

La Responsabilidad Civil del Administrador de Fincas

Miguel Ángel Fernández López
Abogado

SUMARIO

I. INTRODUCCIÓN

II. CONCEPTO DE ADMINISTRADOR DE FINCAS

2.1. ADMINISTRADOR DE PROPIEDAD HORIZONTAL O DE PROPIEDAD VERTICAL.

2.2. ADMINISTRADOR COMUNERO O ADMINISTRADOR CON CUALIFICACIÓN PROFESIONAL.

2.3. LA CUALIFICACIÓN DEL ADMINISTRADOR Y SU COLEGIACIÓN ¿ES NECESARIA LA COLEGIACIÓN O ALGUNA TITULACIÓN ESPECÍFICA?

2.4.- EL ADMINISTRADOR DE FINCAS Y LA LEY 2/2007, DE 15 DE MARZO, DE SOCIEDADES PROFESIONALES ¿ES POSIBLE CONSTITUIR SOCIEDADES PROFESIONALES CON LA ADMINISTRACIÓN DE FINCAS COMO SU OBJETO SOCIAL?

III. NATURALEZA JURÍDICA DE LA RELACIÓN CONTRACTUAL ENTRE EL ADMINISTRADOR DE FINCAS Y LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.

IV. LAS OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR DE FINCAS

4.1. «VELAR POR EL BUEN RÉGIMEN DE LA CASA, SUS INSTALACIONES Y SERVICIOS, Y HACER A ESTOS EFECTOS LAS OPORTUNAS ADVERTENCIAS Y APERCIBIMIENTOS A LOS TITULARES».

4.2. «PREPARAR CON LA DEBIDA ANTELACIÓN Y SOMETER A LA JUNTA EL PLAN DE GASTOS PREVISIBLES, PROPONIENDO LOS MEDIOS NECESARIOS PARA HACER FRENTE A LOS MISMOS».

4.3. «ATENDER A LA CONSERVACIÓN Y ENTRETENIMIENTO DE LA CASA, DISPONIENDO LAS REPARACIONES Y MEDIDAS QUE RESULTEN URGENTES, DANDO INMEDIATA CUENTA DE ELLAS AL PRESIDENTE O, EN SU CASO, A LOS PROPIETARIOS».

4.4. «EJECUTAR LOS ACUERDOS ADOPTADOS EN MATERIA DE OBRAS Y EFECTUAR LOS PAGOS Y REALIZAR LOS COBROS QUE SEAN PROCEDENTES».

4.5. «ACTUAR, EN SU CASO, COMO SECRETARIO DE LA JUNTA Y CUSTODIAR A DISPOSICIÓN DE LOS TITULARES LA DOCUMENTACIÓN DE LA COMUNIDAD».

4.6. «TODAS LAS DEMÁS ATRIBUCIONES QUE SE CONFIERAN POR LA JUNTA».

V. LA RESPONSABILIDAD CIVIL DEL ADMINISTRADOR DE FINCAS:

5.1. LA RESPONSABILIDAD EX DELICTO.

5.2. LA RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL.

5.3. LA RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL.

5.3.A. «VELAR POR EL BUEN RÉGIMEN DE LA CASA, SUS INSTALACIONES Y SERVICIOS, Y HACER A ESTOS EFECTOS LAS OPORTUNAS ADVERTENCIAS Y APERCIBIMIENTOS A LOS TITULARES».

5.3.B. «PREPARAR CON LA DEBIDA ANTELACIÓN Y SOMETER A LA JUNTA EL PLAN DE GASTOS PREVISIBLES, PROPONIENDO LOS MEDIOS NECESARIOS PARA HACER FRENTE A LOS MISMOS».

5.3.C- «ATENDER A LA CONSERVACIÓN Y ENTRETENIMIENTO DE LA CASA, DISPONIENDO LAS REPARACIONES Y MEDIDAS QUE RESULTEN URGENTES, DANDO INMEDIATA CUENTA DE ELLAS AL PRESIDENTE O, EN SU CASO, A LOS PROPIETARIOS».

5.3.D. «EJECUTAR LOS ACUERDOS ADOPTADOS EN MATERIA DE OBRAS Y EFECTUAR LOS PAGOS Y REALIZAR LOS COBROS QUE SEAN PROCEDENTES».

5.3.E «ACTUAR, EN SU CASO, COMO SECRETARIO DE LA JUNTA Y CUSTODIAR A DISPOSICIÓN DE LOS TITULARES LA DOCUMENTACIÓN DE LA COMUNIDAD».

5.3.F. «TODAS LAS DEMÁS ATRIBUCIONES QUE SE CONFIERAN POR LA JUNTA».

5.4. EL SEGURO DEL ADMINISTRADOR DE FINCAS

VI. CONCLUSIONES

VII. BIBLIOGRAFÍA

I. INTRODUCCIÓN

La importancia que la administración de fincas tiene en España lo confirma tanto el número de profesionales dedicados a dicha actividad, como la cada vez mayor complejidad que ha ido adquiriendo su desempeño.

La importancia cualitativa resulta tanto del número de comunidades de propietarios y del número de administradores que operan actualmente en España.

Según MAGRO SERVET, en 2003 el número de viviendas sometidas al régimen previsto en la LPH supera los 11 millones¹, lo cual supone una cifra aproximada de 1,2 millones de Comunidades de Propietarios, siendo administradas por unos 15.500 administradores².

De los datos ofrecidos por el INE en su Censo de Población y Viviendas 2011 el número de edificios en régimen de propiedad horizontal se sitúa en los 2 millones y que el número de viviendas y locales que forman parte de estos inmuebles se sitúa en torno a los 17 millones³.

El número de profesionales se ha calculado a partir de estudios de mercado o encuestas encargados por colegios territoriales de administradores de fincas, toda vez que no todos los que ejercen esta actividad está colegiados. Se estima que la administración de fincas genera una media de tres puestos de trabajo directos y once indirectos⁴, lo cual extrapolado a los datos antes referidos supondrían 46.500 empleos directos y 170.500 indirectos.

Las funciones realizadas por el administrador de fincas han ido creciendo desde su primera referencia en la LPH de 1960. El aumento en sus funciones y, consecuentemente, en sus obligaciones se ha acelerado más si cabe en las dos últimas décadas a consecuencia de unas mayores exigencias en materia de vivienda y que ha dado lugar a reformas en la LPH y nuevas disposiciones legislativas. Hasta la fecha se han producido trece reformas de la LPH desde su aprobación en 1960.

Este torrente de nuevas normativas encuentra su razón de ser en el mandato constitucional contenido en el art. 47 CE que impone a los poderes públicos promover las condiciones necesarias y normas pertinentes para que los españoles podamos acceder al disfrute de una vivienda digna y adecuada.

La necesidad de facilitar la reparación de la edificación urbana y facilitar su adquisición figuraba ya en la breve exposición de motivos de la *Ley de 26 de octubre de 1939, sobre construcción, gravamen y régimen de viviendas de pisos o partes determinadas*. Esta Ley modificó el primigenio art. 396 CC y supuso el comienzo de la propiedad horizontal en España. Con la reforma del CC se buscaba paliar la escasez de vivienda, agravada con la paralización de la construcción y la destrucción provocada por la guerra. La intención del legislador era facilitar el acceso a la vivienda en propiedad a quien no tenía recursos para comprar una casa entera, pero sí los tenía para la compra de un piso o apartamento.

El exposición de motivos de la posterior Ley de Propiedad Horizontal, de 21 de julio de 1960 manifestó su intención de facilitar el imprescindible aumento del parque de vivienda y de ordenar y consolidar el funcionamiento de las comunidades de vecinos, actualizando para ello la precaria regulación del art. 396 CC a la realidad española. Superada esta primera etapa de encaminada a implantar un nuevo tipo de vivienda a través de la que también se llamó propiedad por plantas o pisos, se buscó con la LPH consolidar su organización y funcionamiento.

Con la *Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal*, se buscó dotar a las comunidades de una mayor flexibilidad y dinamismo, reduciendo las mayorías necesarias para adopción de ciertos acuerdos y agilizando los trámites para luchar contra la morosidad. Con estas reformas se buscó también adaptar la legislación a las nuevas tipologías edificatorias más allá del modelo constructivo vertical, es el caso

1 Estimación referida en el artículo de Vicente Magro Servet «La responsabilidad civil del Administrador de Fincas por incumplimiento de la obligación del art. 20.c de la LPH», Editorial La Ley 1009/2003. Abril 2003.

2 <https://empresas.mediterraneoglobal.es/la-profesionalizacion-del-sector-de-administracion-de-fincas-en-espana>

3 Conclusiones expuestas en la pág. 26 y 27 de la Tesis Doctoral «La evolución del interés privativo frente al comunitario en la propiedad horizontal», José Luis Andrés Martín, Universidad de Castilla La Mancha, 2019 accesible en <https://ruidera.uclm.es/xmlui/bitstream/handle/10578/23358/TESES%20Andr%c3%a9s%20Mart%c3%adn.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

A los datos allí estadísticos del INE citados se puede acceder en <https://www.ine.es/jaxi/Tabla.htm?path=/t20/e244/edificios/p02/10/&file=00004.px&L=0>

4 Datos recabados del artículo «La administración de fincas, una actividad generadora de empleo», publicado en la Revista del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid en el número 182 de noviembre-diciembre 2021 (pág. 25) y que alude a 519 entrevistas realizadas en el mes de julio de 2021.

de los garajes y otros servicios que son compartidos por varias comunidades.

La demanda social exigiendo una mayor calidad en la edificación residencial se puso en valor con la aprobación de la *Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación* o el Código Técnico de la Edificación aprobado por RD 314/2006, de 17 de marzo.

En la última década hemos asistido a sucesivas reformas encaminadas a garantizar la conservación y rehabilitación de los inmuebles. Se pretende con ello dotar a la comunidades de herramientas que le permitan acometer aquellas actuaciones tendentes a suprimir las barreras arquitectónicas y garantizar la accesibilidad universal. A nadie se le escapa que el envejecimiento poblacional y el aumento de la esperanza de vida hacen imprescindible la adecuación de los inmuebles en materia de accesibilidad.

Se busca además dar cumplimiento al art. 9.2 y del art. 49 CE que obliga a los poderes públicos a promover las condiciones necesarias para que la libertad e igualdad de los ciudada-

nos sean efectivas y para que las personas discapacitadas puedan disfrutar de sus derechos.

La *Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad*, fue aprobada con apoyo en la función social que debe cumplir la propiedad para hacer efectiva que las personas discapacitadas puedan disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Lo cual ha conducido al legislador a ir flexibilizando y atenuando el régimen de mayorías para la adopción de acuerdos comunitarios para la ejecución de obras necesarias que busquen suprimir barreras arquitectónicas.

Estas reformas de la LPH continúan de actualidad con el *Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia* y con la *Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia*. La necesidad de actualizar la rehabilitación efectiva de los edificios de vivienda



y aumentar su eficiencia energética es la última gran apuesta del legislador.

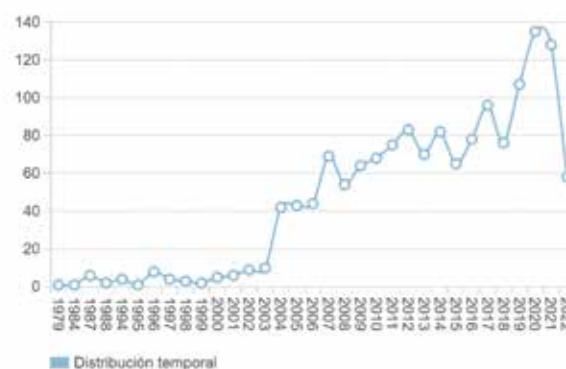
A este marco normativo en constante cambio hay que añadir el importante avance de las soluciones constructivas de los inmuebles en materia de eficiencia energética, accesibilidad y comunicaciones. También hay un cambio cualitativo en los servicios que demandan las comunidades de propietarios.

Frente a esta realidad en continuo cambio el administrador de fincas profesional debe compaginar su labor diaria con una constante actualización que le permita asimilar e implantar en su día a día esas intenciones que el legislador y nuestras administraciones van introduciendo.

El último ejemplo lo estamos teniendo ahora mismo con la aprobación del programa de ayudas para rehabilitación integral de edificios de viviendas que implica la movilización de fondos europeos para lograr una mayor eficiencia y reducir la pobreza energética de los hogares españoles. Este programa supone un reto para los administradores de fincas de cara a poder acometer las obras precisas y gestionar la tramitación y cobro de ayudas.

Desde 2004 se produce un incremento sostenido de la litigiosidad en relación con la actuación del administrador de fincas, y con ello una mayor número de pronunciamientos judiciales e interés doctrinal. Esta afirmación se puede constatar a través de sencillos indicios como el número de consultas, sentencias y comentarios doctrinales que sobre este tema aparecieron en los *Cuadernos Jurídicos de Propiedad Horizontal* que la Editorial SEPIN viene editando desde hace varias décadas, auténtica especialista en la materia. De acuerdo con los índices temáticos anuales se comprueba que las referencias entre 1999 a 2004 apenas contaba con dos o tres referencias por año, pasando a superar la veintena en el período 2005-2007, continuando en años posteriores hasta ser actualmente una materia de permanente actualidad.

Analizando jurisprudencia civil en bases de datos se observa la misma tendencia, mostrando a continuación el gráfico obtenido a través de la aplicación de análisis *Tirant Analytics* de la editorial Tirant Lo Blanch de sentencias recogidas en esta base de datos jurídica dentro de la materia «responsabilidad civil» acotada con el término «administración de fincas» en donde puede comprobarse una subida exponencial de sentencias:



II. CONCEPTO DE ADMINISTRADOR DE FINCAS

2.1. Administrador de propiedad horizontal o de propiedad vertical

El presente trabajo se centra en la administración de comunidades de propietarios sujetas a la regulación de la LPH y que también se refiere como administración de propiedad horizontal, distinguiéndolo así del administrador de fincas de propiedad vertical.

En el mercado inmobiliario la administración de propiedad vertical se refiere a la gestión fincas arrendadas, resultando sus derechos y obligaciones de lo expresamente pactado entre el arrendador y el administrador. La gestión de la propiedad vertical suele comprender la búsqueda y selección del inquilino, redacción y firma del contrato de arrendamiento y gestiones precisas para ello (como la obtención del certificado energético), cobro y actualización de la renta, pago de gastos y liquidación de impuestos resultantes del arriendo, atender las necesidades del arrendatario en su caso o realizar la liquidación al propietario de las rentas percibidas y gestionar los impagos.

El administrador de fincas de propiedad horizontal es por el contrario un órgano de gestión de la comunidad de propietarios al que la LPH le atribuye unas funciones concretas, además de todas aquellas que le sean requeridas. La exposición de motivos señala las notas principales:

- Es uno de los tres órganos de la comunidad de propietarios junto con la junta y el presidente.
- Debe designarse obligatoriamente por la junta de propietarios, siendo amovible⁵.

⁵ Según la RAE: «Que puede ser quitado del lugar que ocupa, o separado del puesto o del cargo que tiene».

- Debe actuar en dependencia de la Junta y cumplir las obligaciones que se le imponen. En la comunidad autónoma de Cataluña la *Ley 5/2006, de 10 de mayo, que aprueba el Libro Quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales* contiene en su art. 553-18 una regulación sustancialmente igual con algún matiz que no contradice lo expuesto en este trabajo. Así, el CC de Cataluña:
 - prevé que cuando el administrado ha sido designado por el promotor el cargo será ejercido hasta la primera la junta de propietarios.
 - no recoge la posibilidad de que pueda ser ejercida la administración por personas jurídicas, refiriéndose tan solo a personas físicas o naturales.
 - cuando la secretaría y la administración de la comunidad recaen en la misma persona externa a la comunidad con calificación profesional, el cargo es remunerado.
 - todos los cargos duran un año. Transcurrido dicho plazo se entiende prorrogado hasta que se celebre la siguiente Junta ordinaria.

El art. 54.4 de la *Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda* no establece la colegiación obligatoria para el ejercicio de la administración de fincas. Sin embargo, exige contar con una capacitación profesional que, si bien no la define, sí deja claro que la colegiación habilita para el ejercicio.

2.2. Administrador comunero o administrador con cualificación profesional

El art. 13.1.d LPH presenta al administrador como uno de los órganos de gobierno de la comunidad junto con la Junta de propietarios, el presidente, el vicepresidente y el secretario.

En su apartado 5 el art. 13 LPH prevé que el cargo pueda ser asumido por un propietario del inmueble o por un tercero. No obstante, en caso de ser alguien ajeno a finca deberá ser una persona física «con una cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer dichas funciones». También cabe la posibilidad de que sea una persona jurídica o corporación.

La LPH no impone a la comunidad el nombramiento del administrador. Pero si la Junta no lo designa sus funciones se entenderá asumidas por el presidente (art. 13.5 LPH).

Esta doble posibilidad tiene relevancia por cuanto la jurisprudencia viene exigiendo un plus

de diligencia mayor cuando el cargo es ejercido por un profesional retribuido y reduce la responsabilidad del administrador cuando es un comunero. Así lo recoge la SAP Madrid, Secc. 25, de 25 de octubre de 2013, indicando además que «se tratará de una relación orgánica donde el marco de responsabilidad exigible será determinado por el modo de cumplir los deberes legales correspondientes al cargo según lo dispuesto en el artículo 20 LPH». En idéntico sentido se pronuncia la SAP Madrid, Secc. 25, de 27 de febrero de 2015, o la SAP Málaga, Secc. 5, de 7 de marzo de 2016.

Esta diferencia entre administrador propietario no profesional y administrador ajeno profesional sirvió a la SAP Asturias, Secc. 4, de 14 de mayo de 2004, para incidir en ese mayor nivel de exigencia en la actuación del profesional, señalando que su papel es más que ser el encargado de llevar la contabilidad, realizar los cobros y pagos o proteger aquello que se le encomienda. En esta sentencia se recoge la definición de VENTURA TRAVESET en donde señala que «es algo más que un simple contable, recaudador y pagador, protector de los intereses sometidos a su custodia. Es un auténtico profesional de la administración inmobiliaria, con la experiencia práctica que se requiere para ello, al estar al día y al tanto de cuestiones diversas y complejas y con sujeción a un código moral, garantizado por un Colegio profesional, precisamente porque su actuación se basa en la confianza». En definitiva, no cabe un trato igual a un vecino que sin conocimientos jurídicos ocupa el cargo que a un profesional que con preparación y experiencia debe realizar las funciones que se le asignan y asesorar al presidente y a la Junta en aquello que se le requiera.

Postura compartida doctrinalmente. Así, CONDE DÍEZ⁶ defiende suavizar el nivel de exigencia cuando al revisar la actuación de un administrador comunero no profesional ante aquellos problemas de imposible o muy difícil resolución por carecer de conocimientos y práctica suficiente.

En cuanto a la definición del administrador profesional, CARRERAS MARAÑA lo perfila como «un colaborador activo de la comunidad de propietarios al que, en atención a sus especiales conocimientos y formación, se le atribuye

6 Comentarios al art. 13 LPH contenidos en el Tomo II de la obra colectiva «Propiedad Horizontal» editada por la Escuela Judicial del Consejo General del Poder Judicial, 2008 siendo el número 45 de su colección de Manuales de Formación Continua.

yen distintas competencias propias, y funciones concretas en la gestión y gobierno de la Comunidad de propietarios»⁷. Definición idéntica a la recogida por la SAP Asturias, Secc. 7ª, de 7 de abril de 2008, cuando lo califica como un colaborador activo de la comunidad y de cuyos órganos de gobierno forma parte y que por sus especiales conocimientos y formación se le atribuyen competencias y funciones tanto de gestión como de gobierno de la comunidad de propietarios.

El administrador será elegido en la Junta, bastando para ello la mayoría simple. Al tratarse de un órgano de gobierno no se exige para su elección o contratación el *quorum* agravado de 3/5 por no serle de aplicación lo previsto en el art. 17.3 LPH relativo al establecimiento de nuevos servicios de interés general (SAP Murcia, Secc. 5ª, de 26 de enero de 2016 y SAP Madrid, Secc. 18ª, de cinco de julio de 2010).

2.3. La cualificación del administrador y su colegiación ¿es necesaria la colegiación o alguna titulación específica?

Como hemos visto, el art. 13.6 LPH prevé que la administración pueda ser asumida por alguien ajeno a la comunidad, pudiendo ser una persona física o una persona jurídica o corporación. Únicamente exige que cuente con la «cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida» para ejercer sus funciones.

Esto abre el debate sobre la obligatoriedad o no de la colegiación y qué titulación es la legalmente reconocida (o si no la hay), ya que la LPH no lo dice.

Con motivo del fallido *Proyecto de Real Decreto para la aprobación de los Estatutos Generales de los Colegios Profesionales de Administradores de Fincas y de su Consejo General* la Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia emitió el informe IPN/CNMC/025/15 de 11 de febrero de 2016, sobre el *Proyecto de Real Decreto por el que se aprueban los Estatutos Generales de los Colegios Profesionales de Administradores de Fincas y de su Consejo General*.⁸ En él concluyó que no era posible exigir la colegiación para el ejercicio profesional de la administración de

fincas esgrimiendo, resumidamente, estos cuatro motivos:

a).- No existe ningún precepto en la LPH que así lo exija.

b).- La exigencia de colegiación obligatoria infringiría lo previsto en el art. 5.1 de la *Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio* (Ley paraguas) que dispone que sólo puede limitarse el acceso a cualquier actividad de servicios o de su ejercicio de forma excepcional y atendiendo a los principios de proporcionalidad, necesidad y no discriminación.

c).- No existe justificación para restringir la competencia a la prestación de servicios profesionales de administración de fincas.

d).- No se trata de una profesión regulada. La administración de fincas quedó derogada como profesión regulada en la normativa de reconocimiento de títulos (se suprimió por la Disposición Adicional 3ª del *RD 253/2003, de 28 de febrero, por el que se incorpora al ordenamiento español la Directiva 1999/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 7 de junio de 1999, por la que se establece un mecanismo de reconocimiento de títulos respecto a las actividades profesionales a que se refieren las Directivas de liberalización y de medidas transitorias*) y tampoco cabe deducirlo del *RD 1837/2008, de 8 de noviembre, por el que se incorporan al ordenamiento jurídico español la Directiva 2005/36/CE y la Directiva 2006/100/CE relativas al reconocimiento de cualificaciones profesionales, así como a determinados aspectos del ejercicio de la profesión de abogado*.

La jurisprudencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo había establecido igual criterio ya con anterioridad a la CNMC. La STS, Sala Tercera, de 11 de noviembre de 2008; la STS, Sala Tercera, de 31 de marzo de 2009; y la STS, Sala Tercera, de 28 de marzo de 2011, la cual reiteró lo dicho en la primera de 2008 en los siguientes términos: «La modificación legal producida por la entrada en vigor de la *Ley 8/1999, de 6 de abril, que reformó la 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, despeja las dudas y vacilaciones que hasta ese momento pudieran derivarse de la normativa anterior y de las resoluciones judiciales dictadas en los distintos órdenes jurisdiccionales, en relación con la exigencia de titulación y colegiación para el ejercicio de la profesión de Administrador de Fincas, al menos en lo que respecta al campo de la propiedad horizontal*.

⁷ «La responsabilidad civil del administrador de fincas», Juan Manuel Carreras Maraña, Editorial El Derecho Editores / Boletín de Propiedad Horizontal y Derechos Reales, nº 64.

⁸ https://www.cnmc.es/sites/default/files/854074_8.pdf

Si de la legislación anterior, representada sustancialmente por el Decreto 693/1968, de 1 de abril, y por el Real Decreto 1464/1988, podía derivarse, no sin ciertas dificultades, que para el ejercicio de dicho cargo de administrador de fincas era necesario ostentar el correspondiente título y estar colegiado en el Colegio Profesional, y así lo entendieron las sentencias que en defensa de su pretensión ha aducido el recurrente -incluso la sentencia que cita de la Sala de lo Civil de 14 de octubre de 2002 se está refiriendo a un caso anterior a la Ley 8/99-, sin embargo, conforme a la nueva redacción dada al artículo 13 de la Ley de Propiedad Horizontal, ha desaparecido el carácter de exclusividad que pudiera haberse atribuido al Administrador de Fincas».

En la jurisdicción civil la jurisprudencia excluye también la necesidad de colegiación para ejercer el cargo utilizando los mismos argumentos de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo (SAP Vizcaya, Secc. 3ª, de 30 de octubre de 2013; SAP Huesca, Secc. 1ª, de 22 de noviembre de 2011 con cita de otras como la SAP de Burgos, Secc. 2ª, de 25 de septiembre de 2007; SAP de Valladolid de 6 de julio de 2004; SAP Cádiz, sección 8ª, de 23 de marzo de 2006; SAP de Castellón, Secc. 3ª, de 13 de junio del 2002; SAP de Valladolid, Secc. 1ª, de 6 de julio de 2004. SAP de Valencia, Secc. 8ª, de 31 de mayo de 2004).

La cualificación profesional del administrador ha sido tratada en algunas sentencias de

audiencias provinciales con motivo de la impugnación del punto del acuerdo de la Junta que acuerda su nombramiento, no existiendo controversia que sí la tiene cuando está colegiado. Aun no estando colegiado, se estima que cuenta con cualificación suficiente un despacho de abogados (SAP Valencia, Secc. 8ª, de 22 de febrero de 2011) o una asesoría constituida como sociedad mercantil cuyo objeto social era el asesoramiento fiscal, laboral, inmobiliario y mercantil (SAP Huesca, Secc. 1ª, de 22 de noviembre de 2011).

Una consecuencia directa lo expuesto es que no cabe apreciar delito de intrusismo del art. 403 CP en quien ejerce la administración de fincas sin estar colegiado u ostentar un título oficial que tampoco es requerido. Así se ha pronunciado la SAP Tarragona, Secc. 2ª, 351/2018, de 24 de julio; SAP Castellón de la Plana, Secc. 1ª, 299/2016, de 3 de octubre o el Auto de la Audiencia Provincial de Barcelona, Secc. 5ª, de 31 de mayo de 2018, por entender que para el ejercicio de la administración de fincas no es necesaria ni la titulación ni la colegiación, pudiendo ser realizada por cualquier ciudadano, incluyendo cualquier comunero, sin menoscabo de los intereses públicos esenciales.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo es también pacífica y excluye el ejercicio de la administración de fincas como susceptible de dar lugar a un delito de intrusismo del art. 403 CP. Por todas, la STS, Sala de lo Penal, de 18 de julio de 2013, que concluye la imposibilidad de que la



realización de actos por cuenta de otros, ya sea en relación con propiedades rústicas o urbanas, sin contar una titulación específica no integra el delito de intrusismo, remitiéndose al posicionamiento jurisprudencial desplegado en supuestos análogos y plenamente aplicables a los administradores de fincas, citando también la STS de 12 de noviembre de 2001. Todo ello por aplicación directa de la doctrina del Tribunal Constitucional según la cual el ejercicio sin título de la profesión de agente de la propiedad inmobiliaria, o la de gestor administrativo o administrador de fincas, no justifica la imposición de una sanción penal.

2.4. El administrador de fincas y la Ley 2/2007, de 15 de marzo, de sociedades profesionales ¿es posible constituir sociedades profesionales con la administración de fincas como su objeto social?

La administración de fincas no puede constituir el objeto social de una sociedad profesional. Así se ha resuelto por la Dirección General de los Registros y del Notariado en tres resoluciones de 16 de mayo de 2009, 18 de mayo de 2009 y 20 de mayo de 2009 (publicadas las tres en el BOE de 12 de junio de 2009).

La DGRN rechaza esta posibilidad porque el ejercicio de la profesión de administrador de fincas no exige titulación universitaria oficial, y por tanto no se puede considerar como una actividad profesional a los efectos del art. 1 LSP. Las sociedades profesionales únicamente pueden tener por objeto el ejercicio en común de actividades profesionales (art. 2 LSP).

La DGRN reconoce la posibilidad de acceder a la profesión a través de algún título universitario, pero también existe otro cauce que no lo requiere. Por lo tanto, el título universitario no es un requisito imprescindible y puede llegar a ser sustituido incluso por otras titulaciones no oficiales.

Por último, la DGRN indica también que esto no quiere decir que el cargo de administrador no pueda ser asumido por una sociedad profesional. Bastaría con que dicha sociedad tuviese actividades en su objeto social así lo permitan. Este sería el caso, por ejemplo, de una sociedad cuyo objeto social sea el ejercicio de la abogacía.

La inaplicabilidad de la LSP a la administración de fincas resulta de suma importancia a la hora de analizar su responsabilidad civil, por cuanto no entrará en juego lo previsto en el art. 11 LSP, concretamente:

- No deberá contratarse un seguro de responsabilidad civil que cubra el ejercicio de su actividad.
- No responderá la sociedad y el profesional solidariamente por las deudas sociales derivadas de actos profesionales.

Tampoco resulta de aplicación la *Disposición adicional segunda. Extensión del régimen de responsabilidad LSP* que extiende la responsabilidad señalada en el art. 11 LSP a los supuestos de profesionales no adaptados a la esta norma, así como al ejercicio colectivo que no adopta forma societaria.

III. NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO ENTRE EL ADMINISTRADOR DE FINCAS Y LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

La contratación de una persona ajena a la comunidad para desempeñar el cargo de administrador hace preciso analizar si estamos ante un arrendamiento de servicios o un contrato de mandato retribuido (arts. 1709 y siguientes CC). Decantarse por una u otra opción es relevante cuando se produce su cese antes del plazo legalmente pactado, y son numerosas las reclamaciones que llegan a nuestros juzgados en los que administrador reclama una indemnización por resolución unilateral. Sin embargo, a la hora de analizar la responsabilidad civil no aparece este aspecto como algo relevante o decisivo en las resoluciones judiciales analizadas.

Los aspectos que condicionan a la doctrina y a la jurisprudencia para determinar la naturaleza del vínculo contractual son:

a.- El carácter amovible del cargo (recogido expresamente en la exposición de motivos y el art. 13.7 LPH): la comunidad de propietarios puede acordar en junta extraordinaria remover al administrador de su cargo antes incluso de cumplirse el plazo para el que había sido nombrado. Para ello la LPH no requiere que exista justa causa.

b.- Las funciones que atribuye el art. 20 LPH al administrador son las propias del ejercicio de una función gestora, características del mandato y bajo una total dependencia de la comunidad.

c.- El propio art. 13.7 LPH utiliza el término «mandato» para referirse a su finalización.

d.- El criterio de sustituibilidad: las funciones del administrador serían realizadas por el presidente de la comunidad en caso de no ser contratado un administrador profesional o así se decidiese (art. 13.5 y 6 LPH). En base a este criterio la SAP Málaga, Secc. 6ª, de 5 de marzo de 2009, entiende que estamos ante un mandato *sui generis* de los arts. 1709 y siguientes CC, con cita de la STS, Sala Segunda, de 14 de marzo de 1986, que a su vez establecía que «(...) *en orden a la distinción del mandato con el arrendamiento de servicios, es básico el criterio de la sustituibilidad, no confundible con el de la representación, de tal manera que solo pueden ser objeto posible de mandato aquellos actos en que quepa la sustitución, o sea, los que el que solicita la gestión realizaría normalmente por sí mismo, que pertenecen a la esfera propia de su misma actividad y que nada impide poderlos realizar por medio de otra persona, pues cuando así no es, o lo que es lo mismo, cuando se encomienda a otra persona, la prestación de servicios que normalmente no pueden ser realizados ni son de la propia actividad de la persona que los encomienda a otro, que precisamente necesita acudir a él para que lleve a cabo la actividad que aquel no podía utilizar estaremos en presencia de un arrendamiento de servicios*».

La calificación casi unánime de nuestra doctrina y jurisprudencia es la de contrato de mandato *sui generis* o un contrato mixto de arrendamiento de servicios y mandato, donde es fundamental la confianza por lo que es *intuitu personae* lo que permite a las partes poder desistir antes de finalizar el plazo establecido. Ello no obstante si no concurre justa causa puede dar lugar a una indemnización por los daños y perjuicios que un cese anticipado produzca. Entre otras muchas se han pronunciado en esta línea la SAP Madrid, Secc. 9ª, de 2 de junio de 2016, SAP Valencia, Secc. 11ª, de 22 de junio de 2016, SAP Málaga, Secc. 4ª, de 19 de noviembre de 2009; SAP Santander, Secc. 2ª de 6 de febrero de 2020; STS, Sala Primera, de 14 de marzo de 1986.

Por el contrario, entiende que cabe hablar de arrendamiento de servicios la SAP Málaga, Secc. 5ª, de 29 de octubre de 2015, la SAP Madrid, Secc. 9ª, de 6 de julio de 2012; o la SAP Asturias, Secc. 4ª, de 12 de noviembre de 1998. En cuanto a cuál es el contenido de dicho contrato dice la SAP de Badajoz, Secc. 2ª, de 17 de junio de 2009 que es el contenido en el art. 20 LPH, teniendo cada arrendamiento de servicios sus propio contenido.

Estaríamos, en definitiva, ante un mandato retribuido al equiparar la facultad que permite

el cese por acuerdo tomado en Junta antes de finalizar su mandato (art. 13.7 LPH) con la revocación prevista para el mandato (arts. 1732 y 1733 CC). Con la salvedad de que no exista jura causa para ello, en cuyo caso el administrador puede reclamar los daños y perjuicios que la revocación anticipada le pueda producir (SAP Madrid, Secc. 11ª, de 25 de enero de 2019, con cita de SAP Madrid, Secc. 25ª, de 27 de septiembre de 2011).

Con cita de otras sentencias anteriores, la SAP Madrid, Secc. 25, de 27 de septiembre de 2011 lo califica también de mandato retribuido añadiendo su condición de «*Contrato sinalagmático con prestaciones recíprocas al que resulta de aplicación la doctrina jurisprudencial de la Sala Primera del Tribunal Supremo conforme a la cual, cuando se ha establecido un plazo de duración, evidentemente en interés común de ambas partes contratantes, la facultad de revocar subsiste; mas si se impone antes de la expiración del plazo, sin haberse demostrado justa causa dimanante de lo pactado por parte del mandatario, entonces el mandante debe indemnizar a aquél los daños y perjuicios que con la extemporánea revocación le ocasione. Obligación indemnizatoria que, indudablemente, habrá de extenderse, habida cuenta de lo establecido por el artículo 1106 del Código Civil, al denominado lucro cesante, esto es, a las ventajas patrimoniales cuya adquisición por el acreedor ha sido frustrada, precisamente, por la conducta del deudor*».

IV. LAS OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR DE FINCAS

La responsabilidad del administrador surge de la relación profesional con la comunidad que le contrata y de cuyos órganos es parte. Para que pueda existir responsabilidad civil debe existir un incumplimiento de las obligaciones y deberes encomendados.

Es preciso por tanto conocer cuáles son esas obligaciones a partir de las atribuciones y funciones que le son encomendadas legal y contractualmente.

Se recogen a continuación cuáles son sus atribuciones y obligaciones tomando como base las seis categorías contenidas en el art. 20 LPH que, si bien no son *numerus clausus*, sí permiten utilizar su último aparatado como cajón de sastre. Esto permitirá que a la hora de abordar la responsabilidad civil se pueda seguir el mismo esquema.

Como se podrá comprobar el administrador compagina labores de mera gestión con las de un órgano ejecutivo de la comunidad de quien depende, con otras que implican la toma de decisiones bajo su personal criterio.

4.1. «Velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares»

Se trata de una obligación legal recogida en el art. 20.a LPH que comprende la vigilancia y seguimiento del estado del inmueble, sus instalaciones y los servicios comunes. A la labor de vigilancia se añade su cometido a advertir y apercibir a los comuneros.

Para FUENTES LOJO debe tratar de que se cumpla lo previsto en el título constitutivo, los estatutos, las normas de régimen interno, así como en los acuerdos adoptados en Junta respecto al régimen interior y suso y conservación de elementos y servicios comunes, pudiendo realizar las admoniciones que considere necesarias.

Siendo lo anterior cierto, no recoge la totalidad de esta función que sí contempla LOS-

CERTALES FUERTES al añadir el deber de vigilar periódicamente la situación del inmueble para comprobar su funcionamiento correcto y dar las instrucciones precisas, atendiendo a los propietarios y comprando la situación y prestación de servicios e instalaciones.

Este deber no puede llevarse a límites fuera de lugar como pretender una supervisión permanente que supondría una percepción económica insostenible para la comunidad o la dedicación a tiempo completo y total. Todo lo cual conecta con el deber de comunicar al administrador cualquier reparación urgente que impone el art. 7.1 LPH al propietario de cada piso o local.

Dentro de este cometido le corresponde supervisar el funcionamiento de los servicios comunitarios como la limpieza, ascensor, limpieza o portería. Así como velar por su correcto funcionamiento y realizar los apercibimientos precisos cuando sea necesario.

En esta función se incluye también el requerir a los comuneros que con su actuación contravengan la ley, los estatutos, los acuerdos comunitarios o perjudiquen los elementos y servicios comunes (SAP Badajoz, Secc. 2ª, de 17 de



junio de 2009). No obstante, conviene aclarar que ni la advertencia ni el apercibimiento implica necesariamente la exigencia de requerir sino que traslada la idea de asesoramiento.

Esta obligación de velar y atender no debe confundirse con la prevista en el art. 20.c) LPH referida a acordar reparaciones y medidas urgentes.

4.2. «Preparar con la debida antelación y someter a la Junta el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos»

Tanto en este caso como en el anterior nos encontramos ante la prestación de un servicio, en este caso elaborar el presupuesto anual y proponer las cuotas ordinarias o extraordinarias que resulten precisas. Este presupuesto de gastos y plan de cobros deberá someterse a la Junta que será quien deba aprobarlo por mayoría simple si así lo estima conveniente. Lo habitual y lógico a la vista del art. 16.1 LPH es que se presente y apruebe en Junta ordinaria anualmente, debiendo ser enviado con antelación. El carácter anual no significa que deban presentarse en una fecha fija, como ocurre en las comunidades de edificios de sus predominantemente vacacional donde las cuentas suelen cerrarse al final del primer semestre del año para su aprobación durante el período estival.

El administrador debe someter a la Junta las cuentas del ejercicio finalizado tanto en lo relativo a los ingresos como a los gastos para su aprobación. A pesar de que no está previsto en el artículo 20.b) LPH, la obligación de rendir cuentas resulta del art. 1720 CC que obliga al mandatario a rendir cuenta de sus operaciones. La STS, Sala de lo Civil, de 8 de octubre de 1986 señala que la obligación de rendir cuentas es inherente al mandato, debiendo rendir cuenta detallada y justificadamente, expresando los ingresos y gastos, basándose en documentos y comprobantes. Sobre la rendición de cuentas del mandatario, la STS de 7 de noviembre de 2000 indica que *« es la operación que está obligada a realizar toda persona que tenga encomendada la administración de bienes ajenos, por la que expone el estado del patrimonio administrado y las gestiones realizadas para su conservación, con indicación de todo lo realizado en el desempeño de su cometido frente al mandante»*.

La SAP de Cantabria, Secc. 2ª, de 6 de febrero de 2020 incide en que la LPH obliga a que al menos una vez al año se aprueben pre-

supuestos y cuentas. Esta presentación de presupuesto y cuentas supone una rendición de cuentas para el administrador profesional, que es a quien el art. 20 LPH atribuye ejecutar los acuerdos, efectuar los pagos y cobros necesarios, así como someter a la junta los gastos previsibles.

En caso de realizarse obras de importancia lo recomendable es que se realice una rendición específica relacionando las derramas emitidas y los ingresos totales con los gastos habidos, informando de cualquier desviación en el presupuesto, obtención de subvenciones, retención de cantidades en garantía, etc.

4.3. «Atender a la conservación y mantenimiento de la casa, disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes, dando inmediata cuenta de ellas al presidente o, en su caso, a los propietarios»

Dentro de esta atribución se encuentran la supervisión y gestión de todas aquellas contrataciones habituales comunitarias y que van desde la contratación de los servicios de mantenimiento de ascensor, limpieza o seguro comunitario hasta todas aquellas revisiones que resulten legalmente preceptivas de las instalaciones y elementos del inmueble. También aquellas obras de conservación y mantenimiento habituales como pueden ser la limpieza de tejados y canalones, desatasco de bajantes, reparación de humedades procedentes de la cubierta o problemas de presión de agua (SAP Madrid, Secc. 21ª, de 18 de octubre de 2016).

Una delimitación muy gráfica de esta función la da la SAP Pontevedra, Secc. 1ª, de 1 de febrero de 2007: *«el administrador puede y debe acometer unilateralmente tanto aquellas actuaciones y medidas que exija la gestión y administración ordinaria de la Comunidad (cambiar una bombilla, reponer o revisar los aparatos extintores, reparar una cerradura estropeada, garantizar la revisión periódica del ascensor y el funcionamiento correcto de los servicios, avisar en caso de avería del elevador o del sistema de calefacción...), como aquellas que, yendo más allá de la mera conservación o mantenimiento, reúnen tres notas, a saber, tienen carácter urgente -lo que se identifica con la necesidad perentoria de resolver una situación que entraña peligro para las personas o las cosas-, no resultan desproporcionadas en relación con el contenido y límites del mandato en virtud del cual actúan, y, finalmente, no infringen instrucciones expresas de la Comunidad»*.

En cuanto a las obras de reparación, esta obligación del art. 20 LPH debe ponerse en conexión con el art. 14.c) LPH que atribuye la competencia a la Junta para la aprobación de presupuestos y de todas aquellas obras de reparación del inmueble, ya tenga carácter ordinario o extraordinario. Únicamente el art. 20 LPH faculta al administrador para las que resulten urgente debiendo informar a la Junta por mandato expreso del art. 14.c LPH.

En caso de que una reparación no sea urgente y no entre dentro de las funciones de mero mantenimiento o conservación, deberá el administrador dar cuenta al presidente para que si así lo estima conveniente convoque Junta para aprobar las actuaciones que resulten necesarias. Es aconsejable que el administrador remita las comunicaciones, peticiones y advertencias de forma que quede constancia de haberlas realizado y así evitar que se le pueda imputar pasividad y a la vez tenga un medio de prueba con que acreditar su diligencia.

En cualquier caso, conviene dejar claro que, tal y como señaló la STS, Sala Primera, de 1 de julio de 2000, *«es inadmisibile la tesis de que la omisión de cualquier obligación respecto a la conservación del inmueble, en cuanto a sus elementos comunes, concierne directamente al administrador»*.

2.4. «Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes»

Estamos ante una función ejecutiva recogida en el art. 20.d LPH que en ningún caso lleva aparejado un poder de decisión. La junta es la que por mandato del art. 14.c LPH aprobará los presupuestos y la ejecución de las obras de reparación y el administrador será quien tenga que ejecutarlos. Se incluye también la posibilidad de reclamar las deudas de los vecinos morosos a través del cauce previsto en el art. 21 LPH.

La realización de pagos y cobros la realizará siempre cumpliendo los acuerdos tomados en Junta, debiendo realizar el cobro los créditos a favor de la comunidad y los pagos habituales como son el seguro, tasas, suministros comunitarios, servicios de mantenimiento o cuotas sociales. La falta de pago o retraso puede perjudicar gravemente a la comunidad, bien sea por conllevar corte de suministro, sanciones por impago de impuestos o tasas, resolución de contratos de seguro o paralización de servicios.

En este punto se ha de mencionar una práctica muy habitual en el pasado y que todavía hoy no ha desaparecido, consistente en que la administración de fincas opere bajo el sistema de caja única. Este sistema consiste en que los fondos de todas las comunidades que administra están en una sola cuenta de titularidad del administrador. Este sistema ha provocado multitud de causas penales y reclamaciones civiles por cuanto es frecuente que la mala gestión en unas comunidades sea tapada con los fondos de otras, provocándose un efecto *bola de nieve* que acaba provocando sonados escándalos económicos. Este sistema tenía su sentido cuando no existían las facilidades que brinda la banca electrónica para efectuar pagos, cobros, comprobar saldos y girar remesas de recibos. De esta forma, al igual que el sistema de pago en efectivo en la administración ha ido cayendo en desuso, lo mismo ocurre de este sistema de funcionamiento.

La SAP Málaga, Secc. 5ª, de 7 de marzo de 2016, incide en que corresponde al administrador ejecutar acuerdos en materia de obras y efectuar cobros y pagos. En esta resolución además se desestima la reclamación contra el administrador porque *«... de la actuación del administrador no se ha derivado perjuicio a la Comunidad, sino de la ausencia de mandato claro y expreso por la Junta que fue la que no actuó en el ejercicio de su cometido con la diligencia que requerían las circunstancias. Del mismo modo la falta de reclamación judicial por la deuda, al parecer prescrita, en el pago de las cuotas comunitarias, tampoco puede atribuirse al administrador si no hay acuerdo previo de la Junta sobre la fijación de la deuda y el mandato expreso de ejercitar acciones judiciales. Y es que el artículo 21 de la LPH exige, como se ha dicho que previamente se acuerde en Junta General, la cual encomendará al presidente o al administrador que reclame en nombre de la Comunidad judicialmente a través del proceso monitorio. Y en este caso no consta que la Junta de propietarios acordase el ejercicio de acciones judiciales respecto de las deudas del apartamento número NUM000, al que en la demanda se atribuye la deuda ya incobrable»*.

La reciente reforma llevada a cabo por la Ley 10/2022, de 14 de junio, introdujo una serie de reformas tendentes a paliar el problema financiero que produce la existencia de comuneros morosos y que imposibilitan la realización de obras de rehabilitación. Se reforma el art. 20 añadiendo la posibilidad de que secretario administrador profesional pueda interponer él mismo la demanda de juicio monitorio en re-

clamación de deudas comunitarias contra los copropietarios morosos (art. 21.2 LPH) e incluso prevé que puedan incluirse como gasto sus honorarios por intervención en la reclamación (art. 21.3 LPH).

Se abre pues la vía a una posible responsabilidad derivada de la actuación a la hora de interponer la reclamación judicial similar a la de un abogado.

4.5. «Actuar, en su caso, como secretario de la Junta y custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad»

El art. 13.6 LPH prevé que puedan acumularse los cargos orgánicos de secretario y administrador. Se trata de una posibilidad y no de una obligación, correspondiente a la Junta el nombramiento. Es habitual, no obstante, que designado un administrador profesional asuma también el cargo de secretario.

Las obligaciones resultantes del cargo de secretario comprenden la redacción de actas y certificados, la custodia y puesta a disposición de los titulares de la comunidad de la documentación.

A los efectos que interesan en el presente trabajo conviene resaltar dos obligaciones por ser motivos habituales de reclamación:

- La emisión del certificado sobre el estado de deudas que debe emitir cuando se produce la transmisión de un piso, local, trastero o plaza de garaje. Este certificado está regulado en el art. 9.1.g) LPH, respondiendo de su exactitud. Prevé también que el administrador secretario responda por el retraso en su emisión.

Bajo esta sencilla apariencia se vienen suscitando problemas en ciertos supuestos a la hora de interpretar la expresión «estado de deudas», concretamente en los casos de derramas extraordinarias aprobadas, pero no giradas al cobro o con los recibos pasados al cobro por entidad bancaria y posteriormente devueltos.

La documentación de la que dispone el administrador secretario y debe custodiar y tener a disposición engloba tanto la contable (facturas, recibos de cobros y pagos), libros de actas, comunicaciones enviadas y recibidas, póliza de seguro, contratos de suministros y servicios co-



munitarias, documentación relativa a obras ejecutadas y presupuestos, etc.

Esta documentación debe ser custodiada con la diligencia propia de un ordenado contable y de un cuidadoso gestor. Las reclamaciones existentes surgen en la mayoría de las ocasiones con la entrega de documentación cuando se produce su cese. Ninguna duda puede haber que el administrador debe devolver la documentación a la comunidad cuando es cesado o cesa por voluntad propia, sin perjuicio de que pueda reclamar por entender que su cese ha sido anticipado y no ha existido justa causa para ello. La SAP Alicante, Secc. 5ª, de 6 de octubre de 2004 así lo confirma: *«Cualesquiera que fueran las supuestas irregularidades de esa Junta y las circunstancias concurrentes en el Administrador designado, el demandado cesado en la Junta ya mencionada, tenía obligación de devolver a la Comunidad esa documentación, pues como indica la norma citada debe conservarla “a disposición de los titulares”, y no puede desconocer el Administrador que los acuerdos de la Comunidad son ejecutivos, según dispone expresamente el art. 18,4 LPH, aun en el caso de que sean impugnados salvo que el Juzgado acuerde la suspensión cautelar. El Administrador es un profesional encargado por la Comunidad de determinadas prestaciones, conforme establece el ya citado art. 20, pero no es titular de ninguna documentación de la finca, y en consecuencia, cuando es destituido de su cargo, debe entregar toda la que obra en su poder tanto la general como la particular, entre la que se incluyen los datos de los propietarios y la domiciliación bancaria»*. En igual sentido SAP Cádiz, Secc. 2ª, de 19 de octubre de 2010, SAP Asturias, Secc. 7ª, de 18 de julio de 2006, SAP La Coruña, Secc. 1ª, de 17 de octubre de 2001 o SAP Santa Cruz de Tenerife, Secc. 1ª, de 11 de junio de 2001.

Para concluir esta concisa y sistemática exposición sobre la responsabilidad civil del Administrador, deben de añadirse dos cuestiones finales, que vienen a constituir el epílogo de este trabajo, pues en caso de exigirse la responsabilidad del Administrador de fincas, debe de analizarse el plazo de prescripción de la posible acción de responsabilidad y la necesaria cobertura del seguro de responsabilidad civil profesional que el Colegio de Administradores de forma colectiva o el propio Administrador pueden haber contratado.

4.6. «Todas las demás atribuciones que se confieran por la Junta»

Dentro de este cajón de sastre se incluyen todos aquellos servicios no incluidos en apar-

tados anteriores y que puedan ser encargados por la comunidad al administrador, siendo recomendable que se pacten de forma expresa y por escrito.

Dentro de este apartado se encuentran la presentación de reclamaciones, firma de contratos, amonestación o sanción de empleados, redacción y presentación de escritos ante administraciones públicas o realización de gestiones ante el Registro de la Propiedad.

Otra atribución sería la presentación y tramitación de subvenciones. Es indudable el papel fundamental que dentro de la vida comunitaria ha asumido el administrador de fincas en el asesoramiento y gestión de subvenciones públicas autonómicas y municipales. Dichas subvenciones pueden estar entre un 25% y un 75% del importe de ejecución de las obras de rehabilitación, eficiencia energética y de accesibilidad del inmueble. Durante los últimos años han aumentado considerablemente las partidas destinadas a subvenciones para comunidades de propietarios dentro de ese interés del legislador en mejorar la eficiencia energética del parque de viviendas, fomentar la rehabilitación y garantizar la accesibilidad.

V. LA RESPONSABILIDAD CIVIL DEL ADMINISTRADOR DE FINCAS

El administrador responde de los daños y perjuicios derivados del ejercicio de sus funciones siempre que intervenga en su actuación dolo, culpa o negligencia.

La responsabilidad civil derivada de la actuación profesional puede ser de tres tipos que analizaremos de forma separada, dando especial preponderancia a la contractual por ser la más frecuente.

5.1. La responsabilidad ex delicto.

El art. 1092 CC dispone que las obligaciones civiles nacidas de delitos se rijan por el Código Penal. La responsabilidad civil derivada de los delitos se regula en el art. 109 y stes. CP, obligando a reparar los daños y perjuicios causados y comprendiendo la restitución, la reparación del daños y la indemnización por perjuicios personales y morales.

Al igual que en la jurisdicción civil el imprescindible que además de la comisión de un delito, exista y se acredite un daño y una relación de causalidad entre el daño o perjuicio y la ac-

ción u omisión delictiva, resultando de aplicación aquí el principio de justicia rogada y no el acusatorio (STS, Sala de lo Penal, de 15 de octubre de 2018).

Ya se ha indicado que no cabe apreciar delito de intrusismo del art. 403 CP en el ejercicio de la administración de fincas sin colegiación. De la misma manera no resultan de aplicación los delitos societarios previstos en los arts. 290 y stes. CP ya que la comunidad de propietarios constituida de acuerdo con la LPH carece de la naturaleza jurídica de una sociedad tal y como consta en el art. 297 CP (así lo entendió el Auto de la audiencia Provincial de Guipúzcoa de 22 de septiembre de 2006).

Tras una aproximación con herramientas de inteligencia artificial disponibles en bases de datos (en este caso se ha empleado *Tirant Analytics*) se comprueban tres datos relevantes que confirman la impresión que ya se tenía con anterioridad:

- En las resoluciones allí recogidas el fallo es desestimatorio en un 68%, a lo que habría que

añadir las absoluciones dictadas por los juzgados de lo penal que no tienen acceso a este tipo de bases de datos por no ser recurridas debido a las actuales limitaciones que tiene el recurso de apelación contra sentencias absolutorias en la jurisdicción penal.

- No se observa un número elevado de referencias, si bien el incremento en los últimos años ha sido importante, cuadruplicándose desde 2016.

- A pesar de que es frecuente encontrar artículos doctrinales barajando un catálogo sinfín de delitos de posible comisión, lo cierto es que las figuras delictivas habituales son tres: el delito de intrusismo, la apropiación indebida y la administración desleal. Con la despenalización de las faltas de lesiones, a penas hay resoluciones que impliquen condenas por delitos imprudentes, no obstante, lo cual se analizará por entender que habida cuenta de la mayor exigencia en materia de revisiones y controles, sí que son susceptibles de darse supuestos que engloben delitos de imprudencia con resultado de muerte o lesiones.



Entre los posibles delitos que pueden imputarse a un administrador en el ejercicio de su cargo se encuentran:

a.- El delito de administración desleal del art. 252 CP que sería de aplicación si el administrador se excediese en el ejercicio de sus facultades de administración del patrimonio comunitario y le cause perjuicio. Las facultades serán las resultantes de la ley o a lo convenido.

b.- La apropiación indebida del art. 253 CP que castiga a quien en perjuicio de otro se apropie para sí o para tercero de dinero, efectos, valores o cualquier mueble que hubiera recibido en depósito, comisión, custodia o cualquier otro título que produzca la obligación de entregarlos o devolverlos (o negaren haberlos recibido).

Es este el delito de más frecuente investigación en los juzgados de instrucción, pudiendo concurrir en ocasiones con un delito de falsedad documental. Existen numerosos pronunciamientos de nuestras audiencias provinciales relativas a condenas por disponer de fondos de

la cuenta comunitaria en beneficio del administrador y sin justificación alguna (SAP Zaragoza de 30 de marzo de 2016, SAP Pontevedra de 13 de junio de 2018; SAP Barcelona de 22 de abril de 2009; STSJ Castilla y León, Sala de lo Civil y Penal, Sec. 1.ª, 19/2022, de 15 de marzo) o la disposición de fondos para el pago de gastos comunitarios por un precio realmente inferior al que retirado de la cuenta bancaria (STS, Sala de lo Penal de 11 de febrero de 2020).

El sistema de caja única está detrás de un gran parte de las de condenas por la comisión delitos de apropiación indebida. Así lo recogen multitud de sentencias como la SAP Cádiz, Secc. 8ª, de 14 de febrero de 2022: Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, la Sala de lo Civil y lo Penal, de 17 de mayo de 2022; o STS, Sala Segunda, de 19 de junio de 2020, que recoge en sus fundamentos: *«El acusado ha reconocido que dedicó el dinero a gastos de otros individuos distintos de los pagadores, por lo que la conducta es constitutiva del delito de distracción de dinero del antiguo artículo 252 Código Penal y se encuentra consumada. Sin que la an-*



tijuridicidad de la conducta desaparezca por servirse el acusado del sistema que denomina de caja única. El sistema comporta que el acusado canalizaba a través de una misma cuenta bancaria la totalidad de los cobros y pagos que correspondían a las comunidades que administraba, pero eso no faculta a emplear los fondos de unos en favor de las deudas de otros. El depósito de los fondos no libera al administrador de establecer una correspondencia entre las provisiones de fondos de cada administrado y los pagos concretos que con estas se atienden. Cuando se asignan fondos que corresponden al patrimonio de determinados clientes para extinguir las obligaciones de otros, no nos encontramos ante un acto de administración autorizado al acusado, sino con un acto de disposición que, por la transmisión de bienes o derechos que comporta, lleva a la disminución del patrimonio inicial, lesionando así el bien jurídico protegido dentro de la esfera de comportamientos que el tipo penal contempla».

c).- El delito contra los derechos de los trabajadores del art. 316 CP en aquellas comunidades de propietarios que cuenten con trabajadores como conserjes, porteros o jardineros. El tipo penal castiga a quien no facilite los medios necesarios para que los trabajadores realicen su actividad con las medidas de seguridad e higiene adecuadas, cuando pongan en peligro su vida, salud o integridad física, siempre que estén obligados legalmente y se produzca infracción de normas de prevención de riesgos laborales.

d).- La comisión de un delito imprudente puede darse cuando se produzca la muerte o lesiones graves de un sujeto como consecuencia de la actuación negligente por no atender las obligaciones impuestas en el art. 20 LPH. Concretamente, las de los apartados a, c, y d ya tratados. En este caso cabría la comisión de un delito de homicidio imprudente (arts. 142 CP) o un delito de lesiones imprudentes (arts. 152 CP).

La STS, Sala Segunda, de 13 de marzo de 2006 refiere que *«la falta de una definición auténtica de lo que debe entenderse por imprudencia profesional es causa de la conocida polémica doctrinal a la hora de distinguir entre lo que se viene denominando «imprudencia del profesional» y la «imprudencia profesional» propiamente dicha, cuestión especialmente dificultosa. La jurisprudencia, como hemos visto, pone el acento de la distinción -para apreciar la imprudencia profesional- en la posible infracción de la «lex artis» y de las*

más elementales cautelas exigibles a quienes, por su condición de profesionales, deben tener una especial capacitación y preparación para el desempeño de sus actividades profesionales, especialmente de las potencialmente peligrosas; siendo preciso, para el debido enjuiciamiento de este tipo de conductas, ponderar el conjunto de circunstancias concurrentes en cada caso».

El resultado dañoso se tendrá que resultar de la conducta del administrador por su falta de cuidado y constituye así la esencia del delito imprudente.

En este tipo de delitos hay que tener presente el progresivo aumento del control en cuestiones de seguridad en los edificios. Así, en la actualidad es obligatoria la revisión de ciertos servicios y elementos, así como su mantenimiento regular. Es el caso del servicio de ascensor, los sistemas ventilación y contraincendios o las puertas de garaje que deben contar con unas revisiones periódicas obligatorias y contar con un mantenimiento por empresa especializada. Al ser elementos y servicios utilizados a diario que entrañan un potencial riesgo para las personas, en caso de omitirse su vigilancia y control, podría dar lugar a la comisión de un delito imprudente si tienen lugar por tal motivo accidentes con resultado de muerte o lesiones graves y, con ello, que exista responsabilidad civil. Lo mismo puede predicarse de las inspecciones técnicas que los ayuntamientos obligan a realizar a las edificaciones a partir de una cierta antigüedad.

La SAP Madrid, Secc. 16ª, 4 de junio de 2002, si bien enjuiciando la derogada falta de lesiones por imprudencia, concluye que la esencia del delito de imprudencia se encuentra en la infracción de un deber de diligencia, que puede ser grave o leve. En este supuesto se condenó al administrador por la caída desde siete alturas en el interior de ascensor, estando el elevador en mal estado y sin las revisiones técnicas obligatorias y sin que tomase las medidas oportunas ni diese cuenta al presidente.

e).- El delito de corrupción entre particulares del art. 286 bis CP castiga al administrador que reciba, solicite o acepte - por sí o por persona interpuesta - un beneficio o ventaja no justificado de cualquier naturaleza, u ofrecimiento o promesa de obtenerlo - para sí o para un tercero - «como contraprestación para favorecer indebidamente a otro en la adquisición o venta de mercancías, o en la contratación de servicios o en las relaciones comerciales».

Sobre el papel es factible que se dé este supuesto e incluso aparenta ser un supuesto relativamente fácil de encontrar. No obstante, no se ha localizado pronunciamiento alguno al respecto por la dificultad probatoria.

5.2. La responsabilidad extracontractual

Cuando del incumplimiento de las obligaciones del profesional deriva daño para terceros resulta de aplicación el art. 1902 CC, en casos como los daños de los comuneros por el incumplimiento del administrador de llevar a cabo las obras urgentes que necesita el inmueble o no da cuenta a la comunidad de las obras de conservación y entretenimiento necesarias en cumplimiento del deber que le impone el art. 20.c) y art. 10 LPH. Otro supuesto es la emisión errónea del certificado de deudas del art. 9.1.e) LPH

La SAP Pontevedra, Secc. 1ª, de 17 de abril de 2020, concluye que el administrador de fincas en ningún caso puede tener responsabilidad contractual con los comuneros por lo que únicamente cabe ejercitar la extracontractual, y concreta en su fundamento de derecho segundo los requisitos para que prospere la acción:

«1.- *Acción u Omisión por parte del Administrador de Fincas en el ejercicio de sus funciones, de forma que con su actuar se derive un perjuicio cuantificable e individualizable.*

2.- *Negligencia o culpabilidad en el ejercicio de sus funciones que provoquen un perjuicio determinado y cuantificado. Cuando esta actuación es intencionada por parte del administrador de fincas, con una conciencia y “voluntad de provocar” un resultado perjudicial estaría expresamente excluido por ser considerado dolo. La exclusión se aplica en cualquier contrato de seguro.*

3.- *Daño o Perjuicio ocasionado por la conducta u Omisión del Administrador de Fincas.*

4.- *Relación de causalidad entre su conducta y el resultado dañoso, que no quede duda alguna de que su actuación ha sido la causa del perjuicio. A la vista de las formalidades que son necesarias para la existencia de una responsabilidad civil profesional.*

El marco en el que se desenvuelve la actividad y función del administrador de fincas



se recoge en La Ley de Propiedad Horizontal (LPH) vigente en 2013 (con las modificaciones introducidas por la Ley 8/2013 de 26 de junio) establece en su artículo 20, el cometido de los administradores, y a tal efecto señala que serán:

a) *Velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares.*

b) *Preparar con la debida antelación y someter a la Junta el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos.*

c) *Atender a la conservación y mantenimiento de la casa, disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes, dando inmediata cuenta de ellas al presidente o, en su caso, a los propietarios.*

d) *Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes.*

e) *Actuar, en su caso, como secretario de la Junta y custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad.*

f) *Todas las demás atribuciones que se confieran por la Junta.»*

Muy interesante resulta la SAP Madrid, Secc. 10ª, de 15 de febrero de 2013, donde se condena al administrador a abonar casi 20.000 € a la compañía con quien tres comuneros tenían concertado su seguro de hogar, por los daños provocados por un incendio comunitario. El motivo viene dado por no haber contratado el administrador el seguro comunitario, a pesar de haberle sido encomendada dicha gestión por acuerdo adoptado en Junta de vecinos. La inexistencia de seguro comunitario provocó que el seguro de hogar tuviese que abonar a sus asegurados las cantidades que como comuneros tuvieron que abonar para la reparación de los elementos comunes dañados por el incendio.

El plazo para ejercitar las acción de responsabilidad extracontractual será el de un año fijado en el art. 1968 CC.

5.3. La responsabilidad contractual

La administración de fincas exige cada vez un mayor rigor y profesionalidad. También una actualización permanente en materias tan dis-

pares como seguros, técnicas constructivas, fiscalidad, seguridad laboral, urbanismo, contabilidad o realidad sociológica. Este es el motivo de que existan grandes contrastes en la prestación de un mismo servicio, ya que actualmente compiten en un mismo mercado de servicios por un lado profesionales altamente cualificados y por otro operadores de otras campos sin apenas conocimientos.

El régimen de responsabilidad en el desempeño de las funciones del administrador está unido a su condición de órgano de la comunidad y a lo previsto en el art. 20 LPH.

Para que pueda hablarse de responsabilidad contractual es necesario que se haya actuado apartándose de la *lex artis* propia del ejercicio de la administración de fincas en régimen de propiedad horizontal, incumpliendo con ello los parámetros que rigen la responsabilidad contractual recogidos en el art. 1101 y en el 1104 CC. En las reclamaciones a profesionales colegiados es frecuente abordar la delimitación de la *lex artis* aludiendo a los deberes recogidos en los estatutos de sus Colegios Profesionales a la hora de delimitar cuál es el estándar de actuación.

La jurisprudencia no ha enumerado exhaustivamente hasta ahora los deberes que pudieran perfilar esa *lex artis* del administrador de fincas profesional más allá de la alusión a las reglas técnicas de la administración comúnmente admitidas y adaptadas a las particulares circunstancias del caso. No obstante, y siguiendo a la SAP Valencia, Secc. 11ª de 13 de noviembre de 2019, citamos los siguientes aspectos que deben ser observados en el ejercicio de su cargo:

a. Cumplimiento de los deberes deontológicos de lealtad y honestidad en el desempeño del encargo.

b. Cumplimiento del encargo encomendado con el máximo celo y diligencia.

c. Actuar ateniéndose a las exigencias técnicas, deontológicas, éticas o morales adecuadas para la ejecución de las decisiones de cada asunto.

d. Realizar las actividades para la ejecución de los acuerdos diligentemente.

e. Realizar su función con la diligencia debida, que no es la normal u ordinaria del art. 1104 CC (la de un buen padre de familia para evitar la producción de un daño), sino la más



exquisita que imponen los particulares cánones del Estatuto por el que se rige su función.

f. Responder civilmente frente a sus clientes de los daños y perjuicios que les causasen cuando infrinjan los deberes antes dichos en el ejercicio de su profesión, se excedan de los límites contractuales, no cumplan los mínimos exigibles, o actúen con dolo o negligencia.

El art. 1101 CC sujeta a responsabilidad a quien en cumplimiento de sus obligaciones incurre en culpa, dolo o negligencia, o de cualquier otro modo contraviene su tenor. El art. 1104 CC determina en qué consiste la culpa o negligencia.

Tal y como ya se ha explicado, la relación contractual es la propia de un mandato *sui generis* del art. 1709 y siguientes CC en donde el administrador deberá realizar la gestión encomendada prestando aquellos servicios y realizando las labores que la comunidad le encargue.

La responsabilidad podrá derivar de un incumplimiento total de sus obligaciones o de un

cumplimiento defectuoso o incorrecto, pudiendo por tanto diferenciarse:

- en primer lugar, una responsabilidad derivada del incumplimiento total de los deberes de gestión (CC art.1718); y
- en segundo lugar, la responsabilidad derivada del cumplimiento defectuoso o incorrecto de sus obligaciones.

Para la apreciación de responsabilidad se requerirá:

- Acreditar la existencia de una relación contractual entre las partes. En este punto es importante señalar que es infrecuente que se firmen contratos detallados entre las partes más allá de un presupuesto con el coste mensual del servicio, un plazo de duración y una remisión a las funciones habituales del administrador recogidas en la LPH.

- La deficiente prestación de alguna de las funciones comprendidas dentro de lo pactado, incluyendo también la extralimitación en el mandato.

- Un daño y el nexo causal entre la deficiente prestación y el daño según criterios racionales de imputación objetiva (SAP Pontevedra, Secc. 1, de 20 de enero de 2019).

El administrador no responde objetivamente por el daño causado, sino solo en caso de actuación negligente en función del caso concreto y condicionado por la información que le suministren la comunidad a través de sus órganos de gobierno o los propios comuneros.

Se trata de un deber de actividad y de diligencia en la gestión, con la correspondiente facultad de moderación de la responsabilidad del art. 1726 CC, siendo indispensable acreditar la culpa y la relación causal con el daño.

El plazo de prescripción para el ejercicio de la acción es el de las acciones personales (cinco años).

En cuanto a la legitimación activa, la acción para exigir la responsabilidad contractual al administrador corresponde únicamente a la comunidad de propietarios y nunca a los comuneros. Ya se califique el contrato como arrendamiento de servicios o mandato *sui generis*, es incuestionable que el vínculo contractual existe solamente entre la comunidad y el administrador. Por tanto, el comunero individual no tiene legitimación activa y, únicamente, en caso de resultar perjudicado por alguna actuación del administrador podrá reclamar alegando responsabilidad extracontractual. En este sentido se ha pronunciado la SAP Murcia, Secc. 5ª, de 8 de febrero de 2010, entendiendo que no hay vínculo contractual entre comunero y administrador.

De la misma manera, el administrador carece de legitimación pasiva frente a terceros *«por daños producidos en el desarrollo de estas funciones ni por el deterioro o mal funcionamiento de los elementos comunes de cuyo mantenimiento se encarga, sino que es la Comunidad la que responde en aplicación del art. 10.1 LPH (antes, el art. 1908 CC), sin perjuicio de la competencia de la Junta para exigir responsabilidades al mismo en vía de repetición en la esfera interna (SSTS de 14/05/1993 y 21/10/1991), en el seno de la cual el administrador responderá de la omisión de las actuaciones que le impone el art. 20 LPH (art. 1.718 CC), de la culpa y negligencia en el desempeño de tales actuaciones, con el rigor que permita, en su caso, su carácter de profesional retribuido (arts. 1719.2 y 1726 CC) o del incumplimiento de rendir cuentas de su gestión (art. 1720 CC)»* (SAP Pontevedra, Secc. 1ª de 20 de febrero de 2019).

La responsabilidad no deriva de una obligación de resultado, sino de un deber de ordenada gestión, de la correcta llevanza de la contabilidad de la comunidad de propietarios, de la adopción de las cautelas precisas en el cumplimiento de sus atribuciones y de actuar con la diligencia necesaria a fin de evitar daños a la comunidad (SAP Valencia, Secc. 6ª de 10 de julio de 2009; SAP Badajoz, Secc. 2ª de 24 de octubre de 2003; SAP de Asturias, Secc. 7ª, 160/2008, de 7 de abril; SAP Málaga, Secc. 5ª, de 7 de julio de 2017, y más recientemente la SAP Madrid, Secc. 12ª, de seis de junio de 2022, con cita a su vez de la *«STS 24 de octubre de 2003 que sienta “la posible responsabilidad civil del Administrador no deriva de una obligación de resultado, sino de un deber de ordenada gestión, de una correcta llevanza de la contabilidad comunitaria, y de la adopción de las debidas cautelas en el ejercicio de sus funciones y de la debida diligencia para evitar cualquier daño a la Comunidad (...) “determinándose que la relación contractual que liga al Administrador, con la Comunidad de Propietarios, es la propia de un mandato “sui generis” de los arts. 1709 y ss. CC, su deber primario deberá consistir en llevar a cabo la gestión encomendada, esto es, prestar los servicios o realizar las operaciones que se le han encargado; ahora bien, si se produce, por su parte, algún tipo de infracción en el acometimiento de sus obligaciones por cumplimiento defectuoso o incorrecto, se puede hablar de una responsabilidad dimanante de una actuación inadecuada e impropia en orden a la ejecución de lo encomendado, lo que haría merecedor al agente de reproche culpabilísimo que del mismo se deriva, generándose una responsabilidad por daños, emanada de la probada existencia y realidad de unos determinados perjuicios...”»*

Existe un deber para el profesional de actuar con la debida diligencia conforme a lo previsto legalmente y a lo que la comunidad de propietarios le encomiende.

Recordamos lo ya dicho en cuanto a que, al prever la LPH que el cargo de administrador sea ocupado por un comunero o por una administrador profesional ajeno, existe una mayor exigencia para este último al estar cualificado. A lo que hay que añadir el art. 1726 CC determina que la culpa del mandatario se estimará con más o menos rigor dependiendo de si el mandato ha sido o no retribuido.

No obstante, algunas de las funciones que tiene encomendadas sí que pueden entenderse como obligación de resultado, como luego se dirá al hablar de la emisión de certificados o la entrega de la documentación.

A continuación, se analizan los supuestos más frecuentes a partir de la enumeración contenida en el art. 20 LPH que, como ya se ha dicho, sirve como guion al no constituir un numerus clausus:

5.3.a. «Velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares»

La responsabilidad deriva en estos casos de la inacción del administrador o su falta de diligencia. Como ejemplo de falta de diligencia, la SAP de Badajoz, Secc. 2ª, de 17 de junio de 2009, en la que se condena al administrador al pago resultante tres sanciones impuestas a una comunidad de propietarios por la apertura de una piscina comunitaria. La Sala entiende que por su condición de profesional debía conocer la materia y debía haber actuado conforme a lo obligación que le impone el art. 20.a LPH de realizar las advertencias y apercibimientos oportunos.

Como ejemplo de pasividad, la SAP Asturias, Oviedo, Sec. 4ª, de 14 de mayo de 2004, absuelve a una comunidad de propietarios y condena por su inacción al administrador del inmueble en relación con los perjuicios sufridos por varios vecinos por el mal funcionamiento del sistema de calefacción, al entender incumplido el art. 20.a LPH en relación con el mal funcionamiento del servicio de agua caliente y calefacción.

No obstante, y como se apuntó al hablar de la obligación, es preciso que el administrador sea informado del problema. Como sucede en la STS, Sala Primera, de 5 de noviembre de 2001, que exonera de responsabilidad a un administrador al que se le imputaba conducta omisiva y negligente o descuidada en relación con la conservación de las acometidas y cañerías de un edificio. El motivo para exonerarle fue que ni la Junta ni ningún vecino le habían manifestado ninguna queja que le hubiese podido alertar la necesidad de realizar alguna reparación o actuación.

5.3.b. «Preparar con la debida antelación y someter a la Junta el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos»

En el caso de la presentación de presupuestos y cuentas anuales la responsabilidad civil del administrador no deriva de una obligación de resultado. En este caso hay un deber de or-

denada gestión, de la llevanza de la contabilidad de forma correcta y de la toma de aquellas medidas que sean precisas dentro de sus atribuciones para evitar cualquier daño a la comunidad.

La responsabilidad puede provenir del incumplimiento total de los deberes de gestión y así lo entendió la SAP Asturias, Secc. 5ª, de 24 de octubre de 2005 que apreció responsabilidad en el administrador que no elaboró las cuentas ni hizo un adecuado control de ingresos, gastos y pagos y de la conservación y mantenimiento del inmueble.

El incumplimiento defectuoso o incorrecto de los deberes de gestión tiene lugar cuando las cuentas no se corresponden con la realidad de gastos e ingresos efectuados, siendo frecuente las condenas por este motivo en casos de administradores profesionales (SAP Asturias, Secc. 7ª, de 20 de octubre de 2014 o SAP) e incluso en casos en que la administración es asumida por un vecino comunero (SAP Madrid, Secc. 13ª, de 5 de diciembre de 2005, en donde se condena al administrador comunero por no presentar cuentas durante ocho años y generar con su mala gestión un descubierto de caja de casi 3.000 euros, siendo condenado al pago de dicho importe e inadmitiendo la posibilidad de una justificación por inacción de otros cargos comunitarios).

La SAP Cádiz, Secc. 8ª, de 26 de abril de 2016, condena a la aseguradora del administrador de fincas al pago de los honorarios devenidos por un nuevo administrador por la elaboración de las cuentas debido a una situación caótica en la gestión y administración comunitaria, lo cual constituye un comportamiento imprudente y negligente. La no elaboración de las cuentas o su llevanza caótica, desordenada y sin justificación documental constituyen un supuesto de responsabilidad civil profesional.

La aprobación de las cuentas por la Junta libera de responsabilidad al administrador según ha entendido la SAP Granada, de 15 de enero de 2020.

Incluso cuando se aprueban las cuentas de ejercicios posteriores en Junta ordinaria se estaría admitiendo la de años anteriores, eximiendo de responsabilidad al administrador. Así lo entiende la SAP Cáceres, Secc. 1ª de 20 de noviembre de 2015: *«no existe responsabilidad alguna de la Administradora de la finca cuando las Cuentas Anuales de los ejercicios siguientes se han aprobado en Junta de Propietarios, lo*



cual sería inimaginable sin estar aprobadas las cuentas de un ejercicio precedente. Es decir, si la Junta de Propietarios aprueba las Cuentas de los Ejercicios 2.011 y 2.012, sin estas aprobadas las del ejercicio 2.010 (que debe ser el arranque de la contabilidad comunitaria del año siguiente), no cabe duda de que esta decisión no la adopta la Administración del inmueble, quien -insistimos- no es quien tiene que confeccionar los puntos del orden del día de una determinada Junta. Por tanto -y aun cuando no existiera constancia documental de esa aprobación- si se aprobaron las Cuentas Anuales de los ejercicios económicos siguientes, sin impugnación de ningún propietario, no puede apreciarse ningún tipo de responsabilidad ni de negligencia del tipo y de la naturaleza de la que se atribuye a la Administradora de la Comunidad de Propietarios».

A la hora de reclamar la responsabilidad civil por incumplir el deber de presentar las cuentas a anuales o rendir cuenta de su gestión se observa en las resoluciones estudiadas una confusión por parte de los demandantes en cuanto a la mezcla de la acción de rendición de cuentas ex art. 1720 CC y que obliga al mandatario a rendir cuenta de sus operaciones, con

acción de la de reclamación de daños y perjuicios por incumplimiento de su deber de gestión (SAP Madrid, Secc. 12, de 6 de junio de 2022, en donde se analiza este supuesto, concluyendo que no cabe condenar al administrador simultáneamente a rendir cuentas y a abonar una indemnización por los daños y perjuicios derivados de no rendirla).

5.3.c. «Atender a la conservación y mantenimiento de la casa, disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes, dando inmediata cuenta de ellas al presidente o, en su caso, a los propietarios»

La responsabilidad del administrador puede provenir en este caso de incumplir la obligación de informar al presidente o a los propietarios y de no acometer las obras necesarias y urgentes.

También entrarían en este apartado los supuestos frecuentes en que el administrador se extralimita en su mandato y contrata excediéndose de su función una obra no urgente o necesaria y sin contar con el acuerdo de la Junta de propietarios (SAP Asturias, Secc. 7ª, de 22 de junio de 2007, en donde es condenado el admi-

nistrador por contratar la realización de obras en fachadas omitiendo con ello lo acordado en Junta por la comunidad de encargar un informe pericial antes de realizar ninguna obra). En estos casos la comunidad puede repetir contra el administrador el importe que tenga que abonar por esas obras, no pudiendo alegar frente a tercero la extralimitación del administrador en el encargo realizado. Así sucede en la SAP Murcia, Secc. 5ª, de 11 de enero de 2012.

También puede existir una extralimitación de las funciones del administrador, y así se reconozca, y sin embargo se ratifique con posterioridad por la comunidad. Es el caso de la SAP Madrid, Secc. 25, de 25 de octubre de 2013, en donde tras apreciar la extralimitación del administrador se indica que la comunidad, como mandante puede ratificar expresa o tácitamente lo ejecutado, como así lo prevé el art. 1727 CC. Esto lleva a la absolución del administrador al no haber realizado la comunidad manifestación en contra y haber recibido en su condición de propietaria comitente las prestaciones de las contratas haciendo suyo por tanto la gestión del administrador. En igual sentido se pronuncia la SAP Valencia, Secc. 8ª en dos sentencias de 5 de junio de 2006 y 16 de junio de 2006.

La SAP Pontevedra, Secc. 1ª, de 1 de febrero de 2007, exonera de responsabilidad de la administradora de un edificio que había dado cuenta al presidente y a la junta de la necesidad de proceder a una reparación y esta no se llevó a cabo por causas no imputables a ella.

5.3.d. «Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes»

Una de las reclamaciones más habituales se centra en los perjuicios sufridos por la comunidad por el impago de impuestos, tasas o sanciones. Sucede con relativa frecuencia que la desidia mostrada en la gestión contable o en la celebración de Juntas se añada la falta de fondos y a su vez el impago de obligaciones fiscales que a su vez generan expedientes sancionadores. Algunos ejemplos son el impago de impuestos como el IVA (SAP Valencia, Secc. 11ª, de 13 de octubre de 2010), impago de seguros sociales del conserje (SAP Granada, Secc. 4ª, de 5 de abril de 2000), abono de intereses y recargos por impago del recibo del suministro de agua (SAP Cáceres, Secc. 7ª, de 7 de junio de 2004 o SAP Zaragoza, Secc. 2ª, de 29 de septiembre de 2009) o de sanciones provenientes de industria por problemas con ascensores, garajes o calefacción.

En la SAP Pontevedra, Secc. 1ª de 20 de febrero de 2019, se condena al administrador por el impago de diversas cantidades resultantes de impago de tasas y sanciones, añadiendo que la falta de liquidez de la comunidad no impedía que la diligencia de un ordenado administrador le obligaba a advertir de lo que sucedía y de las posibles consecuencias de los impagos, así como adoptar las medidas precisas para minimizar los perjuicios.

Un supuesto que depara reclamaciones de gran cuantía es el resultante del perjuicio ocasionado a la comunidad por el impago de la prima del seguro. Es el caso de la SAP Baleares, Secc. 3ª, de 29 de septiembre de 2005 que condena al administrador al pago de 24.879,60 euros correspondientes a los daños sufridos por la comunidad tras producirse un incendio y ser rechazada su cobertura por la aseguradora por no estar en vigor la póliza. La sala considera que incumple sus obligaciones el administrador por cuanto la comunidad había manifestado en junta su voluntad de suscribir la póliza llegando incluso a aprobar una partida para ello en su presupuesto. Llegado su vencimiento y ante la no renovación por la aseguradora, el administrador no contrata nueva póliza ni se percató que no ha sido pagada la prima.

También el incumplimiento de acuerdos relativos a la ejecución de obras y mantenimiento dio lugar a la condena del administrador en la SAP Sevilla, Secc. 5ª, de 14 de julio de 2010. En este supuesto la condena viene motivada por incurrir en responsabilidad al no cumplir el encargo comunitario de contratar el mantenimiento del servicio de alcantarillado. Ello provocó una inundación de cuyos daños debe responder el administrador.

5.3.d. «Actuar, en su caso, como secretario de la Junta y custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad»

En este caso, la responsabilidad puede surgir de la inexactitud de los certificados emitidos y o del retraso en la entrega del certificado de deudas a que se refiere el art. 9.1.e LPH como ya hemos expuesto.

También la retención de documentación de la comunidad puede dar lugar a responsabilidad civil, tal y como hemos visto.

Se ha descartado la responsabilidad del administrador por la colocación del acta o de la relación de morosos en el tablón de anuncios del inmueble. La jurisprudencia entiende que

no hay responsabilidad del secretario o del administrador por una supuesta vulneración del derecho al honor, por cuanto dicha posibilidad está prevista en la LPH en caso de impago de cuotas comunitarias por parte del copropietario. La STS, Sala Primera de 11 de diciembre de 2008, en donde se desestimó una demanda contra el secretario administrador por los daños causado a la intimidad familiar y a la propia imagen por ser abogado en ejercicio el comunero. Se alega que la información era veraz y que la colocación en el tablón de anuncios de la diligencia dando cuenta de la liquidación de la deuda no vulnera el derecho al honor por cuanto los demandados actuaron siguiendo escrupulosamente lo previsto en la LPH, siendo además que la diligencia publicada no contiene juicio valorativo ni ofensa ni término injurioso o insultante ni crítica a su condición de letrado. En idéntico sentido se pronunció la STS, Sala Primera de 21 de marzo de 2014.

Tampoco se considera una intromisión ilegítima en el derecho fundamental al honor del vecino la difusión del contenido del acta, limitada a los miembros de la comunidad de propietarios, puesto que la difusión del acta no es en sí un acto difamatorio, ya que forma parte del normal proceder del régimen de la propiedad horizontal (STS, Sala Primera, de 2 de octubre de 2008).

5.3.f. «Todas las demás atribuciones que se confieran por la Junta»

En la práctica es frecuente que sea el administrador quien reciba las reclamaciones judiciales y se encargue de buscar a los profesionales que se encarguen de la defensa de la comunidad. Existen numerosas resoluciones de condena al administrador por el perjuicio producido por haber dejado pasar el plazo para oponerse a una demanda o por haber prescrito la reclamación (SAP Valencia, Secc. 6ª, de 4 de abril de 2011).

La falta de coordinación en la tramitación de una subvención y en el control de las obras llevaron a condenar al administrador y al pago de la subvención dejada de percibir en la SAP Burgos, Secc. 2ª, de 11 de enero de 2012, en la que un administrador se había encargado de gestionar el acuerdo de realización de unas obras y de gestión de subvenciones municipales. Para ello debía haber coordinador las distintas actuaciones para que las obras no comenzasen antes de la obtención de la licencia de obra, porque de no ser así no se cumplía uno de los requisitos para la concesión de la sub-

vención. Pues bien, la falta de coordinación, en la que tuvo intervención el administrador directa y personal, sirve a la Sala para apreciar un cumplimiento deficiente de las funciones y justicia que deba responder ante la comunidad por la pérdida de la subvención solicitada y no concedida, toda vez que la comunidad cumplía los requisitos para su concesión. La cantidad por la que se le condena es el importe dejado de percibir.

La SAP Asturias, Oviedo, Secc. 4ª, 24/2022, de 20 de enero de 2022, entiende que existe negligencia por no haber gestionado correctamente el expediente de subvención de las obras por no haber presentado las facturas necesarias y condena al administrador por la subvención dejada de percibir. En igual sentido la SAP Cantabria, Secc. 2ª, de 25 de enero de 2017.

5.4. El seguro del administrador de fincas

El seguro de responsabilidad civil profesional cubre los daños y perjuicio económicos causados por el asegurado en el ejercicio de su actividad empresarial o profesional, tal y como ha señalado la STS, Sala Primera, de 29 de marzo de 2022, Rec. 1105/2019.

De acuerdo con la SAP Málaga, Secc. 4ª, de 18 de diciembre de 1997, el seguro cubre la responsabilidad civil «en que pueda incurrir el asegurado por daños materiales o corporales como consecuencia de la conservación y gobierno de fincas rústicas o urbanas, de terceros, así como por daños patrimoniales primarios causados involuntariamente a clientes o terceros por hechos que deriven de errores profesionales en que pueda incurrir el asegurado en el ejercicio libre de su actividad profesional, tal como dicha profesión venga regulada en las disposiciones y reglamentos vigentes, entendiéndose por daños patrimoniales aquellos menoscabos o perjuicios patrimoniales que no sean reducibles a daño personal o material, consecuencia de éstos.

Actualmente no existe a nivel nacional la obligación legal de suscribir una póliza de seguro de responsabilidad civil profesional. No obstante, en algunas comunidades autónomas sí se ha establecido, concretamente:

a. En el art. 54.6 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del Derecho a la vivienda de Cataluña se establece la obligatoriedad de suscribir un seguro de responsabilidad civil para garantizar los derechos de los consumidores. Pudiendo constituirse el seguro, en su caso, a través del colegio o asociación profesional. El

art. 9.2 de la Ley 7/2006, de 31 de mayo, del ejercicio de profesiones tituladas y de los colegios profesionales de Cataluña en el marco de las profesiones colegiadas, obliga a los colegios profesionales a adoptar las medidas necesarias para promover y facilitar el cumplimiento del deber de seguro de los colegiados.

b. El art. 27.c de la Ley 10/2003, de 6 de noviembre, reguladora de los Colegios Profesionales de Andalucía establece como deber de los colegiados tener cubierto mediante un seguro de responsabilidad civil los riesgos en que puedan incurrir en el ejercicio de su profesión.

c. Lo dispuesto en la ley andaluza es un calco del art. 12.1 la Ley 18/1997, de 21 de noviembre, de ejercicio de profesiones tituladas y de colegios y consejos profesionales del País Vasco.

En el caso de administradores de fincas colegiados, estos tienen cubierta su responsabilidad civil profesional a través de seguros concertados por los Colegios Territoriales de Administradores de Fincas, a pesar de no ser legalmente obligatorios. Este tipo de contratación tiene sus inconvenientes como la aceptación de cláusulas limitativas o la prohibición de actividades profesionales accesorias a la principal para el caso, por ejemplo, que se ejerza la administración y la abogacía simultáneamente.

El seguro incluye daños negligentes y voluntarios. La STS, Sala Segunda, de 25 de julio de 2014, así lo refiere *«El sentido del seguro de responsabilidad civil profesional es precisamente dotar a las actividades desempeñadas por los profesionales de una garantía eficiente de responsabilidad frente a terceros, de modo que quienes contraten a estos profesionales, y les confíen sus intereses patrimoniales, cuenten con la seguridad de que serán económicamente resarcidos en caso de pérdidas derivadas directamente de una mala praxis profesional, negligente o voluntaria. Por ello se incluyen expresamente en la cobertura objetiva del contrato tanto la responsabilidad civil derivada de daños negligentes (errores) como voluntarios (faltas), responsabilidad que en ambos casos puede ser reclamada directamente al asegurador por el perjudicado (art 76 LCS), sin perjuicio del derecho del asegurador a repetir contra el asegurado, en el caso de que el daño o perjuicio causado al tercero sea debido a conducta dolosa del asegurado, acción directa que es inmune a las excepciones que puedan corresponder al asegurador contra el asegurado»*. Añadiendo que en el ámbito profesional este seguro *«ofrece no*

solo una garantía sino un reforzamiento de la profesión ejercida, que aparece ante el público como segura y fiable, en la medida en que los daños que puedan derivarse de la mala praxis profesional, negligente o voluntaria, están cubiertos por el seguro, y su cobertura indemnizatoria no va a depender de la eventual solvencia del responsable.

Es por ello que, para hacer compatible esta seguridad con el principio de inasegurabilidad del propio dolo, la norma legal introduce este razonable equilibrio de intereses. El asegurador responde en todo caso frente al perjudicado, pero con el derecho a repetir del asegurado en caso de dolo. No tendría sentido establecer legalmente la posibilidad de repetir frente al asegurado, si no fuera precisamente porque en dichos supuestos, el asegurador tiene la obligación de indemnizar al perjudicado.»

Una de las cuestiones conflictivas son las resultantes de la delimitación temporal de la cobertura,

En la STS, Sala Segunda, de 2 de julio de 2014 se condena a un administrador de fincas por delitos de apropiación indebida de más de 60.000 € y falsedad en documento público por alterar libro de la comunidad y se aborda esta controversia. Mientras la apropiación del dinero fue estando en vigor tal póliza, cuando se presentó la querrela la póliza de responsabilidad civil ya había quedado sin vigencia tras varias prórrogas. Por ello, la aseguradora negó la cobertura del siniestro ya que en la póliza se recogía expresamente que el asegurador quedaba liberto de cualquier siniestro que no se le hubiese reclamado con anterioridad a la finalización del contrato, fuese cual fuese el momento en que se produjo el hecho. A partir de aquí, el Tribunal concluye que *«... “Por ello, en el supuesto enjuiciado no procede declarar la responsabilidad civil de la aseguradora, ya que cuando se presentó la querrela en fecha 17-5-2011 -o primera reclamación- la misma no estaba cubierta por la póliza de responsabilidad civil profesional suscrita en su momento a favor del acusado al haber transcurrido el plazo establecido en la misma para verificar la reclamación, esto es antes de su finalización o última prórroga 28-2-2010-, aunque los hechos ocurrieran durante la vigencia de la póliza...”*.

Más aún, según la doctrina de la Sala I de este Tribunal Supremo, obviamente no vinculan- te en esta jurisdicción penal pero sí tiene el valor de un referente, la cláusula que limita el plazo durante el cual se cubre el riesgo -- art. 73 LCS

--, no tiene naturaleza la cláusula limitativa de derechos, sino delimitadora del riesgo, y como tal no exige expresa aceptación del asegurado -- STS Sala I de 30 de Noviembre de 2011 --, tesis asumida en la sentencia de instancia con cita, también de las SSTS Sala I de 11 de Septiembre de 2008 y 7 de Mayo de 2009».

La STS, Sala de lo Penal, de 15 octubre de 2015, aborda el alcance de una póliza de responsabilidad civil profesional colectiva concertada por el Colegio de Administradores de Fincas de Navarra en relación con un administrador que presta sus servicios a través de una sociedad mercantil con empleados. Y concluye que la póliza cubre además de al administrador asegurado («persona indicada en las condiciones particulares») a sus empleados «ligados por él por relación de dependencia laboral, en el desempeño de sus funciones propias de su cometido y mientras actúen siguiendo sus instrucciones dentro del ámbito de las actividades propias del riesgo objeto del seguro». Cita esta sentencia otra STS 588/2014, de 25 de julio, en cuanto a que «El sentido del seguro de responsabilidad civil profesional, máxime cuando se contrata por el propio Colegio Profesional al que pertenece

el asegurado, es precisamente dotar a las actividades desempeñadas por los profesionales de la Procura de una garantía eficiente de responsabilidad frente a terceros, de modo que quienes contraten a estos profesionales, y les confíen sus intereses patrimoniales, cuenten con la seguridad de que serán económicamente resarcidos en caso de pérdidas derivadas directamente de una mala praxis profesional, negligente o voluntaria».

También ha sido discutida cómo debe aplicarse la franquicia en causas penales por apropiación indebida, donde un mismo administrador se apropia de fondos de muchas comunidades. En estos casos se ha alegado por la aseguradora que no hay un solo siniestro sino tantos como perjudicados afectados, por lo que debería aplicarse la franquicia sobre cada una de las operaciones de cada una de las comunidades. Esta posibilidad fue rechazada por la SAP Córdoba, Secc. 3ª, de 20 de junio de 2018, y para ello se remite a la póliza suscrita y transcribe «...parte de la cláusula 14 (página 1354 del Tomo V de los autos) y conectar ello con la cláusula 13 que establece la nada desdeñable franquicia de 15.000 euros. Dice la cláusula 14: "A efectos del seguro se considera



como un mismo siniestro: 1. El conjunto de reclamaciones originadas por una misma causa o evento siniestral cualquiera que sea el número de reclamantes e independientemente de que la reclamación se dirija exclusivamente contra el notario (...) 2. El conjunto de las consecuencias de varios errores profesionales cometidos en un mismo acto (...)”.

Una interpretación teleológica y sistemática hace que no deban considerarse siniestros distintos los realizados bajo una sola unidad jurídica de acto y con mimético proceder, sino un único siniestro. Y es que de lo contrario, y con la franquicia pactada, quedarían de facto desprotegidos la mayoría de los clientes que depositan fondos en las notarías en concepto de provisión, pues el grueso de ellas nunca alcanzaría la cifra de la franquicia. En el peor de los casos, no siendo una cuestión totalmente clara o discutible, la duda nunca puede ir en contra del asegurado y, por ende, del perjudicado».

Por último, además del seguro de responsabilidad civil profesional es frecuente la contratación de un seguro de caución, regulado en el art. 68 de la *Ley de Contrato de Seguro*. Dicho seguro responde de la gestión económica del administrador frente a las comunidades para garantizar el pago de una indemnización por las responsabilidades en que pueda incurrir el administrador, como consecuencia generalmente de la apropiación indebida de fondos dentro de su actuación profesional, como así consta en los antecedentes fácticos comprobados en sentencias condenatorias por delitos de apropiación indebida (STS, Sala Segunda, de 2 de diciembre de 2020, Recurso núm. 593/2019).

Tanto el seguro de caución como el de responsabilidad civil profesional son exigidos para todos los administradores de fincas colegiados de acuerdo con sus estatutos y con el *Código deontológico europeo para profesionales inmobiliarios* del Consejo Europeo de Profesionales Inmobiliarios, que establece la obligatoriedad de una garantía financiera y un seguro que garantice la responsabilidad en que se pueda incurrir con respecto a los fondos depositados u otros fondos que le hayan sido confiados y la responsabilidad en que pueda incurrir en el ejercicio de su profesión.

El importe de seguro de caución no podrá ser inferior a 25.000 € y el de responsabilidad civil a 200.000 € y el certificado de cumplimiento de estas garantías deberá estar expuesto en lugar visible de su local o, en caso de prestar su servicio vía internet, de su página web.

VI. CONCLUSIONES

Primera.- La jurisprudencia y la doctrina califican de forma casi unánime el contrato entre el administrador de fincas y la comunidad de propietarios como mandato *sui generis*, perfilando sus obligaciones a partir de lo previsto en el art. 20 LPH y la regulación contenida en los arts. 1718 CC y siguientes relativos al mandato.

En consecuencia, el administrador de fincas no se rige por el principio de independencia aplicable a otros profesionales, y deberá actuar con sujeción a las instrucciones de la comunidad, expresadas mediante acuerdos tomados en Junta o por las instrucciones de los órganos ejecutivos (presidente o vicepresidente).

Las obligaciones del administrador se ven ampliadas en los últimos años por las mayores exigencias a las comunidades de propietarios en materia de urbanismo, industria, fiscalidad, protección de datos o seguridad y salud. También con la aparición de nuevas funciones como la solicitud y gestión de subvenciones o la posibilidad de presentar procedimientos monitorios ante los juzgados de primera instancia.

La comunidad autónoma de Cataluña ha desarrollado normativa autonómica propia sobre propiedad horizontal. Las funciones atribuidas en el art. 20 LPH y en el art. 553-18 del *Libro Quinto del Código Civil de Cataluña* difieren en pequeños matices, por lo que el análisis realizado en este trabajo es aplicable a todo el territorio nacional.

En cuanto a la funciones y obligaciones encomendadas al administrador que han sido analizadas en el presente trabajo, no se ha detectado la necesidad de ninguna reforma.

Al concertarse el contrato entre administrador y comunidad de propietarios la legitimación activa para su exigir responsabilidad civil corresponde siempre a la comunidad y la pasiva al administrador. Los vecinos comuneros podrán accionar en su caso por responsabilidad extracontractual cuando de la actividad del administrador resulten perjudicados individualmente.

Segunda.- Su responsabilidad civil deriva del deber de ordenada gestión, de una correcta llevanza de la contabilidad comunitaria y de la toma de las cautelas precisas en el desempeño de sus atribuciones y actuar con la debida diligencia en orden a evitar daños a la comunidad.

Tercera.- El ejercicio de la actividad de administración de fincas no requiere de colegiación obligatoria por no requerirlo la LPH, porque sería contrario a la *Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio*, por carecer de justificación restringir la competencia de esta actividad y por no ser una profesión regulada.

Cuarta.- La Ley de Sociedades Profesionales no permite el ejercicio exclusivo de la administración de fincas bajo la forma de sociedades profesionales, por lo que no es aplicable su régimen de responsabilidad solidaria por los actos profesionales previsto en su art. 11. Así se ha manifestado hasta en tres ocasiones la Dirección General de Registros y del Notariado de 16 de mayo de 2009, 18 de mayo de 2009 y 20 de mayo de 2009.

Quinta.- Del análisis de las resoluciones jurídicas obrantes en bases de datos se observa que la responsabilidad civil *ex delicto* proviene fundamentalmente de la condena por delitos de apropiación indebida.

No resulta de aplicación a la administración de fincas el delito de intrusismo del art. 403 CP.

Sexta.- Existe un interés evidente y comprensible de los administradores de fincas colegiados en que se regule su actividad para evitar las malas prácticas que conllevan una degradación de la imagen del colectivo. Para ello es una reclamación constante la que se realiza desde los colegios profesionales para promover una reforma legal que exija la colegiación obligatoria o la necesidad de una titulación específica que, como se ha visto, no tiene encaje en nuestra legislación.

Séptima.- Se ha comprobado un aumento significativo del número de referencias relativas a procedimientos judiciales en reclamación de responsabilidad civil contra administradores a partir del período 2005-2007.

A pesar de existir un elevado número de artículos doctrinales publicados en editoriales jurídicas sobre el administrador de fincas, llama la atención que buena parte de ellos están desactualizados e incurren en errores como seguir incluyendo la posible comisión del delito de intrusismo en el ejercicio de la administración de fincas sin colegiación, la obligatoriedad de la colegiación o la aplicación de la Ley de Sociedades Profesionales.



Octava.- El aseguramiento de la actividad del administrador de fincas se realiza a través del seguro de responsabilidad civil profesional y del seguro de caución.

En el caso de los profesionales colegiados ambos seguros son cubiertos - al menos en su cuantía mínima (25.000 € el de caución y 200.000 € en el de responsabilidad civil) - a través de seguros colectivos concertados a través de los colegios territoriales de administradores de fincas. El *Código deontológico europeo para profesionales inmobiliarios* del Consejo Europeo de Profesionales Inmobiliarios impone dicha obligación a los administradores colegiados estableciéndose además esas cantidades mínimas, previéndose además en los estatutos de cada colegio.

Se echa en falta estudios doctrinales sobre el aseguramiento de la responsabilidad civil del administrador de fincas que, a pesar de su indudable interés, apenas ha sido tratado.

Novena.- Existe un amplio número de profesionales no colegiados ejerciendo la administra-



ción de fincas sin la cobertura de un seguro de responsabilidad civil profesional o de caución.

Partiendo de la existencia en Cataluña del art. 54.6 de la *Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del Derecho a la vivienda de Cataluña*, sería recomendable que el legislador introdujese la necesidad de que el administrador no comunero suscriba un seguro de responsabilidad civil que cubra su actuación profesional. Con esta medida, además de dar una mayor protección a las comunidades de propietarios, se conseguiría impedir el ejercicio de la actividad sin ningún tipo de cualificación profesional.

VII. BIBLIOGRAFÍA

ALONSO SÁNCHEZ, B. (1994). «El administrador de fincas en el régimen de la propiedad horizontal». *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil* vol. III. Editorial Aranzadi, S.A.U.

CARRASCO PERERA, A. y otros. (2008), «Derecho de la construcción y de la vivienda». Editorial Dilex.

CARRERAS MARAÑA, J.M. (2022), «Demandas al administración de fincas por protección al honor», *Revista del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid*.

CASTÁN TOBEÑAS, J. (1957), «Derecho Civil español, común y foral. Tomo segundo. Derecho de cosas (propiedad y derechos reales restringidos)». Editorial Instituto Editorial Reus.

CONDE DÍEZ, R. G. y otros. (2008), Tomos I y II del Manual de Formación Continuada núm. 45 «Propiedad Horizontal». Escuela Judicial del CGPJ.

Cuaderno Jurídico de Propiedad Horizontal, núm. 323, AAVV, Editorial SEPIN 2014.

Cuaderno Jurídico de Propiedad Horizontal, núm. 329, AAVV, Editorial SEPIN 2016.

DÍEZ PICADO y GULLÓN (1997), «Sistema de Derecho Civil. Volumen III. Derecho de cosas y derecho inmobiliario registral». Editorial Tecnos.

FDEZ. MARTÍN-GRANIZO, M. y otros (1985), «Comentarios al Código Civil y compilaciones forales», tomo V, volumen 2. Editorial Revista de Derecho Privado.

FLORES RGUEZ., J. (2010), «Administrador de fincas y comunidades de propietarios. Análisis de su relación jurídica». Editorial Lefebvre- El Derecho

FLORES RGUEZ., J. (2010). «Administrador de fincas y comunidad de propietarios. Análisis de su relación contractual» *El Derecho*, pp 333-346.

FUENTES LOJO, J. V. (2000), «La Ley de Propiedad Horizontal después de la reforma del 6 de abril de 1999», Tomos I y II, Editorial José María Bosch.

FUENTES LOJO-RIUS, A. y otro (2021), «Ley de Propiedad Horizontal. Comentarios, concordancias y jurisprudencia» Editorial Colex.

GÓMEZ MARTÍNEZ, C. (1999), «La Ley de Propiedad Horizontal», Editorial Aranzadi.

GONZÁLEZ MARTÍN, L. A. y otros (2007), «Propiedad Horizontal», Consejo General del Poder Judicial (Colección de Manuales de Formación Continuada de la Escuela Judicial número 45, Tomos I y II).

LACRUZ BERDEJO y otros. (2004) «Derechos Reales III», Editorial Dykinson.

LÓPEZ Y GARCÍA DE LA SERRANA, J. (2022) «La responsabilidad civil del administrador de fincas», Revista del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas.

LÓPEZ Y GARCÍA DE LA SERRANA, J. (2022), «El seguro en la empresa», Fundación INADE UDC.

LOSCERTALES FUERTES, D. (2018). «Propiedad Horizontal. Legislación y comentarios». Editorial SEPIN.

MARTÍ MARTÍ, J. (2013), «La responsabilidad civil del administrador de fincas en el ejercicio de su profesión». Editorial SEPIN.

MARTÍ MARTÍ, J. (2022), «Fondos Next Generation: Competencias y responsabilidad profesional». Revista del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas, núm. 201.

Memento práctico de Propietario Horizontal. AAVV. Editorial Francis Lefebvre 2023.

PAVELEK ZAMORA, E. (2017). «La responsabilidad civil del administrador de fincas y su aseguramiento», Fundación Mapfre, notas de ponencia en el Colegio de Administradores de Fincas de Asturias.

POLO PORTILLA, M. J. (octubre 2019). «Secretario y administrador en la Comunidad de Propietarios. Nombramiento, competencias, obligaciones, responsabilidad y cese. 251 preguntas y respuestas + jurisprudencia aplicable». Editorial SEPIN.

POLO PORTILLA, M.J. (2019). «Responsabilidad del Secretario-Administrador», Editorial SEPIN.

PUCHE RAMOS, A. (2020), «La adopción de medidas urgentes por los Administradores de fincas, sin necesidad de autorización de la Junta de propietarios», Diario la Ley, Wolters Kluwer.

ROSAT ACED, J. I. y otros (2022), «GPS Propiedad Horizontal», Editorial Tirant Lo Blanch.

TOLOSA TRIVIÑO, C. (2019, «La responsabilidad en materia de prevención de riesgos laborales en la ejecución de obras en las Comunidades de Vecinos».

XIOL RÍOS, J. A. y otros (2010), «Ley de Propiedad Horizontal comentada». Colección Tribunal Supremo. Editorial El Derecho.

