

EL ADMINISTRADOR DE FINCAS COMO GESTOR DE PROPIEDADES AJENAS

Don Fernando Pérez Polo

Secretario del Juzgado de Primera Instancia Número 2 de Las Palmas de G.C.

1.- Introducción.

El objeto de la presente ponencia es analizar la figura del administrador de fincas en régimen de régimen de propiedad horizontal como gestor de propiedades ajenas, esto es,

- si la normativa legal existente en España autoriza que un administrador de fincas, en especial ,los colegiados, puedan llevar a cabo tales funciones

- de ser así, que funciones abarcaría tal contrato de gestión de propiedades

- como se configuraría el contrato de un gestor: es un arrendamiento de servicios, un mandatario, un agente?

- las diferencias entre un administrador de fincas y otras figuras próximas, como los agentes de la propiedad inmobiliaria.

- deberes profesionales del administrador de fincas

- responsabilidad del gestor de propiedades ajenas

- extinción del contrato

- cuestiones prácticas: formalización de seguros de responsabilidad civil, otorgamiento de apoderamientos notariales, posible inscripción en los Registros de la Propiedad de tales apoderamientos, comparecencia en juicio de los gestores, sustituyendo a todos los efectos al propietario, posibles conflictos de intereses (como representante de un propietario y como administrador de una comunidad en régimen de propiedad horizontal...). ¿puede sustituir al propietario en todas y cada una de las Juntas de Propietarios, o necesita una autorización específica en cada una? Igualmente, si la celebración de un contrato de tales características debe hacerse en régimen de exclusividad.

Lo anterior viene de la necesidad de gestionar patrimonios inmobiliarios pertenecientes a personas físicas por lo común,(e incluso a veces a jurídicas), las cuales carecen de los conocimientos propios para ello, y muchas veces también debido a la gran dificultad debida al el gran número de inmuebles incluidos en los mismos. Pongamos de ejemplo bloques de apartamentos, complejos residenciales, o incluso una pluralidad de inmuebles pertenecientes a una persona situados en distintos edificios. Cuando tales conjuntos patrimoniales no pertenecen a empresas dedicadas a la explotación turística, o se trata de promotoras inmobiliarias (que se han reservado inmuebles de las promociones) cuyo objeto social no alcanza esa explotación, o incluso porque provienen de una herencia de una persona física, pueden devenirse dificultades.

Así, las vicisitudes de explotación de uno de esos inmuebles abarcan:

- publicidad del mismo para su arrendamiento
- celebración de contratos de arrendamiento (con todo lo que supone jurídicamente)
- pago de todos los tributos que gravan la propiedad: IBI, tasas de vados, recogida de basuras....
- la llevanza diaria de esos contratos: cobro de rentas, recibos de luz, agua, realización de obras menores y sustitución de mobiliarios, reclamaciones extrajudiciales...
- finalización del contrato. Si es por cumplimiento del plazo, habrá que proceder a liquidación de cantidades, devolución de fianzas...
- en caso de incumplimiento del contrato, el administrador debe ejercitar las funciones en defensa de su administrado, dirigiendo las reclamaciones judiciales y extrajudiciales que sean precisas. Lo cual incluye en el peor de los casos el ejercicio de las acciones para conseguir el desahucio del inquilino respecto de la finca arrendada, objeto de otra de las ponencias de estas jornadas.

2.- El concepto de administración, y el de propiedad horizontal y vertical. Normativa legal y su naturaleza

Es conveniente estudiar separadamente los siguientes conceptos:

La palabra **administración** procede de las palabras latinas “ad” y “ministrare”, esto es “servir a otro” cooperando con el para el desarrollo de unas funciones. Según el diccionario de la Real Academia de la Lengua, administrar es “acción y efecto de administrar” o entre otras “empleo de administrador”. Con lo cual debemos hacer una primera reflexión: si consideramos la especialización que tiene el administrador de fincas y su capacitación profesional, porqué ha de limitarse sus competencias meramente a las de fincas en régimen de propiedad horizontal. El concepto de administración es muy amplio, incluye el llevar asuntos de otro, sean económicos, jurídicos o cualquier aspecto de la vida en que un tercero puede ser sustituido por otro, por razones de conveniencia, prácticas, o por la falta de conocimientos técnicos o jurídicos en el administrado.

Con la llamada ley omnibus, de liberalización de actividades profesionales,(*Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio*), se modifica el artículo 5º de la Ley 2/74 de 13 de febrero de colegios profesionales, disponiendo que “En todo caso, los requisitos que obliguen a ejercer de forma exclusiva una profesión o que limiten el ejercicio conjunto de dos o más profesiones, serán sólo los que se establezcan por ley”. No hay precepto legal que impida a un administrador de fincas colegiado ejercer las funciones propias de un administrador en general, ni hay limitación en este aspecto. El que una persona ejerza como administrador de fincas en régimen de propiedad horizontal, no le impide ni inhabilita para otras funciones más amplias.

En cuanto a los conceptos de **propiedad horizontal y vertical**.

Se ha venido distinguiendo entre lo que es la propiedad horizontal, donde varios pisos independientes pertenecen a distintos propietarios en un mismo inmueble, con acceso independiente a la calle o a un elemento común, dando lugar a una copropiedad sobre elementos comunes, y la llamada propiedad vertical , que es aquella que se compone de varias viviendas o locales que pertenecen a una propiedad única y que, por lo tanto, no se encuentra dentro del régimen de la Propiedad Horizontal. . Para otros, Edificio de más de una vivienda, propiedad de una o más personas –físicas o jurídicas - , y en el que no ha sido adjudicada una vivienda con carácter privativo a cada propietario.

Pues bien, resulta que el concepto de gestor de propiedades ajenas es mucho más amplio que el de la propiedad vertical, porque un administrador puede gestionar una pluralidad de inmuebles en un patrimonio, incluyendo no solo edificios de propiedad vertical, en que todos ellos pertencen al mismo propietario, sino también locales o viviendas independientes y privativos, que a su vez forman parte de edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal.

En cuanto a los preceptos legales que se refieren al administrador, se ha discutido si los administradores de fincas están ligados a la propiedad por un contrato de mandato, un arrendamiento de servicios u otra figura.

Para los que entienden que es un contrato de mandato, acudiríamos a los artículos 1709 y siguientes del Código Civil.

Para otros se entiende como un arrendamiento de servicios regulado en los artículos 1544 y siguientes del Código Civil.

Por último, quienes entienden que es un contrato de mandato con peculiaridades. No se trata solo de prestar un servicio a la comunidad de propietarios, ni estar apoderada por ella , sino sobre todo de cumplir las obligaciones previstas en el artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal y cualesquiera otras que le haya encomendado la comunidad de propietarios.

Pero en este contrato de gestión de propiedades, los límites del mandato no son legales como en la LPH, sino los convenidos libremente entre las partes.

Es interesante considerar si la explotación integral de una finca, por ejemplo de un conjunto turístico de apartamentos o un complejo inmobiliario, se incluiría en estos contratos de gestión de fincas ajenas. Porque ello supone dar otras connotaciones a este contrato, obligando al administrador a celebrar otros contratos necesarios para la explotación: servicios de limpieza, mantenimiento, vigilancia... Y determina ampliar notablemente la normativa aplicable, incluyendo la laboral, la fiscal, la propia de dichas explotaciones turísticas... Tomar una u otra opción lleva a restringir o ampliar notablemente dicho concepto de gestor de propiedades ajenas. Dada su complejidad, se acudiría a otras figuras, como el arrendamiento de ese negocio a una sociedad dedicada exclusivamente a su explotación.

3.- Funciones de un administrador de fincas, y del administrador de fincas como gestor de patrimonios..

Antes de nada, y con permiso de este Colegio de Administradores de Fincas, vamos a incluir todas las funciones que incluye su página web como propias de un administrador de fincas:

GESTOR: De patrimonios inmobiliarios urbanos o rústicos, rentabilizándolos en beneficio de la propiedad, con criterios profesionales, justos, y acordes a la Ley. Manteniéndolos para su correcta conservación y adecuación a las normas de seguridad, higiene y funcionamiento, en interés de sus moradores.

GERENTE: Seguimiento y control de proveedores, averías, seguros, bancos, Ayuntamiento, Comunidad Autónoma, Seguridad Social, Hacienda, pactando las mejores condiciones de servicio y económicas para la propiedad. Dirección del personal, preocupándose del correcto funcionamiento en la relación laboral entre patrono y trabajadores.

ASESOR: Asesoramiento en temas: Inmobiliarios, alquileres, traspasos, compra-venta de inmuebles, Notario, Registrador de la Propiedad, IBI, viviendas de Protección Oficial, Rehabilitación de Inmuebles, etc. Jurídicos, acuerdos de junta, cobro de morosos, sentencias y jurisprudencia en general que afecta a la propiedad inmobiliaria. Fiscales, obligaciones con la Hacienda pública en todos los aspectos relacionados con la propiedad, IVA, IRPF,

declaraciones, alta en el censo, liquidaciones, etc. Laborales, Riesgos Laborales, Contratos, Seguridad Social, Medidas de Fomento del Empleo, INEM, Estatuto de los Trabajadores, Accidentes de trabajo, Incapacidad Transitoria por enfermedad, etc. Técnicos, en aquellos aspectos tanto arquitectónicos e industriales que afectan al buen funcionamiento de los servicios y mantenimiento de la propiedad, asesorando sobre la mejor contratación de las empresas o técnicos que en la relación calidad-precio sean las más ventajosas. Económicos, criterios de presupuestos, repercusión de gastos, liquidaciones, saldos individualizados, según División Horizontal, estatutos o acuerdos de Junta. repercusión de obras, actualizaciones de renta, liquidaciones, etc. en los casos de Arrendamientos.

MEDIADOR: Entre la comunidad y el propietario, entre los mismos propietarios, entre la comunidad y las Administraciones Públicas, entre el arrendador y el inquilino, entre empresario y trabajadores, intentando unificar criterios para evitar litigios.

SECRETARIO: Custodiando la documentación del arrendador o comunidad, dando fe de los acuerdos, posibilitando su aplicación con criterios profesionales de forma ágil y eficaz. Expidiendo certificados de deuda o corriente de pago para una correcta reclamación judicial o transacción inmobiliaria.

CONTABLE: Con criterios contables e información clara y precisa, realiza las liquidaciones para su aprobación, actualiza las rentas, repercute las obras, se ocupa de los cobros de los recibos a inquilinos o propietarios, repercutiendo los consumos individuales susceptibles de individualización, de morosos, deudores. De los pagos a proveedores, nominas, acreedores, etc.

REPRESENTANTE INMOBILIARIO: Valoraciones y peritaciones inmobiliarias, también judiciales, traspasos de locales, alquileres, contratos de arrendamiento, viviendas de protección oficial, etc.

Más en concreto, el artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal enumera las funciones de los administradores de fincas en régimen de propiedad horizontal:

- a) Velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios, y hacer a esos 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 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.
- 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."

Si partimos de lo anterior y consideramos que no nos limitaremos solo a administrar comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal, un administrador diligente ejercerá todas estas funciones, si la persona a la que representa es titular de inmuebles en edificios en régimen de propiedad horizontal, o tiene encomendada la administración de los mismos, y además, ejercerá individualmente las propias de un titular de inmueble individual, del que quiere llevar a cabo su explotación.

Profundizando en las funciones a que hacíamos referencia en el primer apartado de esta ponencia, tales serían, y no exclusivamente:

- a) Intermediación en operaciones inmobiliarias:

- arrendamientos, ofreciendo en el mercado pisos o locales en alquiler
- compraventas, ya sea realizando liquidaciones de patrimonios (así, los recibidos por título de herencia) , ya sea adquiriendo nuevos inmuebles

Aquí es necesario distinguir la figura de un administrador de fincas respecto de la figura de los agentes de la propiedad inmobiliaria. Primero , porque son únicamente agentes, limitándose a poner en contacto a dos personas para la celebración de un contrato, aunque para ello presten el asesoramiento necesario. En segundo lugar, una vez hecho lo anterior ha agotado su función, mientras que un administrador de fincas tiene vocación de continuidad, intervendrá si hay arrendamientos como representante de la propiedad frente al arrendatario. En virtud de lo anterior, los agentes reciben una comisión única por su actuación, mientras que el administrador de propiedades ajenas al tener una relación permanente con su administrado recibirá por su trabajo una retribución periódica.

Aprte de todo lo anteriro es claro que la capacitación de un administrador de fincas es notablemente superior a la de un agente de la propiedad inmobiliaria.

Es esencial a la administración la relación de confianza sostenida y continua entre administrador y administrado, entendiendo que dicho contrato de administración se extenderá a lo largo del tiempo. Y si quiebra tal confianza, dicho contrato quedará resuelto.

- b) Asesoramiento jurídico y económico, lo cual incluye la formalización de los contratos, en especial de los arrendamientos. Asimismo y ya excediendo del mero asesoramiento, podrá llevar todos los aspectos contables derivados de la explotación del patrimonio. Deberá aparecer ante las entidades bancarias como persona autorizada para la gestión de cuentas corrientes. Igualmente aparecerá como autorizado para recibir ingresos y hacer pagos.

c) Administración cotidiana de la finca arrendada. Puesto que el administrador va a sustituir al propietario, este administrador aparece como persona con la que únicamente se va a relacionar el arrendatario de la finca. Con los siguientes aspectos:

- cobro de la renta

- cobro de las cantidades por consumos , ya sean de electricidad, agua, gas...

- realización de reparaciones menores por desperfectos causados por el uso normal

- sustitución de electrodomesticos o mobiliario deteriorados por uso normal (termos, lavadoras...)

Y con independencia de los contratos existentes sobre las fincas, tiene la obligación de conservar en buen estado los inmuebles, realizando a tal efecto las reparaciones exigidas por el buen estado de conservación del inmueble con carácter de urgencia, y en todo caso poner en conocimiento del propietario la necesidad de las mismas. Asimismo, si observa la existencia de desperfectos originados por otras fincas (humedades,por ejemplo...) procederá a actuar en el mismo sentido.

d) El administrador aparecerá como representante legal del propietarios ante las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal.

Lo anterior supone:

- pago de cuotas de la comunidad, así como derramas...

- asistencia a juntas en representación del administrado, con las especificaciones que veremos al final de la ponencia

- gestionar las reclamaciones que le dirija la Comunidad por el uso molesto o indebido del piso por los arrendatarios.

e) Extinción de contratos sobre los patrimonios administrados.

Finalizado el plazo acordado para un contrato de arrendamiento, en los términos de la Ley , o bien porque el arrendatario ha manifestado su intención de extinguir el mismo anticipadamente el administrador gestor debe proceder a la liquidación económica del mismo. Dicha liquidación se extiende al cobro de todos los recibos pendientes por suministros, a la devolución de la fianza...

Igualmente, extinguido el contrato debe examinar el estado físico del inmueble tal y como lo dejan los arrendatarios para exigirles las reclamaciones oportunas.

f) Incumplimientos contractuales en los patrimonios administrados.

El administrador diligentemente debe efectuar las reclamaciones derivadas de los inmuebles administrados. Los supuestos más frecuentes incluyen:

-impago de rentas

-impago de recibos.

Según la letra a) del artículo 27, supone incumplimiento la **falta de pago de la renta , o en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario**

La letra b) incluye la **falta de pago de la fianza y también de la actualización de la misma.**

Si el grado de tal incumplimiento es tal que debe dar lugar a la resolución contractual del arrendamiento por vía judicial lo comunicará al propietario .Por razones prácticas un administrador debe quedar incluso facultado para poder presentar demandas judiciales en nombre del propietario, incluso otorgando apoderamientos apud acta a favor de

procuradores, todo ello en nombre y representación del propietario del edificio.

Aquí únicamente cabe plantearse si el administrador, de concurrir en el mismo la condición de Letrado, podría ejercer la dirección legal en tales procedimientos judiciales. No habría ningún problema para ello siempre que el propietario administrador le haya facultado para ello notarialmente y en el propio contrato de administración de patrimonios, sin perjuicio de que se le pueda exigir autorización expresa del propietario para entablar las demandas.

Igualmente, será conveniente estipular en el contrato de administración si el ejercicio de esas funciones “extra” por el administrador Letrado serán retribuidas independientemente del contrato de administración, o van incluidas “per se” en la retribución fijada.

Suponemos que dentro de ese poder de administrar la propiedad ajena, gestionando la finca en beneficio del propietario, cabe también el poder con los incumplidores , negociando retrasos en el pago y condonaciones parciales de deuda.

Otros supuestos de incumplimientos contractuales son los previstos en el artículo 27 de la Ley de Arrendamientos Urbanos:

-cesión o subarriendos incontinentes

. Preceptua el artículo 32 de la Ley de Arrendamientos urbanos los casos en que se permite o no la cesión y el subarriendo del contrato. Para ello distinguiremos:

- a) En la finca se ejerce una actividad profesional o empresarial.
El arrendatario puede ceder o subarrendar la finca sin consentimiento del arrendador.

Ahora bien , no es cesión el cambio producido en la persona del arrendatario como consecuencia de la fusión, transformación o escisión de la sociedad arrendataria.

En todo caso , el arrendatario está obligado a notificar al arrendador la cesión o subarriendo en el plazo de un mes desde que se hubieran concertado.

Debe entenderse por actividad empresarial o profesional la realizada por el arrendatario como propia: ejercicio de la abogacía, y otras profesiones liberales, locales de negocio, tiendas....

- b) Que en la finca no se realice una actividad profesional o empresarial. En sentido contrario, se requerirá autorización expresa del propietario de la finca.

No es un supuesto infrecuente el que un arrendatario celebre a espaldas del arrendador contratos con terceros cediendo la finca arrendada con objeto de conseguir un beneficio. Conforme a los artículos 27 y 32 de la Ley de Arrendamientos Urbanos da lugar a la resolución del contrato.

El párrafo final del artículo 32 requiere comunicación fehaciente al arrendador de la cesión o subarriendo en el plazo de un mes desde que se hubieran concertado. Su incumplimiento determina igualmente la resolución del contrato.

En el mismo sentido, todos aquellos casos de la misma Ley en que se faculta al arrendador a solicitar la resolución del contrato.

-la realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de este sea necesario

-cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

Tiene lo anterior directa relación con el artículo 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, con la regulación del procedimiento que permite a las Comunidades de Propietarios primero requerir por vía de su presidente para que cesen tales actividades, y a continuación presentar demanda. Se puede solicitar ante el Juzgado no solo la reclamación de los daños y perjuicios sufridos por la comunidad, sino en especial la cesación de la actividad prohibida y la privación del derecho de uso de la vivienda o local. Si el infractor no fuera el propietario se podrá declarar la extinción de todo sus derechos sobre la vivienda o local así como su lanzamiento.

El administrador de dicha propiedad privada queda obligado a evitar que por los arrendatarios se den tales actividades, pudiendo llegar a instar por si la resolución del contrato ante el Juzgado. Otra facultad para la cual debe ser apoderado. La falta de diligencia en su cumplimiento le llevará a responder ante el propietario de darse el supuesto del artículo 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Por último, **cuando la vivienda deje de estar destinada a satisfacer la necesidad permanente del arrendatario o de quien ocupa la misma siendo el cónyuge no separado legalmete o de hecho o sus hijos dependientes.**

4.- Deberes profesionales del administrador de fincas

Según Calvo Meijide , serían deberes profesionales del administrador de fincas los siguientes:

- a) Poseer un conocimiento profundo de las materias que son objeto de su profesión.
- b) Diligencia en el tratamiento y gestión de los negocios ajenos.
- c) Honradez y buena voluntad, en cuanto que su profesión ha de contribuir al bien común. En este punto , habrá que entender que es en beneficio en especial del propietario administrado

d) Secreto profesional respecto de aquéllas materias que por su carácter reservado, ha de guardarse una especial reserva.

Se puede añadir la obligación de comunicar al propietario todas aquellos acontecimientos que afectan a la vivienda: cesiones o subarriendos in consentidos, obras ilícitas, daños causados en la finca ya sea voluntarios o involuntarios, actividades ejercidas por el ocupante con carácter ilícito, nocivo.. En especial relación con los problemas que afectan a las comunidades de propietarios donde esté el bien administrado.

Más en concreto estará obligado al cumplimiento de todas aquellas estipulaciones que se hayan recogido en el contrato que regule la relación entre propietario y administrador

El incumplimiento de las anteriores dará lugar a las oportunas responsabilidades del administrador

5.- Responsabilidad del gestor.

El gestor de patrimonios ajenos responde ante su administrado como consecuencia de los incumplimientos derivados del contrato de administración. Dicha responsabilidad puede ser de las siguientes clases:

.civil, por incumplimiento de las obligaciones del contrato. Tanto por falta de diligencia, como por actuación intencional. Deberá indemnizar por ejemplo, los daños y perjuicios sufridos al no llevar adecuadamente la contabilidad del administrado, por incumplir el deber de sigilo del mismo, porque no haya informado adecuadamente al administrado de los daños que se hayan ocasionado en su patrimonio. Asimismo y retomando lo relativo a los contratos de arrendamientos celebrados sobre las fincas, toda lesión ocasionada por la conducta de los inquilinos ante su negligencia (falta de pago de las rentas, daños, subarriendos in consentidos...)

Igualmente y de especial consideración, dicho gestor puede ser el representante ante una comunidad de propietarios de las obligaciones consiguientes a las fincas que administra e integradas en régimen de propiedad horizontal. No solo las económicas por mandato de su administrado, sino también a las que se ha hecho mención antes. V.G en el caso del 7.2 de la LPH, si el gestor no pone en conocimiento del administrado propietario las actuaciones prohibidas en los estatutos, dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas peligrosas o ilícitas, o no ejercita con diligencia las actividades adecuadas para el cese de las mismas, indemnizará al propietario de las consecuencias dañosas derivadas de la reclamación judicial en los términos del 7.2 de la ley.

Penal: el gestor puede cometer alguno de los siguientes delitos:

-estafa

-apropiación indebida, así , con el cobro de las rentas de los inmuebles

-falsedad documental, al falsear datos en la contabilidad

6.- Extinción del contrato

El contrato de gestión de propiedades ajenas puede terminar por las siguientes causas:

- a) Transcurso del plazo convenido. Una vez finalizado el plazo , queda extinguido el contrato y se abre la fase de liquidación del mismo, con el saldo de las obligaciones pendientes, la entrega de los inmuebles administrados, determinación de indemnizaciones, revocación de poderes notariales...

Dada la complejidad del contrato lo lógico es fijar un plazo más o menos largo , por periodos superiores al año. A voluntad de las partes quedará la posibilidad de prorrogas automaticas.

- b) Resolución del contrato por incumplimiento de cualquiera de las partes. Ya sea por el del gestor o el del administrado, en este caso, por impago de la retribución convenida, o cualquiera otra causa de suficiente entidad.

Destacar la pérdida de la confianza entre uno y otro porque tal contrato debe fundamentarse en la confianza del propietario respecto a su gestor, porque como mencionamos tal contrato puede derivar de la falta de conocimientos técnicos del admimistrado o la imposibilidad de ejercer esas funciones.

- c) Por sustitución en la persona de los contratantes, y así ¿cabe subrogación de otra persona en la posición de gestor? ¿la transmisión de los inmuebles por compraventa o herencia determina la extinción del contrato?

En ambos supuestos parece obligado considerar que hay una extinción por cambio en la persona de los contratantes. Así, no tendría sentido los apoderamientos otorgados, y el contrato quedará sin causa. Todo ello por la especial naturaleza de este contrato, muy similar al mandato..

- d) Extinción de la cosa objeto de administración. En relación con lo anterior, no solo la transmisión de los inmuebles, sino también quedará extinguido el contrato por la declaración de expropiación forzosa del inmueble, por su ruina,

por incumplimiento de normativa urbanística (así, una hipotética norma que prohíba la explotación en alquiler de un inmueble en determinadas zonas).

Por último, si consideramos que en este contrato hay un mandato como el regulado en el Código Civil, le sería aplicable el artículo 1732 del Código Civil que dispone que el mandato se acaba:

1º Por su revocación

2º Por la renuncia del mandatario

3º Por muerte, incapacitación, declaración de prodigalidad, quiebra, o insolvencia del mandante o del mandatario.

7.-Cuestiones prácticas

a) formalización de seguros de responsabilidad civil.

Será conveniente la formalización de un seguro de responsabilidad civil por el administrador., para garantizar su actuación.

El ámbito de actuación es mayor que respecto de una administración de fincas, en consecuencia la cobertura de ese seguro será mucho mayor

b) otorgamiento de apoderamientos notariales. Se entiende que dado el volumen del patrimonio del administrado la forma más práctica de actuar es que delegue en el gestor mediante un apoderamiento notarial.

Los poderes notariales suelen incluir como facultades la comparecencia ante organismos públicos, incluidos los Juzgados y Tribunales, Hacienda y otros. Igualmente el cobro de cantidades, otorgamiento de facultades y nombramientos de letrados y procuradores...Son lo que se llaman poderes a la catalana.

En consonancia con lo dicho anteriormente, la extinción del contrato ocasiona la revocación , si no automática, necesaria de tales poderes.

c) posible inscripción en los Registros de la Propiedad de tales apoderamientos. Visto el volumen de actividad de tal gestor de fincas se´ra muy conveniente que dichos apoderamientos sean inscritos en el Registro de la Propiedad, no solo para proteger a los terceros que realicen contratos sobre tales propiedades, sino también al propietario.

d) comparecencia en juicio de los gestores, sustituyendo a todos los efectos al propietario, muy importante en el caso de los juicios verbales de desahucio.

La extensión de las facultades otorgadas al gestor permitirá que el mismo pueda desistir de los procedimientos iniciados, negociar con el demandado, llegar a acuerdos fuera del juzgado...

- e) posibles conflictos de intereses: no parece lógico que el administrador de fincas colegiado pueda ser el representante de un propietario ante una comunidad, y a su vez ejercer sus funciones como administrador de dicha comunidad en régimen de propiedad horizontal
- f) ¿puede sustituir al propietario en todas y cada una de las Juntas de Propietarios, o necesita una autorización específica en cada una? A mi parecer la asistencia a juntas como representante del propietario a mi parecer excede del contrato de gestión analizado en esta ponencia. No se trata de gestionar el uso y el disfrute de la propiedad solamente, las decisiones tomadas en una Junta gravan o pueden gravar el patrimonio del administrado. Por ejemplo, modificación de las cuotas, del título constitutivo... El gestor podrá comparecer con instrucciones precisas y concretas respecto a los puntos del orden del día. Pero lo hará como representante y propiamente como gestor.
- g) Igualmente, si la celebración de un contrato de tales características debe hacerse en régimen de exclusividad.

La relación de confianza propia de este contrato, las posibles consecuencias económicas de los contratos celebrados, el que pueda haber un conflicto de intereses respecto a otros conjuntos patrimoniales privados...

Lo anterior deriva en la necesidad de incluir en dichos contratos una cláusula de exclusividad, prohibiendo al gestor gestionar otros patrimonios ajenos diferentes. Por lo menos en el término municipal o localidad en que se hallen la mayoría de los inmuebles del administrado.

En Las Palmas de Gran Canaria, a 14 de mayo de 2012.

-