

La remoción del cargo de administrador de fincas

Por Vicente Magro Servet
Presidente de la Audiencia Provincial de Alicante



Reglas de juego que disciplinan la relación contractual del administrador de fincas con la comunidad de propietarios

- Cuando un administrador de fincas se incorpore a una comunidad de propietarios para desempeñar sus funciones que, en desarrollo del art. 20 LPH, ha pactado con la misma en virtud de su nombramiento en una junta de propietarios, se verifica por el **plazo de un año.**
- Por ello, el vencimiento de su contrato se produce en la próxima junta de propietarios ordinaria que se celebre al año próximo.



- Que los estatutos pueden desde el origen de la constitución de la comunidad de propietarios establecer el plazo de duración superior al año.
- Que es viable la remoción del cargo de administrador antes de cumplimiento del plazo de su contrato.
- Que esta remoción puede serlo aun sin justa causa.
- Que el administrador tendrá derecho a reclamar los daños y perjuicios derivados de la remoción.

¿Qué tipo de contrato es?

- Se trata de un contrato sinalagmático, con prestaciones recíprocas, y con un plazo de duración preestablecido.
- La facultad de revocar subsiste.
- Si se impone antes de la expiración del plazo, sin haberse demostrado justa causa dimanante de lo pactado por parte del mandatario o comisionista, la Comunidad de propietarios debe indemnizar al administrador de fincas con los daños y perjuicios que con la extemporánea revocación le ocasione.

¿Cuándo podrá el administrador de fincas reclamar una indemnización?

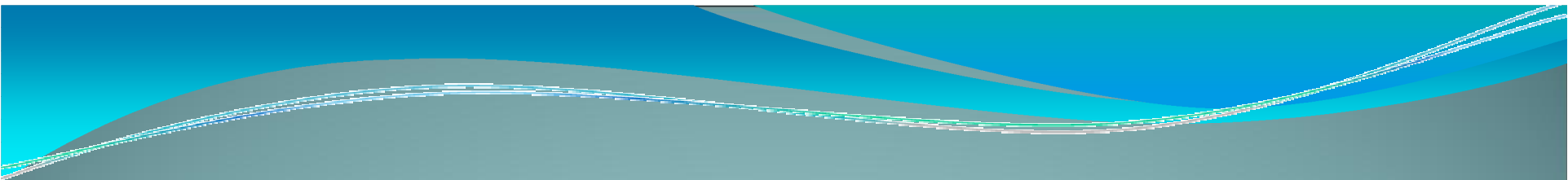
- Debe distinguirse según que:
 - 1.- La remoción del cargo de administrador responda a una causa justificada o
 - 2.- Sea producto de la libre voluntad de la Comunidad mandante sin motivo que lo justifique.
- EJEMPLO CAUSA JUSTIFICADA: Audiencia Provincial de Sevilla, Sección 2ª, Sentencia de 30 Nov. 2004): descubiertos bancarios, estado lamentable de la administración y múltiples irregularidades en su comportamiento, lo que propició que por parte de la Sra. Presidenta de la Intercomunidad (en uso de las facultades conferidas en virtud de lo acordado en la Junta de fecha 4 de Octubre de 1996), procediese a su remoción en Enero de 2003, ratificada posteriormente por unanimidad en Junta Extraordinaria celebrada con fecha de 5 de febrero del mismo año

¿Qué es incumplimiento de sus obligaciones?

- El administrador debe limitarse a la gestión ordinaria de los asuntos comunitarios, sin posibilidad de cumplir de un modo exageradamente minucioso todas las obligaciones que, en principio, se derivarían del contrato de prestación de servicios concertado con la comunidad (Audiencia Provincial de Castellón, Sección 1ª, Sentencia de 9 Ene. 2008)

Hay deberes que se le imponen al administrador cuando lo son de la comunidad

- 1.- No es el administrador quien debe perseguir a los morosos, e intimidarles judicialmente, sino que debe ser la propia comunidad de propietarios a través de quienes la representan.
- 2.- En la gestión de esos saldos deudores, la comunidad demandada, como cualquier otra, suele conducirse con una cierta flexibilidad hacia los morosos, mediante mecanismos de negociación de la deuda, aplazamientos de ésta, etcétera, por lo que carece de cualquier justificación pretender hacer recaer sobre el administrador la suerte económica de la comunidad de propietarios.

- 
- 3.- En relación con la queja de que el administrador no convocaba reuniones de vecinos, también carece de consistencia, puesto que el presidente de la comunidad, o el número mínimo de propietarios legalmente previsto, podían haber forzado la celebración de esas juntas extraordinarias.
 - 4.- Y en cualquier caso, la omisión de esos deberes discutibles, en absoluto justificaría el impago de unos honorarios que han sido devengados con anterioridad a que se produjera el cese del administrador.

¿Debe el administrador de fincas acreditar qué daños y perjuicios ha sufrido?

- El problema que surge es si esta indemnización de daños y perjuicios exige que se acrediten de forma oportuna o se extienden a las mensualidades dejadas de percibir por el administrador de fincas por su anticipada resolución contractual.
- La solución a este problema es que, desde nuestro punto de vista, si no existe justa causa para el cese del administrador de fincas debe indemnizársele con los honorarios dejados de percibir y los daños y perjuicios que pudiere acreditar.

¿Qué puede reclamar?

- Abarca la indemnización de los gastos y desembolsos que acredite haber efectuado durante el tiempo que prestó sus servicios y aquellos otros realizados en la legítima creencia de que la relación iba a durar un año, incluso el lucro cesante o pérdida de expectativas que la imprevista terminación de la relación le hubiera podido ocasionar.
- La Audiencia Provincial de Madrid en sentencia de fecha **11 Abr. 2006 considera que se indemnice solo la mensualidad de dos meses y daños y perjuicios en contratos de un año.**

¿HONORARIOS DEJADOS DE PERCIBIR MÁS DAÑOS Y PERJUICIOS?

- Si se considera el contrato como mandato: En principio, el mandatario, ante una revocación por el mandante del mandato retribuido con anterioridad al plazo pactado, sólo tendría derecho a reclamar la indemnización de todos los daños y perjuicios que le haya causado el cumplimiento del mandato sin culpa ni imprudencia del mandatario (artículo 1.729 del Código Civil).

Honorarios y daños

- Pero esta consecuencia jurídica ha sido revisada por la doctrina jurisprudencial, para la cual, la revocación por el mandante del mandato retribuido con anterioridad al plazo pactado, da lugar a una indemnización a favor del mandatario por los daños y perjuicios ocasionados que comprenderá:
- A) No sólo el valor de la pérdida que haya sufrido sino también el de la ganancia que haya dejado de obtener salvo que concurra una "justa causa" para la revocación
- (sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de diciembre de 1963, de 25 de noviembre de 1983 número

¿Qué es justa causa para revocar?

Audiencia Provincial de Madrid, Sección 21ª, Sentencia de 2 Ene. 2006

- A) La justa causa de revocabilidad debe identificarse con el **incumplimiento obligacional del mandatario** en los mismos términos en que se contempla en el artículo 1.124 del Código Civil para facultar la resolución de la relación jurídica contractual con obligaciones recíprocas.
- B) Para otros, la concurrencia de la justa causa de revocabilidad no precisa de la constatación de un incumplimiento obligacional del mandatario en los términos del artículo 1.124 del Código Civil, bastando con que **se aprecie que la revocación del mandato no responde a una simple voluntad caprichosa o de mera ventaja o interés del mandante sino a una actuación del mandatario que, en aplicación de parámetros objetivos, conduce a una pérdida de confianza del mandante respecto del mandatario.**
- Madrid se decanta por la segunda postura.

¿Puede contratarse al Administrador profesional sin ser nombrado por la Junta de Propietarios?

- Resulta imprescindible el nombramiento por parte de la Junta para que su actuación vincule a los propietarios. Es lo que viene a establecer el art. 14, a) LPH al establecer que:
- *“Corresponde a la junta de propietarios: a) Nombra y remover a las personas que ejerzan los cargos mencionados en el artículo anterior y resolver las reclamaciones que los titulares de los pisos o locales formulen contra la actuación de aquellos....”*

¿Presidente o Junta?

- ¿Tiene capacidad el presidente de una comunidad para realizar este contrato o tiene que someterse a la ratificación de la junta de propietarios?
- La firma del contrato no vincula a la comunidad y esta podría reclamarle el pago de los salarios cobrados por la irregular contratación.

De hacerlo el presidente deberá someterlo a ratificación de la junta

- Es posible que se le contrate con anterioridad a su nombramiento por la Junta pero ésta deberá ratificar los actos ya realizados, como suele ocurrir, por ejemplo, en los casos en los que la promotora propone a la Comunidad para la primera junta a un administrador de fincas, pero esta no está obligada a aceptarlo.

¿Podría entenderse renovado tácitamente si no se somete a votación en la Junta de propietarios anual la renovación del cargo de administrador de fincas en quien lo está ejerciendo?

- Podría darse el caso de que no se sometiera a votación y aprobación, por ejemplo, porque no se incluyera en el orden del día tal circunstancia, y que la falta de esta autorización tiene que interpretarse como una prórroga tácita del nombramiento originario.
- Sentencias de la Audiencia Provincial de Murcia de 7 de Julio de 2003, Audiencia Provincial de Granada de fecha 25 de Febrero de 2004.

¿Podría impedirse al administrador de fincas al que se pretende cesar en la junta la asistencia a la misma?

- Para que pueda removerse a este del cargo se puede convocar una junta extraordinaria para tratar sobre el cese, junta que sería convocada por el presidente de la Comunidad de propietarios, que es, a tenor del art. 16.2 LPH quien tiene la facultad para hacerlo.
- Si se ha llegado hasta la convocatoria anual de la junta ordinaria, no se trataría de un cese, sino de una mera no renovación del cargo, ya que a tenor del art. 13.7 LPH el nombramiento es por regla general por periodo de un año.

El acta la debe redactar el administrador cesado al igual que firmarla el presidente que la presidió aunque se nombrara a otro en la junta.

- Difícilmente puede impedirse al administrador de fincas que se quiere cesar que asista a la misma por la sencilla razón de que es este quien tiene que redactar el acta.

¿Cuáles pueden ser las consecuencias de la remoción en el cargo de Administrador profesional antes de la expiración del plazo?

- Regla general: El administrador tiene **derecho a ser indemnizado cuando se le cesa anticipadamente** salvo que concurra justa causa que motive ese cese.
- En la indemnización en favor del Administrador cuando se le cesa anticipadamente sin concurrir justa causa antes de la expiración del plazo **se pretende resarcir la pérdida de expectativas económicas** del Administrador cesado que se vio privado de ejercer su función en otras Comunidades.
- Se suele indemnizar al Administrador con una **cantidad equivalente a los honorarios que deja de percibir hasta la expiración del plazo.**

Sentencias de la AP de Málaga de fecha 27 de Febrero de 2001 y 16 de Marzo de 2004

- *La no percepción de los honorarios en la totalidad del periodo pactado genera "per se" un lucro cesante que se dejan de obtener unas ganancias razonablemente previstas, teniendo derecho a que se le indemnice por el incumplimiento, ya que el artículo 12 LPH no le permite otra pretensión, puesto que la revocación es libre pero la misma genera las consecuencias propias del quebramiento si no ha expirado el mandato, salvo que la resolución se basen en justa causa, como conculcamiento del administrador en sus obligaciones*

conculcando esa relación de confianza que inspiró su nombramiento es procedente la revocación del cargo al concurrir justa causa y sin que proceda el derecho a la indemnización

- Sentencia de la AP de Valencia de 14 de Mayo de 2003: *La quiebra de la confianza de la Comunidad actora tiene por base hechos objetivos que justifican: Incumplimiento de encargos y obligaciones del art. 20 LPH.*
- Esta justa causa debe ser probada y compete a la Comunidad de propietarios la carga de esta prueba, y así lo recoge la sentencia de la AP de fecha 26 de Julio de 2002, y AP de Madrid de fecha 31 de Octubre de 2001.

El cese del administrador le obliga a entregar al cesado la documentación al que ha designado la Comunidad.

- Una de las funciones recogidas en el art. 20, e) LPH es la de *actuar, en su caso, como secretario de la junta y custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad.*
- Al igual que cualquier administrador de una sociedad mercantil, cuando un comunero le requiera la exhibición de documentación con carácter previo a la junta de propietarios y para comprobar los puntos sometidos al orden del día, así como la documentación que le sirve de soporte estará obligado a exhibirlos, teniéndolos a disposición de la Comunidad.

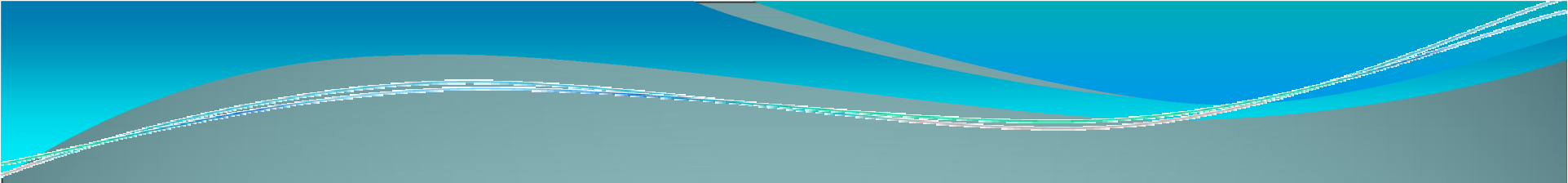


Audiencia Provincial de Alicante, Sección 5ª, Sentencia de 28 Jun. 2007

- Dado que el Administrador es un profesional encargado por la Comunidad de determinadas prestaciones, conforme establece el artículo 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.

Cese por no exhibición de documentación

- La Ley de Propiedad Horizontal no recoge una regulación específica acerca del modo en el que cada comunero puede ejercer el derecho de examen y revisión de la documentación relacionada con la Comunidad.
- Obviamente éste deberá ejercerse en forma que no obstaculice su normal funcionamiento, y desde luego no suponga un coste adicional para la misma.



En consecuencia, el administrador tiene la obligación de facilitar las copias de los documentos que obren en su poder, por razón del deber de custodia e información del citado artículo 20 e), que excluye desde luego la entrega de los libros oficiales o soportes informáticos originarios y completos de la Comunidad".

- Además en este supuesto, los documentos solicitados por la Presidenta, entre otros, los relativos a la relación de propietarios deudores de la comunidad, no eran pedidos de forma caprichos, sino para el cumplimiento de las funciones inherentes a su cargo.

La retención de la documentación

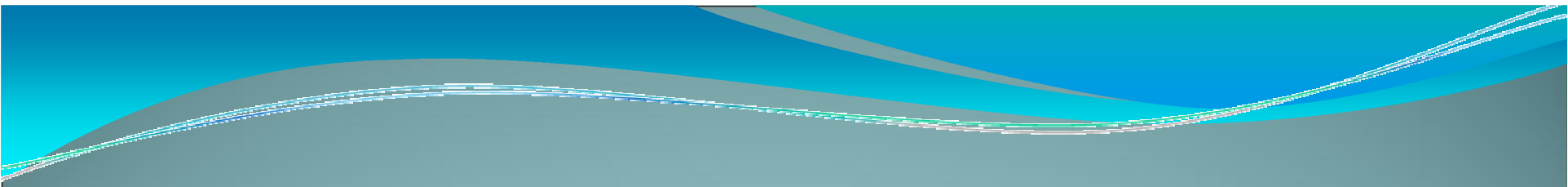
- Esta actuación del “profesional” puede producir serios trastornos a la Comunidad, dado que, por ejemplo, las actas de las juntas, la contabilidad, los contratos con terceros, las cuentas de la comunidad en las entidades bancarias, el estado de deudas y créditos, la lista de deudores (que tiene protección de datos) y/o los procedimientos judiciales pendientes o concluidos y su ejecución civil, los certificados de deudas comunitarias interesados y no expedidos.

La negativa del administrador cesado a entregar la documentación podría constituir un delito o falta de coacciones, pero no de apropiación indebida.

- ¿Cuál es la vía más ágil para conseguir la entrega de la documentación?, ya que aunque más tarde pueda ejercitar acciones civiles por los daños y perjuicios producidos, esto es lo de menos. La Comunidad quiere la documentación que le sirve para continuar su vida comunitaria, y “la quiere ya”.
- Presentación de una denuncia, ya que podría concurrir un delito de coacciones, pero no de apropiación indebida tipificado en el art. 252 CP, al quedarse con documentos y efectos que tiene obligación de devolver.

¿Por qué decimos que se podría tratar de un delito de coacciones y no de apropiación indebida?

- Cuando se trata de documentos simplemente, no se puede hablar de apropiación indebida, aunque los haya recibido con obligación de devolver, y se produzca la retención por el motivo que fuera, ya que no se pueden cuantificar económicamente y en los elementos objetivos de la apropiación indebida se exige la cuantificación del bien objeto del depósito, comisión o administración.

- 
- La retención indebida de documentos constituiría un delito de coacciones del art. 172 del Código Penal que castiga al que sin estar legítimamente autorizado impidiere a otro con violencia hacer lo que la ley no prohíbe o le compeliere a efectuar lo que no quiere, sea justo o injusto con la pena de prisión de seis meses a tres años o con multa de 12 a 24 meses.
 - **Sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante de fecha 9 de Febrero de 2006 en un caso de retención de documentos por un asesor fiscal respecto de su cliente.**

La retención como medio de presión para cobrar la deuda.

- La conducta del administrador vendría dirigida a retener la documentación en tanto se le abonara la suma que él reclama por el cese, o en otros casos ni tan siquiera existe una reivindicación económica, sino que tan solo se retiene la documentación como respuesta o medio de presión a la Comunidad.

La comunidad quiere tener la documentación ya...

- Lo importante para la Comunidad, de todas maneras, es conseguir la medida cautelar del juez de instrucción para que se requiera al administrador de fincas para que devuelva la documentación.
- A la Comunidad seguro que le resulta irrelevante la sanción o régimen punitivo que pueda tener esta conducta. La Comunidad de propietarios, así como el nuevo administrador de fincas lo que quiere es que el administrador cesado les devuelva la documentación para poder seguir gestionando los intereses de la Comunidad