



DOSSIER PROPIEDAD HORIZONTAL ACAT-TIRANT

Título: Dossier PH nº 34: Compendio sobre el Administrador de Fincas

Autores: Ignacio Rosat Aced / Jacinto José Jiménez Luján

En años anteriores se ofrecieron, en esta misma colección, diversos dosieres dedicados al Administrador. Respondiendo a numerosas peticiones, hemos actualizado y añadido nuevas cuestiones a dichos documentos y unificado los mismos. Dada su extensión se publicarán en dos partes.

¿Cómo se define la figura del Administrador?

El Administrador, según la actual redacción de la Ley, es un órgano de gobierno de la Comunidad de Propietarios que, a diferencia del Presidente, no ha de pertenecer necesariamente a la misma.

Respecto a la definición de un Administrador de Fincas, la **STS 08-11-2016** (Tol 5877209), entendió que son Administradores de fincas aquellos profesionales que forman parte de los Colegios de Administradores de Fincas, por lo que no se deberá utilizar dicha denominación sin estar inscrito en dichos colegios: *“...La actividad de “Administradores de fincas” es habitual para designar en el lenguaje común los servicios de aquellos profesionales que comprende el gobierno y conservación de los bienes, asesoramiento de las cuestiones relativas a los bienes inmuebles y muy específicamente la gestión de comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal, para cuyo ejercicio, según dispone el Decreto 693/1968, de 1 de abril, por el que se crea el Colegio Nacional Sindical de Administradores de Fincas, «será requisito indispensable estar colegiado en la Corporación profesional que se crea por el presente Decreto». Para ello se constituyeron diferentes colegios profesionales territoriales de Administradores de fincas al amparo del Real Decreto 1612/1981, de 19 de junio, que se integran en el Consejo General de Colegios de Administradores de fincas, que se configura como una Corporación de Derecho Público, dotada de personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines, que*

integra los diferentes Colegios Territoriales de la profesión, que se rige por la Ley 2/1974, de 13 de febrero, de Colegios Profesionales”

¿Cuál es su naturaleza jurídica?

Tiene naturaleza contractual bastando el acuerdo de la mayoría para su nombramiento. La relación contractual entre el Administrador y la comunidad de copropietarios se encuadraría, según la doctrina mayoritaria, en la figura jurídica del mandato retribuido (arts. 1709 y siguientes del Código Civil) en base al criterio de la sustituibilidad.

En los arrendamientos de servicios, quien contrata el servicio no lo puede realizar por sí mismo, es algo que no pertenece a la esfera de su propia actividad.

En el contrato de mandato, el mandante puede realizar la gestión, pero decide encomendarla a otra persona. Este es el caso del Administrador. Según el artículo 1709 CC: *«Por el contrato de mandato se obliga una persona a prestar algún servicio o hacer alguna cosa, por cuenta o encargo de otra».*

En este sentido resulta interesante, entre otras, la **SAP de Girona de 27-5-2005** (Tol 680490), cuando precisa que: *«...esta Sala, conforme a la doctrina mayoritaria, comparte la tesis de que se trata de un mandato ‘sui generis’ de los arts. 1709 y ss. CC en razón, principalmente, de la similitud del contenido del art. 12.5 LPH que prevé que ‘los nombrados podrán, en todo caso, ser removidos en junta extraordinaria de propietarios’ con los arts. 1732, que prevé que ‘el mandato se acaba por su revocación’ y 1733, ambos del CC, en el que se hace constar ‘que el mandante puede revocar el mandato a su voluntad y compeler al mandatario a la devolución del documento en que consiste el mandato’. Todo ello en razón a que, dentro de la generalidad de los términos en que queda redactado el mencionado art. 1709, se comprenden dos figuras distintas: el mandato representativo y el mandato de gestión (en tal sentido TS SS 16 Feb. 1935 y 8 Abr. 1991), modalidad esta última que fácilmente puede llegar a confundirse con el arrendamiento de servicios del que se distingue acudiendo a diversos criterios, uno de los cuales es la sustituibilidad, porque no es obligatorio que se encomiende la administración a una persona ajena a la comunidad, a tenor de lo establecido en el art. 12.2 LPH, es decir, sus funciones se ejercen por el presidente de la comunidad si no acuerdan elegir a otras personas para el desempeño de este cargo, que a su vez podrá recaer en una misma persona.»*

La **SAP de Alicante de 15-12-2014** (Tol 4801820), estableció que: *«Suele definirse al Administrador de una comunidad de propietarios como «la persona física o jurídica que gestiona los intereses de la comunidad bajo una relación de mandato sui generis, con proyección externa, cuya gestión pertenece a la esfera propia de su misma actividad».*

Su naturaleza jurídica es de mandato, ya que su gestión pertenece a una actividad que el mandante podría realizar, por ser sustituible, ya que si así no fuese estaríamos

en presencia de un arrendamiento de servicios. Las actividades ejecutivas que se recogen en el art. 20 LPH vienen a ser meramente accesorias, inherentes e indispensables para el ejercicio de la función gestora característica del mandato, con proyección externa, cuando contrata con terceros y realiza gestiones en nombre de su mandante que es la comunidad de propietarios».

Por su parte la **SAP de Madrid de 14-6-2017** (TOL6.204.962) estableció que la relación que une a un Administrador con la comunidad es la de mandato retribuido: *"...Y como dijimos en la SAP de Madrid, Sección 20ª, de 27 de enero de 2010 (ROJ: SAP M 939/2010 -ECLI:ES:APM:2010:939), la relación jurídica existente entre la Comunidad de Propietarios y el Administrador ha sido encuadrada dentro del contrato de mandato retribuido - SSAP de Madrid, Sección 18ª, de fecha 13 de julio de 2006 y Zaragoza, Sección 5ª, de fecha 15 de marzo de 2006 -, cuyas características esenciales son las de dependencia y subordinación, sobre la base de una relación de confianza, lo que conlleva la posibilidad de renunciar a la función encomendada y la revocabilidad del mandato, características todas ellas que deben ser analizadas con las peculiaridades que al respecto establece la normativa reguladora de la ley de propiedad horizontal, en cuyo artículo 13.7 se refiere expresamente al nombramiento y remoción de los órganos de gobierno, en general, y el del Administrador en particular.*

Igualmente, para la SAP de Tarragona, Sección 3ª, de 7 de Abril de 2003, la figura del Administrador ha sido calificada de mandato "sui generis", entre otras, por SSAP de Soria de 6 de Noviembre de 1998; Barcelona, Sección 1ª, de 15 de Abril de 1999; Málaga, Sección 6ª, de 9 de Octubre de 1999 y Granada, Sección 4ª, de 5 de Abril de 2000. Para la SAP de Valencia, Sección 6ª, de 14 de mayo de 2003, la mayoría de las Audiencias Provinciales vienen decantándose por encuadrar dentro del contrato de mandato retribuido la relación jurídica que se crea entre la Comunidad de Propietarios y el Administrador".

¿Cuáles son sus características?

Las funciones de Administrador serán ejercidas por el Presidente de la comunidad, salvo que los estatutos, o la junta de propietarios por acuerdo mayoritario, dispongan la provisión de dicho cargo separadamente de la presidencia.

Asimismo, también se diferencia del Presidente en que, tal como dispone el art. 13.6 LPH, el Administrador puede no ser un copropietario. El citado artículo establece que: *«Los cargos de Secretario y Administrador podrán acumularse en una misma persona o bien nombrarse independientemente. El cargo de Administrador y, en su caso, el de Secretario-Administrador podrá ser ejercido por cualquier propietario, así como por personas físicas con cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer dichas funciones. También podrá recaer en corporaciones y otras personas jurídicas en los términos establecidos en el ordenamiento jurídico».*

Puede nombrarse por la Comunidad un profesional colegiado en el correspondiente Colegio Profesional de Administradores de Fincas, lo que garantiza los conocimientos

mínimos que deben poseerse para ejercer la profesión, y la protección de los derechos de los copropietarios por los que vela el Colegio. En ese sentido la **SAP de Ciudad Real de 13-12-2016** (TOL5.987.552) establece la importancia de contar con un Administrador de Fincas Profesional como fuente fiable de acreditación de los pagos: *"...Planteado así el problema, lo que no puede desconocerse es que es normal que las comunidades de propietarios pongan sus cuentas en manos de un Administrador profesional, persona que se encarga de todos los aspectos contables de la comunidad, además de otros, por lo que es el que tiene la fuente de la prueba sobre los distintos pagos que se hacen. Y ello es lo que ocurre en este caso, y por ello estamos ante la fuente más fiable para acreditar si han existido impagos"*.

¿Cómo se nombra?

El Administrador debe ser nombrado por la Junta de Propietarios, de acuerdo con lo estipulado en el art. 14.a) LPH: *«Nombrar y remover los cargos mencionados en el art. anterior...»*, refiriéndose a los órganos de gobierno de la Comunidad de Propietarios entre los que se encuentra encuadrado el de Administrador.

Al respecto es muy interesante la **SAP de Zaragoza de 23 de mayo de 2000** que permite la revocación del Administrador, sin indemnización, al haber sido nombrado por la promotora con carácter previo a la constitución de la Comunidad, por ello Cuando se celebre la primera Junta de la comunidad habrá de elegirse Administrador, o decidir la provisión de dicho cargo de acuerdo con el art. 13.5 LPH, realizando una selección y un posterior nombramiento que ha de devenir del acuerdo de la Junta por decisión mayoritaria.

La **STS de 4-2-2008**(Tol 1256792) resulta muy clarificadora en esta cuestión cuando afirma que *«...como señala destacada doctrina científica conforme a las previsiones legales, aceptada por esta Sala, la Junta de Propietarios es el órgano superior, que decide todas las cuestiones comunitarias y goza plenamente de las facultades para las actuaciones en el inmueble y, de hecho, nadie puede suplir sus competencias; la aprobación de cuentas, los presupuestos ordinarios y extraordinarios, las normas de funcionamiento, la autorización de obras, el nombramiento y cese de cargos y, en definitiva, cualquier decisión pasa por el previo acuerdo de la Junta; no es posible su sustitución por otros órganos intermedios, por lo que sería nulo un Estatuto que determinara la no existencia o cualquier disminución de sus prerrogativas, ya que estamos ante conceptos de carácter imperativo y fuera de la autonomía de la voluntad.*

A estos efectos, sólo se necesitará el acuerdo de la mayoría de los asistentes, tanto para los cargos denominados 'directivos' (presidente, vicepresidente, vocales, etc.), como para los dedicados a funciones 'administrativas' (secretario y Administrador); de modo que el único sistema de nombramiento y cese es la decisión de la Junta de Propietarios, y cualquier designación o remoción por cualquier otra fórmula estaría sujeta a nulidad, incluso aunque hubiera una previsión estatutaria...».

Sobre la acción de nulidad de acuerdo de junta general que fija una remuneración mensual de la Administradora de la comunidad por honorarios excesiva a las retribuciones ordinarias de los Administradores de fincas, se pronuncia la **SAP de Les Illes Balears de 22-05-2017 (Tol 6198462)**: *“...probado que la remuneración pactada resulta desproporcionada para las funciones que corresponden legalmente al Administrador en relación con lo que es usual y normal y, no constando la realización de otras distintas, se considera abusiva y perjudicial para la comunidad dicha remuneración de 900 euros al mes más IVA, por lo que debe ser declarada nula, como acertadamente señala la sentencia recurrida”*.

¿Puede un propietario que no dispone de título administrar su finca?

Sí, aunque pueda resultar un tanto incongruente.

Acertadamente, a nuestro juicio, alguna voz doctrinal ha manifestado lo paradójico que puede resultar exigir una cualificación profesional para ejercer las funciones de Administración, salvo si se es propietario. Al respecto, el artículo 13.6 párrafo segundo de la Ley establece que el cargo de Administrador y, en su caso, de Secretario-Administrador podrá ser ejercido por cualquier propietario.

¿Puede el Administrador delegar la asistencia a Juntas y la firma de actas en un ayudante debidamente autorizado?

Si consideramos que la relación que une al Administrador con la comunidad es un mandato, podemos aceptar que pueda asistir a las juntas un ayudante, debidamente autorizado, e incluso pueda firmar las actas, ya que el artículo 1.721 CC, respecto al mandato, establece que el mandatario puede nombrar sustituto, si el mandante no se lo ha prohibido.

¿Cuál es la duración del nombramiento?

En cuanto a la duración, el art. 13.7 establece que el nombramiento será por un año, salvo que los estatutos de la Comunidad dispongan lo contrario. No es, pues, prorrogable tácitamente por periodos iguales, como recogía la redacción anterior, lo que lleva a concluir que en la Junta anual deba ponerse el cargo de Administrador a disposición de la Comunidad, salvo mejor criterio. Si la Comunidad está satisfecha con los servicios del Administrador, renovará su cargo en la Junta correspondiente.

¿Puede un propietario resultar obligado a aceptar el cargo de Administrador?

A diferencia de lo que preceptúa el art. 13.2 de la LPH respecto a la obligación de aceptar el cargo de presidente, ningún propietario puede ser obligado a desempeñar esta función.

¿ Cómo se cesa al Administrador?

Para cesar al Administrador de su cargo se deberá adoptar el correspondiente acuerdo mayoritario en junta, ordinaria o extraordinaria, convocada al efecto, tras la cual se le tendrá que notificar, fehacientemente, la remoción del cargo. La jurisprudencia del Tribunal Supremo es clara y así, entre otras, en la **STS de 4-2-2008** (Tol 1256792) afirma que: *«...como señala destacada doctrina científica conforme a las previsiones legales, aceptada por esta Sala, la Junta de Propietarios es el órgano superior, que decide todas las cuestiones comunitarias y goza plenamente de las facultades para las actuaciones en el inmueble y, de hecho, nadie puede suplir sus competencias; la aprobación de cuentas, los presupuestos ordinarios y extraordinarios, las normas de funcionamiento, la autorización de obras, el nombramiento y cese de cargos y, en definitiva, cualquier decisión pasa por el previo acuerdo de la Junta; no es posible su sustitución por otros órganos intermedios, por lo que sería nulo un Estatuto que determinara la no existencia o cualquier disminución de sus prerrogativas, ya que estamos ante conceptos de carácter imperativo y fuera de la autonomía de la voluntad.*

A estos efectos, sólo se necesitará el acuerdo de la mayoría de los asistentes, tanto para los cargos denominados 'directivos' (presidente, vicepresidente, vocales, etc.), como para los dedicados a funciones 'administrativas' (secretario y Administrador); de modo que el único sistema de nombramiento y cese es la decisión de la Junta de Propietarios, y cualquier designación o remoción por cualquier otra fórmula estaría sujeta a nulidad, incluso aunque hubiera una previsión estatutaria...».

Resulta interesante la **STS de 14-10-2002** (Tol 225495), que estudió la forma en que podía tomarse un acuerdo por el que se producía el cese o remoción del Administrador: *«...habida cuenta de la convocatoria de la junta general extraordinaria con un orden del día monográfico consistente en informe de una comisión creada al efecto sobre el estado de cuentas de la comunidad y renovación del cargo de Administrador, de la lista nominal de asistentes que encabeza el acta, especificando en su caso las representaciones que ostentaban, del inicio de la sesión con un informe de la comisión revisora de cuentas que se hizo circular entre los asistentes y se incorporó al acta, del planteamiento de la remoción del Administrador por el presidente y la junta rectora, de la expresa constancia de que tal propuesta es debatida y 'finalmente cuenta con el apoyo mayoritario de los asistentes' y, en fin, de la relación final de asistentes, que en su propio nombre y en representación de otros propietarios, se manifestaron en contra, no hay base legal para exigir además, como hace la sentencia recurrida, que los comuneros a favor de la propuesta 'lo hicieran valer en la Junta de modo expreso' para que no se computaran como votos a favor las posibles abstenciones, ya que, en primer lugar, después de la relación nominal de quienes se manifestaron en contra de la propuesta consta que el resto de los asistentes facultaba al presidente y a la junta rectora para contratar los servicios de un nuevo Administrador; en segundo lugar, la sentencia de esta Sala de 23 de mayo de 1990 declaró que el art. 16 LPH no indica una forma imperativa de determinación de las mayorías; y finalmente, el acuerdo impugnado contaba con un indudable respaldo legal por cuanto el Administrador removido de su cargo no era propietario ni tenía la titulación o habilitación exigibles a los Administradores de fincas, como la propia parte recurrida viene en definitiva a admitir en su escrito de impugnación al oponerse al motivo tercero...».*

La **SAP de Barcelona 29-10-1985** estableció que: *«El cargo de Administrador es amovible como establece la exposición de motivos de la LPH, y si bien el artículo 12 señala que su nombramiento será por un año prorrogable tácitamente por periodos iguales, se trata de una disposición que puede ser alterada por pacto en contrario, y en definitiva, pueden ser removidos en Junta extraordinaria convocada al efecto, o en cualquier otra ordinaria, como señala la mejor doctrina, que en el orden del día figure éste como punto a examen. En Autos, el cargo de Administrador, fue nombrado por tiempo indefinido si bien se hacía constar que “si una de las partes en su día no le interesara continuar esta relación, debería renunciarse por escrito con un mes de antelación” Por ello para su remoción se requería:*

a) Acuerdo válidamente adoptado por la Junta de propietarios.

b) Su anuncio con un mes de antelación.

Extremos que fueron cumplidos, no pudiéndose argumentar contra ello, que su nombramiento al ser por tiempo indefinido no podía ser removido, ni que por mandato el artículo 12 LPH al tener una duración anual, debía cobrar hasta el fin de la anualidad correspondiente, pues a tenor de lo señalado, se trata de cargos de libre remoción y que una vez cesados, no tienen derecho al cobro de honorarios...».

¿Qué causas han calificado que los tribunales como justas para cesar al Administrador?

Entre otras pueden citarse las siguientes:

1) Pérdida de confianza por incumplimiento de obligaciones:

Esta causa está contemplada en la **SAP Málaga 31-3-2006** (Tol 963824): *«...Considerando que dispone el artículo 13 de la vigente Ley de Propiedad Horizontal que el cargo de Administrador y, en su caso, el de secretario-Administrador podrá ser ejercido por cualquier propietario, así como por personas físicas con cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer dichas funciones. También podrá recaer en corporaciones y otras personas jurídicas en los términos establecidos en el ordenamiento jurídico. Añade el precepto que, salvo que los estatutos de la comunidad dispongan lo contrario, el nombramiento de los órganos de gobierno se hará por el plazo de un año, y que los designados podrán ser removidos de su cargo antes de la expiración del mandato por acuerdo de la Junta de propietarios, convocada en sesión extraordinaria. El recurso de apelación se sustenta en definitiva en la existencia de error en la valoración de la prueba por parte del juzgador de instancia, que consideró que la prueba practicada en los autos acredita que el cese del Sr. Carlos Miguel como Administrador de la comunidad demandada estaba justificado por el incumplimiento por parte del mismo de las obligaciones inherentes a su cargo. La sentencia de instancia reconoce pues la existencia de justa causa para la remoción del actor en el cargo de Administrador de la comunidad demandada, basándose en que el*

mismo tenía conflictos o enfrentamientos con determinados propietarios, y en el clima de tensión en las asambleas ante la falta de información constatada o la forma inadecuada de las explicaciones debidas. Da por acreditado el Juez, a quo 'de la testifical practicada que la llevanza de la contabilidad y la gestión de la propia administración era cuando menos negligente, y lo concreta en la existencia de deudas muy elevadas que no se saldaron conforme a plan alguno y que no podían disculparse porque algunas procediesen de la época anterior, en tanto el Sr. Carlos Miguel estuvo en el cargo alrededor de cuatro años y no solo no se regularizó la situación, como era su responsabilidad, sino que se agravó a causa de la escasa transparencia en la gestión de cara a los comuneros. Por otro lado la lectura del acta de la junta de 26 de enero de 2002 no permite sino concluir que debido a los motivos anteriormente expuestos, la Comunidad había perdido la confianza que había depositado años antes en el Administrador; pérdida de confianza que estaba absolutamente justificada por incumplimiento de sus obligaciones, y el hecho de que en el acta se haga mención a que quien en ese mismo acto resultó elegido nuevo presidente propugnaba a su vez la elección de nuevo Administrador, por convocatoria pública y para elegir al mejor' no es sino confirmado por el requerimiento notarial de fecha 25 de febrero de 2002, por el telegrama de 7 de marzo posterior y por la junta de 9 de ese mismo mes que nombró ya un nuevo Administrador. Conducen los razonamientos expuestos a la íntegra confirmación de la sentencia dictada en la instancia al estimar la Sala, siguiendo al Juez de instancia, que el cese no fue arbitrario sino obligado por su mala gestión y que hasta el 9 de marzo de 2002 el actor ha percibido sus honorarios...».

También en la **SAP Asturias 31-3-2006** (Tol 931405): «...Como antecedente necesario para resolver la cuestión debatida debemos señalar la inexistencia de contrato en el que se pacte la duración específica del cargo de Administrador por lo que su duración es la señalada en el artículo 13.7º de la LPH que establece que: 'Salvo que los estatutos de la comunidad dispongan lo contrario, el nombramiento de los órganos de gobierno se hará por el plazo de un año'; pero al propio tiempo permite a la comunidad la remoción del Administrador y restantes cargos designados 'antes de la expiración del mandato por acuerdo de la Junta de propietarios, convocada en sesión extraordinaria'. Tampoco se estipuló dentro de la relación contractual entre actor y demandada la consecuencia anudada a la resolución, por lo que ninguna virtualidad tiene el contrato tipo aportado como documento 7, ya que no fue suscrito por los litigantes.

Sentado lo anterior han de reflejarse los antecedentes que revelan una gradual y patente pérdida de confianza en la labor del Administrador por los comuneros, hasta el punto de que en la Junta de 29 de julio de 2003 se sometió a votación el cese del mismo, que no pudo lograrse al alcanzarse un empate técnico entre los asistentes —6 votaron a favor y 6 en contra—, lo que finalmente se logró en la Junta de 3 de diciembre de 2003. Así las cosas y a diferencia de la sentencia de la sección 5º de 9 de mayo de 2001 en la que se había pactado un plazo especial de duración del contrato y no se producía la anterior circunstancia, en el caso enjuiciado no lo había, por lo que ha de resolverse el *themadecidendi* determinando si el derecho de revocación que asiste a la comunidad genera en atención a las razones expuestas, un derecho indemnizable a favor del apelante, y en el presente caso la respuesta ha de ser negativa y coincidente

con la de la sentencia apelada, no ya por no pactarse las consecuencias de la resolución, pues si no obedeciera aquella a justa causa se generaría el derecho postulado por el impugnante, sino al evidenciarse que el cese del Administrador se debe a una pérdida cierta de la confianza de la comunidad, gradual en el tiempo, manifiesta y evidente incluso para el recurrente, que hace efectiva la comunidad en virtud del derecho que le concede el expresado artículo 13.7º LPH, pues el resultado de la junta de 29 de julio de 2003 constituye más la crónica de un cese anunciado que una ratificación de la confianza de los comuneros en su gestión, de modo que ha de interpretarse que la renovación de su cargo, que el resultado de la votación provoca, no constituye la expresión de la voluntad concorde de la comunidad en la prórroga de su mandato como Administrador por gozar de la plena confianza de la Junta, sino la mera consecuencia de no alcanzarse, debido al empate técnico obtenido, la mayoría indispensable para su cese; cese que se consigue poco después al lograrse la asistencia y quórum suficiente de los propietarios para revocar el mandato conferido al actor, que en definitiva obedece a justa causa patente y no da lugar a la indemnización pretendida, como viene declarando la jurisprudencia mayoritaria de las AAPP, entre otras la de Madrid 12 de julio de 2005, interpretada a contrario sensu, y la de Málaga de 20 de diciembre de 2004 que deniega la indemnización postulada por el Administrador, partiendo de la revocabilidad esencial al mandato, cuando el cese se debe a una pérdida de confianza acreditada en el designado (artículos 1732 y 1733 Código Civil). Las razones expuestas obligan a confirmar, en cuanto al fondo, la sentencia apelada...».

La desidia o pasividad se asimilaría al incumplimiento de las obligaciones.

Tal y como puede estudiarse en la **SAP Madrid 2-1-2006** (Tol 829987): «...De la lectura del acta de la junta general extraordinaria de propietarios celebrada el día 17 de julio de 2001 no se puede deducir que el Administrador hubiera aceptado la remoción con implícita renuncia a cualquier indemnización.

Por lo demás, debe entenderse que en las juntas generales ordinarias posteriores a la de 19 de febrero de 1997 y de la que fue la última la celebrada el 15 de marzo de 2001 se le renueva en el cargo de Administrador-Secretario por plazo de un año, lo que trasciende a la relación contractual. Téngase en cuenta que tras la reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal por la Ley 8/1999 de 6 de abril de 1999 ya no se prorroga tácitamente por periodos anuales el nombramiento del Administrador (se decía antes en el párrafo cuarto del artículo 12: ‘...estos nombramientos se harán por un año, prorrogable tácitamente por periodos iguales’; y se dice ahora en el párrafo primero del número 7 del artículo 13 que: ‘...el nombramiento de los órganos de gobierno se hará por el plazo de un año’).

Pero la correcta desestimación de la demanda y, por ende, del recurso de apelación proviene de que, aún cuando no se puede dar por probado un concreto y específico incumplimiento obligacional del Administrador (ni en la contratación de los litros de gasóleo y firma del cheque de 12 de julio de 2001, ni en las vicisitudes relativas a las filtraciones de agua en los últimos pisos —reparación del parquet de las viviendas números NÚM. 000 y NÚM. 001 del piso NÚM. 000— ni en el cambio de la compañía

de seguros a su instancia ni en el presupuesto que presenta para el cambio de la puesta de entrada a la finca), lo que si consta acreditado es que la revocación del mandato no respondió a una simple voluntad caprichosa o de mera ventaja o interés de la Comunidad de Propietarios sino a la desidia absoluta mostrada por el Administrador en el desempeño de su cargo, por lo que tenía que ser el Presidente (que nada cobra por ello) quién tenía que estar pendiente de la marcha del inmueble e insistir al Administrador para que cumpliera con su cometido. Aparte de una cierta tendencia a realizar actos por su cuenta con olvido de dar cuenta de los mismos al Presidente.

En consecuencia concurría una justa causa de revocación del mandato...».

La **SAP de Murcia 7-11-2005** (Tol 789118) sigue esta línea: «...Enmarcado jurídicamente el tema sobre el que se debate resta por saber es si el Administrador demandante incumplió o no su deber en la medida suficiente como para justificar la resolución contractual anticipada acordada en la Junta de Propietarios. Consta acreditado que el citado Administrador no firmó las actas de las Asambleas (2 de septiembre y 14 de octubre de 2004), careciendo de apoyo por improbable por el alegato en torno a que la Presidenta de la Comunidad le impidió la firma; nada hizo el actor respecto de las deudas de morosos, ni sobre la privación de voto legalmente impuesta a los mismos, no ha enviado algunas actas de las Juntas, ni canalizado las quejas de los vecinos, los testimonios del acto del juicio revelan la pasividad del demandante, destacando el Sr. Raúl que los problemas se iniciaron casi desde la primera reunión; y Don Eloy manifestó que el Administrador conectaba con la Promotora pero no con los vecinos. La argumentación de la recurrente en torno a la falta de credibilidad de la prueba de la contraparte no puede ser acogida sin más, ya el hecho de que las declaraciones se prestaran por los vecinos y el nuevo Administrador no es suficiente para restar de credibilidad a las mismas, además, posibilidades tuvo el actor de proponer prueba en el acto del juicio tendente a desvirtuar la oposición de la demandada, limitándose al interrogatorio del legal representante de la Comunidad de Propietarios y a reproducir la documental aportada con la demanda.

Con los hechos reflejados en el párrafo anterior, consideramos que el incumplimiento real del Administrador existe, y sobre tales bases se ha aplicado correctamente la norma que priva de indemnización de daños y perjuicios ante el cese justificado. Todo ello nos lleva a coincidir con la decisión adoptada en la sentencia...».

2) Dudas sobre imparcialidad:

Esta causa está recogida, entre otras, en la **SAP Zaragoza 15-3-2006** (Tol 887697), cuando afirma que: «...Existe un argumento decisivo en cuya virtud se ha de enjuiciar el supuesto presente, como es que un socio de la entidad actora fue el representante de la sociedad promotora y constructora del inmueble constituido en propiedad horizontal, y así es de comprobar examinando los documentos obrantes a los folios 7, 15 y 315 de las actuaciones, y así, al comprobarse que las primeras actuaciones emprendidas por la comunidad de propietarios ya en su primer y normal desenvolvimiento tenían por objeto reclamar a la constructora la reparación de varias deficiencias observadas — documentos cinco y seis de la demanda— ha de entenderse admisible surgiera una

cierta cuando menos razonable duda sobre la gestión encomendada al mandatario y sobre su posible imparcialidad al acometerla, que, en relación a las restantes circunstancias del caso, ha de estimarse como justa causa de terminación del mandato conferido, y en su consecuencia de extinción del contrato, debiendo negarse por ello la indemnización que es pedida en la demanda, tal como también se razona en el FJ Tercero de la Sentencia objeto del recurso, que por todo ello merecerá íntegra confirmación. Y ningún efecto ha de tener en contra de esta argumentación que la comunidad demandada pudiera estar dispuesta a entregar a la sociedad actora una determinada cantidad, y que incluso pretendiera un posible acuerdo transaccional, obrando con un legítimo y explicable interés de evitar este proceso, lo que no tiene trascendencia alguna en su decisión ni tiene el significado de un acto propio...».

Respecto al concepto de buena fe, como valoración de conducta y por su relación al cese anticipado de un Administrador, se pronuncia la **SAP de Bizkaia de 28-02-2018 (TOL6.649.805)**: “... A colación de la buena fe, la SAP La Rioja 159/2003, de 28 de abril, viene en aclarar que ésta y la mala fe, consisten, como señalan las sentencias del Tribunal Supremo de 22 de junio de 1995 y 2 de diciembre de 1999, “en un concepto jurídico, apoyado en la valoración de las conductas que se deducen de unos hechos”; y en el caso, además, de la 'buena fe', ha de tenerse presente que en su concurrencia se presume, de manera que la carga de la prueba sobre los hechos incumbe a quien la niega, mediante la acreditación de actos que demuestren la mala fe”. Y es que la doctrina de los actos propios significa la vinculación del autor de una declaración de voluntad, generalmente de carácter tácito, al sentido objetivo de la misma y la imposibilidad de adoptar después un comportamiento contradictorio (STS 10/07/1997), en tanto “... la fuerza vinculante del acto propio (neminelectadversussuaffectavenire), estriba en ser ésta expresión de un consentimiento dirigido a crear, modificar o extinguir algún derecho, generando una situación desacorde con la posterior conducta del sujeto...” (STS 30/05/1995). No puede venirse contra los propios actos, negando todo efecto jurídico a la conducta contraria posterior, y ello en base a la confianza que un acto o conducta de una persona debe producir en otra. Como dice la doctrina científica moderna, esta doctrina de los actos propios no ejerce su influencia en el área del negocio jurídico, sino que tiene sustantividad propia, asentada en el principio de la buena fe (STS 81/2005, de 16 de febrero). En virtud de ese consagrado principio de la buena fe y el consecuente postergamiento del abuso del derecho, “no es lícito accionar contra los propios actos, cuando se llevan a cabo actuaciones que por su trascendencia integran convención y causan estado, definiendo inalterablemente las situaciones jurídicas de sus autores, y cuando se encaminan a crear, modificar o extinguir algún derecho, con lo que generan vinculación de los que se les atribuyen, conforme a las sentencias de 5 de marzo de 1991, 12 de abril y 9 de octubre de 1993, 10 de junio de 1994, 31 de enero de 1995 y 21 de noviembre de 1996, y muchas más” (STS 30/03/1999)”

3) Error en la realización de presupuestos:

Así lo contempla la **SAP Málaga 9-2-2005 (Tol 650292)**: «...La sentencia de instancia reconoce la existencia de justa causa para la remoción del actor en el cargo de Administrador de la comunidad demandada, basándose en que el mismo

confeccionaba erróneamente los presupuestos de la comunidad, a sabiendas, pues incluía partidas (exoneración de determinados gastos de los locales) que diversas resoluciones judiciales habían declarado improcedentes, y en su negativa reiterada a facilitar información a la comunidad sobre los asuntos judiciales en los que la comunidad estaba inmersa.

Por lo que respecta a la incorrecta confección de los presupuestos de la comunidad no cabe duda de que así era, y ello viene acreditado no solo por las declaraciones de los testigos, D. Mariano (Vicepresidente de la comunidad) y de D. Enrique, que al margen de la tacha propuesta y admitida por el Señor Mariano, y de las relaciones que ambos mantienen con la comunidad, no puede prescindirse de su testimonio, por el conocimiento que ambos tienen de los asuntos internos de la comunidad y en particular de los presupuestos de las mismas y la improcedencia de que los locales contribuyan al pago de determinados conceptos, por lo que sus testimonios, valorándolos conforme a las reglas de la sana crítica que autoriza el artículo 376 de la LEC, han de ser tenidos en cuenta, más aún cuando a D. Enrique lo propuso el propio actor, viniendo sus testimonios corroborados por la abundante prueba documental obrante en los autos, consistentes en actas de Junta de Propietarios donde se recuerda que el título constitutivo recoge la exoneración de locales comerciales y aparcamientos de contribuir a determinados gastos (folios 155 a 159) y diversas Sentencias de los juzgados de 1ª Instancia de Málaga, que pormenorizadamente analiza el juzgado a quo en el fundamento de derecho segundo de su resolución, análisis que se da aquí por reproducido, acogiendo esta Sala, al objeto de evitar repeticiones innecesarias, en las cuales en esencia, se establece que la exoneración de los locales de determinadas partidas presupuestarias estaba prevista en el propio título constitutivo de la comunidad, por lo que la obligación del Administrador era, al elaborar los presupuestos de cada año, excluir tales gastos de los locales, lo que no hacía y ello determinó, como consta documentalmente acreditado, que los propietarios de los locales, se vieran obligados a litigar frente a la comunidad, viéndose así, está inmersa en una serie de litigios, que se hubieran evitado, simplemente con cumplir lo establecido en el título constitutivo y en las sentencias que se iban pronunciando, es decir, excluyendo de los presupuestos de cada año, aquéllas partidas respecto de las cuales los locales no tenían obligación de contribuir, sin que sea admisible la alegación de que los presupuestos que él elaboraba, no eran aprobados por él, sino por la Junta General, puesto que su obligación era elaborarlos en legal forma, y por tanto con arreglo a lo establecido en el título constitutivo, siendo así que con su conducta reiterada, solo consiguió que la comunidad se viera sometida a constantes litigios, con los consiguientes gastos que para la misma de ello se derivaban. Por lo que se refiere a la falta de información a la comunidad de los procedimientos judiciales en los que la misma estaba inmersa, que el juzgado de instancia ha estimado como incumplimiento acreditado y por tanto justificativo del cese, entiende el apelante que basta una simple lectura del orden del día de cada reunión de la junta de propietarios, para comprobar como si se daba cumplida cuenta a los propietarios del estado y situación de los pleitos, citando en ejemplo de ello una serie de juntas desde junio de 1998 a septiembre de 1999, pero si leen detenidamente las actas en cuestión, puede comprobarse, como por ejemplo, en la de 23 de junio de 1988, solo se acuerda proceder judicialmente contra propietarios

morosos, pero nada se informa sobre pleitos pendientes; en la de 16 de junio de 1989 se acuerda continuar en recurso contra el promotor por deficiencias en la construcción; en la de 23 de abril de 1990, únicamente se acuerda proceder contra propietarios morosos, en la de junio de 1993 se faculta al presidente para otorgar poderes a letrados y procuradores para reclamar a propietarios morosos, sin que nada se informe sobre procedimientos existentes; en la de 15 de diciembre de 1994, ocurre igual que en la anterior citada, al igual que en la del 2 de diciembre de 1997 y en la de 25 de enero de 1999, pudiéndose concluir que el Administrador, aún teniendo conocimiento de los pleitos, habiendo incluso prestado declaración en alguno de ellos, en ningún momento, o al menos no resulta así acreditado, dio cumplida cuenta a la comunidad de la existencia de los pleitos y del resultado de cada uno de ellos, lo que además viene corroborado por el testimonio del vicepresidente de la comunidad, que aunque tachado, y admitido el hecho de la tacha, ello no priva, como ya se dijo con anterioridad, de valor a su declaración, que ha de ser tenida en cuenta dado el conocimiento que el mismo tiene de los asuntos internos de la comunidad y lo acaecido en la misma, que refiere que al hacerse cargo de la comunidad la directiva nombrada en 28 de septiembre de 1999, el actor, ante la información que le pidieron, dijo que no había pleito pendiente, y por el testimonio del nuevo Administrador señor Enrique, que refiere que no existía información en los libros de reclamaciones pendientes, denunciándose incluso esta falta de información a la comunidad, de las propias manifestaciones del actor obrantes en el acta de la junta celebrada el día 15 de noviembre de 1999 (folios 217 y siguientes de los autos), en la cual, el actor manifestó que en los años que llevaba administrando la comunidad, no se había perdido ningún pleito e incluso se habían cobrado costas y gastos, lo cual no es cierto, habiéndose aportado a los autos numerosas sentencias absolutamente desfavorables para la comunidad, tanto la que reseña el juzgador de instancia en el fundamento de derecho segundo de la sentencia, como dos pleitos seguidos contra la comunidad y EMASA (folios 329 a 331 y 507 a 511) en los que se condena a la comunidad a pagar a Emasa, más otra sentencia, condenatoria para la comunidad frente a EMASA (folio 307 a 312 de los autos), dictada incluso con posterioridad al cese del mismo, lo que demuestra la absoluta falta de información veraz, por parte del Administrador, hacia la comunidad, del estado de los pleitos existentes. Por otro lado la lectura del acta de la junta en la que se cesó al Administrador (documento n° 2 de la demanda), no permite sino concluir que debido a los motivos anteriormente expuestos, la comunidad había perdido la confianza que habían depositado en el Administrador, pérdida de confianza que estaba absolutamente justificada por incumplimiento de sus obligaciones y el hecho de que en el acta se haga mención a que en el octavo día de la anterior junta la presidente le pidió un borrador de la misma y no se le facilitó y que hizo una 'tramllulla' con un perito, no denota sino que esas circunstancias fueron la gota que rebotó el vaso y el punto y final a una serie de incumplimientos por parte del Administrador, por lo que evidentemente, no puede considerarse como causas exclusivas del cese del mismo en su cargo. El resto de los motivos o causas justificativas del cese alegadas por la demandada, y que han sido desestimadas en la sentencia de instancia, en la que insiste la parte apelada en su escrito de posición al recurso de Apelación, no pueden ser objeto de análisis en esta alzada, por cuanto que respecto de dicho particular la sentencia no ha sido recurrida,

conduciendo los razonamientos expuestos a la íntegra confirmación de la sentencia dictada en la instancia...».

4) Ocultación contable o graves errores en las cuentas de la comunidad:

La **SAP Madrid 29-11-2004** (Tol 551475) contempla este motivo como causa justa para cesar al Administrador: *«...Tampoco prospera el error en la valoración de la prueba relativo a las causas que motivaron el cese del Administrador, compartiendo este tribunal la argumentación contenida en el ‘Fundamento de Derecho Tercero’ de la sentencia de primera instancia y sobre la que únicamente cabe insistir en la diferencia existente entre la posibilidad de llevar una contabilidad de modo distinto a como la llevaba el Administrador —lo que se ha apreciado en el caso de autos— y el que realmente se hubiesen producido los ‘graves errores detectados en las cuentas de la comunidad’ que alega la parte recurrente...».*

Véase también la **SAP de Málaga, de 13-6-2005** (Tol 734459): *«...Aunque el Administrador esté legitimado para realizar pagos en nombre de la Comunidad, debe rendir cuentas de su gestión económica, presentando a la Junta de Propietarios un presupuesto de ingresos y gastos para su aprobación (artículo 14.b de la Ley de Propiedad Horizontal), resultando anómala la actuación posterior a su cese, al abonar cantidades en nombre de la Comunidad de Propietarios pese a ser conocedor de su cese como tal, que podía o no aceptar, pero que en ningún caso legitimaba esos pagos ni esa doble administración a la que alude en el hecho primero, párrafo tercero de su escrito de contestación a la demanda y que mantuvo hasta dos años después de producida. Aunque es cierto que impugnó la Junta en la que se le destituía del cargo, hasta que se dictó Sentencia por ésta Audiencia Provincial (sección sexta) declarando dicha nulidad (noviembre de 1993), no ostentaba ya el cargo de Administrador, ya que el acuerdo por el que se acordaba su cese y se nombraba nuevo Administrador era ejecutivo, no constando que el demandante solicitara en la primera instancia la medida cautelar consistente en la suspensión del mismo, por lo que carece de sentido que mantuviera una doble administración cuando no contaba con el respaldo de la Junta de propietarios ni, por tanto, estaba legitimada para actuar en su nombre. Pero es que, además, no rinde cuentas de su gestión hasta el año 1996, haciendo una relación pormenorizada de los documentos que entregaba a la Comunidad de propietarios (entre los que figuran balances y sumas de los años 1992 a 1995, reflejando en el punto 21 el balance de sumas y saldos a fecha dieciséis de enero de 1996, atribuyéndose una deuda con cargo a la hoy demandada de 2.348.661 pesetas), lo que acredita que, pese a la expresa oposición de la Comunidad a continuar contando con sus servicios, siguió gestionando aspectos económicos de la misma, interfiriendo así en la labor del Administrador legítimamente nombrado, pues no debe olvidarse que la nulidad de la Junta de Propietarios en la que fue destituido vino motivada por su expresa impugnación dada su condición de copropietario y la infracción de las normas establecidas al efecto por la Ley de Propiedad Horizontal, por lo que ésta Sala no alcanza a comprender su empecinamiento en seguir desempeñando tareas para las que ya no era requerido ni, lo que es más importante, en abonar cantidades a cuenta de quien ya no requería sus servicios profesionales, siendo cierta y evidente la confusión generada por ese actuar a espaldas de la Comunidad mediante una administración*

paralela o duplicada únicamente por su obcecación en continuar en el cargo por razones que escapan a ésta Sala.

Lo anterior sería suficiente para desestimar la reclamación por pagos supuestamente realizados con posterioridad a su cese como Administrador (incluso los anteriores, al no reclamarlos tras ser cesado), no siendo aplicable el artículo 1.728 del Código Civil por no encontrarnos ante un mandatario, por las razones que anteriormente se expusieron, aunque en cualquier caso, si se conceptuara su actuación como mandato, desde el momento en que fue removido de su cargo habría desaparecido la nota esencial del actuar, por cuenta o encargo de otro 'exigida por el artículo 1.709 del Código Civil', al no contar con autorización expresa, ni tan siquiera tácita. Pero es que, además, muchas de las facturas aportadas carecen de la menor fuerza probatoria, pues en algunas consta el recibí del apelante (documentos 3.74 y 3.76 del escrito de demanda), en otras se reflejan pagos que fueron realizados en su día por el nuevo Administrador nombrado (documentos 3.46, 3.62, 3.65, 3.67 y 3.69) y otras (documentos 3.77 a 3.82) corresponden a pagos por deudas supuestamente contraídas por la comunidad demandada con otras comunidades, sin que conste dación de cuentas o solicitud de autorización para su pago, lo que conllevaría justificar el origen e importe de las mismas. El resto de las facturas responden a gastos que pudo y debió atender el nuevo Administrador (por entrar dentro de sus competencias), caso de corresponderse con deudas reales de la Comunidad, pues de ser así lo lógico es que hubieran sido comunicadas al Administrador y/o a la Comunidad de Propietarios para que pudieran decidir libremente si estaban justificados y se correspondían realmente con gastos producidos, no solo para autorizar su pago (requisito imprescindible), sino para realizar un cálculo de previsiones de gastos que permitieran ajustar los ingresos para equilibrar la situación económica de la Comunidad. En realidad los únicos pagos que podría repercutir el hoy apelante serían los realizados cuando aún ostentaba el cargo de Administrador con el respaldo de la comunidad demandada (esto es, hasta el día dos de noviembre de 1991), pero incluso éstos deben desestimarse, pues existiendo aprobado para el ejercicio 1991 un presupuesto de ingresos y gastos, debieron abonarse con los fondos comunitarios y, de resultar éstos insuficientes (cuestión improbable, pues de las diversas actas de juntas de propietarios que aporta el apelante resulta acreditado que ejercía sus funciones en el plano económico con suma diligencia, calculando los gastos que se producirían en el año), interesar de la comunidad la dotación de fondos mediante cuotas extraordinarias o comunicándole la necesidad de afrontar esos gastos extraordinarios, siendo poco convincente que, sin ánimo de lucro, el Administrador anticipe de su peculio la nada despreciable suma de 14,115,74 euros y que espere casi diez años para reclamarla por vía judicial. En definitiva, procede desestimar el recurso de apelación interpuesto, confirmando la resolución recurrida en su integridad...».

La SAP de Málaga de 20-12-2004 (Tol 1184445) resulta, si cabe, todavía más clara cuando afirma que: «...expuesto lo anterior y centrándonos en el supuesto de autos, debe valorarse si la revocación del actor como Administrador aparece justificada por la Comunidad demandada, a efectos de concluir sobre la procedencia de la indemnización reclamada. A la vista de la prueba practicada resulta acreditado que en la Junta de Propietarios celebrada el día 18 de junio de 2002 se informó a los

asistentes que la cuenta de la Comunidad arrojaba un saldo en contra de 2.330,32 euros, debatiéndose sobre la conveniencia de la existencia de una cuenta a nombre de la Comunidad, con firmas mancomunadas de tres personas para su disposición y no que ésta estuviera en una cuenta propia del Administrador, con la confusión de patrimonios que ello implicaba, dándose por la Junta un voto de confianza al nuevo presidente para que obrara según estimare conveniente. Ante ésta situación y ante la reclamación del saldo deudor por parte del Administrador, el presidente de la Comunidad requiere al mismo, mediante escrito presentado en su despacho con fecha 10 de julio de 2002, para que le facilite la documentación sobre el estado de cuentas, balance, etc., a fin de resolver lo oportuno. Frente a esto se contesta por el Administrador mediante un burofax del día siguiente, reiterando la petición del saldo deudor sin aportar la documentación para la que fue requerido. Con fecha 15 de julio de 2002, el presidente de la Comunidad remite otro burofax al Administrador reclamando la documentación antes requerida, manifestando que hasta en tanto no conozca el contenido de la misma, no podrán reconocer deuda alguna. Vista la situación, y ante la negativa del Administrador de entregar al presidente la documentación que le había reclamado, se convoca Junta General Extraordinaria de Propietarios el día 21 de julio de 2002, donde por unanimidad se acuerda el cese del Administrador ante la imposibilidad de examinar y cotejar la documentación de la Comunidad para verificar la existencia de un saldo deudor o, en su caso, irregularidades contables o mala gestión administrativa.

Esta renuencia del Administrador ante el requerimiento de entrega de la documentación de la Comunidad, dio origen, incluso, a un expediente sancionador ante el Colegio Territorial de Administradores de Málaga, archivado tras manifestar el mismo, con fecha 29 de mayo de 2003, su voluntad de entregar la documentación requerida a la Comunidad. Así las cosas, ésta situación creó la alarma consiguiente de los propietarios, siendo ello causa más que bastante no solo para perder la confianza en la gestión de tal Administrador, si no para justificar suficientemente su remoción, ante el incumplimiento de sus funciones y obligaciones como Administrador, lo que no da derecho alguno de indemnización por el cese anticipado de sus funciones, debiendo desestimarse las pretensiones formuladas en cuanto al pago de sus honorarios correspondientes a las mensualidades de octubre de 2002 a junio de 2003, pues había sido ya cesado, con justa causa, desde el día 21 de julio de 2002...».

Por último, podemos examinar la **SAP de Valencia 9-1-2006 (Tol 931336)**, de la que merece la pena reproducir gran parte de sus fundamentos de derecho:

«PRIMERO.– La acción deducida en la demanda se basa en el hecho de que el actor ha venido desempeñando el cargo de Administrador de la comunidad de propietarios demandada desde el año 1997, habiéndose producido su última reelección en la junta de la comunidad celebrada en 22 de agosto de 2002, no obstante, en la junta de la comunidad celebrada en 15 de marzo de 2003, se acordó por dicha junta de propietarios cesarlo en su cargo por pérdida de la confianza depositada en él por la comunidad y por incumplimiento sistemático de sus obligaciones como Administrador, siendo desestimada esta pretensión deducida en la demanda, cuyo petitum consistió en la reclamación de 3.302,45 euros como indemnización por su cese anticipado, si bien

en la demanda se reclamaba también de la comunidad demandada la suma de 197,31 euros como cantidad que le adeuda la misma tras la liquidación de cuentas con el nuevo Administrador, lo que reconoció la comunidad demandada, y ello ha sido objeto de estimación en la sentencia, la cual considera acreditada justa causa en el cese del Administrador, por lo que no procede el reconocimiento del derecho a fijar una indemnización en su favor. Frente a esta sentencia se alza en apelación el actor.

SEGUNDO.— Para resolver la cuestión de fondo debatida, el primer problema que se plantea es el de precisar la naturaleza de la relación jurídica que ligaba a los litigantes, si se trata de un contrato de arrendamiento de servicios o de un mandato, para de esta forma determinar la procedencia de la indemnización solicitada, y sin desconocer las dificultades que suscita esta figura, en especial porque la remuneración —que podría ser un elemento diferenciador— no es privativa de ninguna de ellas, y por lo impreciso de los límites del arrendamiento de servicios y el mandato, esta Sala tiene reiterada, conforme a la doctrina mayoritaria, la tesis de que se trata de un mandato “sui generis” de los artículos 1709 y siguientes del Código Civil en razón, principalmente, de la similitud del contenido del artículo 13.7 de la Ley de Propiedad Horizontal —los designados podrán ser removidos de su cargo antes de la expiración del mandato por acuerdo de la Junta de propietarios, convocada en sesión extraordinaria— con los artículos 1732 —el mandato se acaba por su revocación— y 1733, ambos del Código Civil, en el que se hace constar que el mandante puede revocar el mandato a su voluntad y compeler al mandatario a la devolución del documento en que consiste el mandato; en razón a que dentro de la generalidad de los términos en que queda redactado el mencionado artículo 1709, se comprenden dos figuras distintas, el mandato representativo y el mandato de gestión (SSTS 16 febrero 1935 y 8 abril 1991), modalidad esta última que fácilmente puede llegar a confundirse con el arrendamiento de servicios del que se distingue acudiendo a diversos criterios, uno de los cuales es la sustituibilidad, porque no es obligatorio que se encomiende la administración a un ajeno a la comunidad a tenor de lo establecido en el artículo 13, párrafo quinto, de la Ley de Propiedad Horizontal, es decir, sus funciones se ejercen por el presidente de la comunidad si no acuerdan elegir a otras personas para el desempeño de este cargo, que a su vez podrá recaer en una misma persona, y este elemento lo explica la Sentencia del Tribunal Supremo de 14 marzo 1986: “...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 sólo 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 aquél no podía utilizar estaremos en presencia de un arrendamiento de servicios”; y en razón a que las actividades ejecutivas que se recogen en el artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal vienen a ser meramente accesorias, inherentes e indispensables para el ejercicio de una función gestora característica del mandato, que desempeña no solamente en el ámbito

interno de la Comunidad, sino en proyección externa, cuando contrata con terceros y practica gestiones en nombre de su mandante, aunque lo haga en nombre propio, ya que en tal supuesto entraría en juego el artículo 1712.2 del Código Civil, puesto que contrataría sobre cosas propias de la comunidad de propietarios. En este sentido, al igual que ocurre con el cargo de presidente o con el de secretario, la duración del Administrador, según el mencionado artículo 13.7 de la Ley de Propiedad Horizontal, durará un año, prorrogable tácitamente por períodos iguales, salvo que los Estatutos de la comunidad de propietarios establezca otra cosa, no obstante, lo cual, cabe también la posibilidad de que el Administrador sea removido de su cargo mediante acuerdo adoptado en Junta general extraordinaria convocada al efecto, en observancia al principio consagrado en el artículo 1733 del Código Civil antes mencionado, siendo esto lo que aconteció en el caso de litis, por cuanto que en Junta general extraordinaria celebrada el 15 de marzo de 2003, se procedió a destituir en el cargo a D. David, lo que hace reconducir la cuestión litigiosa a precisar si el mismo tiene derecho a exigir sus honorarios profesionales desde la fecha en que fue destituido, noviembre de 1999 hasta el mes de mayo de 2000, y respecto a esta cuestión la Jurisprudencia se inclina por afirmar el derecho a ser indemnizado, entre otras, las Sentencias de fechas 8 abril 1991, 11 diciembre 1990, y 25 noviembre 1983, precisando esta última que cuando se ha establecido un plazo de duración, evidentemente en interés común de ambas partes contratantes, aunque la facultad de revocación subsiste, si se impone antes de la expiración del plazo, debe indemnizarse; precisando que ello no es así cuando se ha demostrado que media justa causa dimanante del incumplimiento de lo pactado por parte del mandatario, y la sentencia recurrida, en el supuesto de autos, reconoce como existente justa causa basándola, entre otras causas, en la pérdida de confianza que debe inspirar y presidir las relaciones comunidad-Administrador, no obstante, como ya esta Sala tiene resuelto en anteriores ocasiones (entre otras, sentencia de 2 de febrero de 1998), si bien la pérdida de confianza puede ser motivo por sí solo para la revocación del mandato no puede considerarse como justa causa a efectos de no indemnizar el cese anticipado en el cargo, toda vez que la confianza —según el diccionario de la RALE en su primera acepción “esperanza firme en una persona o cosa”— al ser un elemento subjetivo, al igual que el descontento, si los consideramos como justa causa, el cumplimiento del contrato de mandato quedaría al arbitrio del mandante —que expresamente lo rechaza el artículo 1256 del Código Civil—, debiendo evitarse el cese anticipado en el cargo del mandatario sin indemnizarlo por ello —en este caso, del Administrador— por posibles sentimientos o intuiciones del mandante —en este caso la comunidad de propietarios representada por el señor presidente—. Se alegaban por la parte demandada como causas que hacían justificado el cese del actor como Administrador de la comunidad, por suponer un incumplimiento sistemático de sus obligaciones como tal, en primer lugar, que en junta de 22 de agosto de 2002 se nombró como presidente de la comunidad a Don Francisco, en la cual la comunidad le encomendó que como presidente y de forma urgente abordara el problema de la mala situación, con estado de abandono, que presentaban ciertas zonas comunes que la comunidad demandada compartía con otras comunidades, formando una mancomunidad, por lo cual el citado presidente intentó en numerosas ocasiones contactar telefónicamente con el Administrador para que le facilitara libro de actas, estado de cuentas, contratos de servicios y suministros, relación de morosos, etc..., así como la firma

del acta de la junta de 22 de agosto de 2002, para proceder a la ejecución de los acuerdos adoptados, acudiendo incluso al despacho profesional del actor, sin obtener resultado, por lo que en fecha 25 de septiembre de 2002 se vio obligado a acudir al notario D. José Andrés Ramos Hidalgo a fin de requerirle para la entrega de la citada documentación (documento nº 3 de la contestación), vía notarial que, en dos ocasiones más se vio obligado a utilizar para requerir documentación, concretamente en 15 de abril de 2003 y 8 de mayo de 2003 (documentos 4 y 5 de la contestación). También se alegó deterioro de la relación entre presidente y Administrador, siendo imposible la comunicación entre ambos, así como redacción del acta de la junta de 5 de diciembre de 2002, recogiendo en la misma un contenido que nada tenía que ver con la realidad de lo acontecido, petición, por parte del presidente al Administrador, a finales del año dos mil dos para que convocase la celebración de una junta que no fue atendida, que también se le pidió tanto por el presidente, como por diversos comuneros que en cumplimiento de los acuerdos adoptados en la junta celebrada en 5 de diciembre de 2002, transfiriera todos los fondos de la comunidad, desde una cuenta abierta a nombre de 'Francisco García Prieto, S.L.', en la que los comuneros no gozaban de disponibilidad, a una cuenta aperturada a nombre de la comunidad, lo que no se consiguió sino hasta el día 8 de mayo de 2003, es decir, seis meses después de haberse acordado así en la junta de propietarios. También se alegó que en 7 de marzo de 2003, el presidente de la mancomunidad le envió un fax (documento nº 10 de la contestación) para que ingresara en la cuenta de la mancomunidad 3.779,20 euros, que corresponden a la comunidad demandada, en cumplimiento del acuerdo adoptado en junta general extraordinaria de dicha mancomunidad, de fecha 11 de febrero de 2003, y a pesar de ello la comunidad no pudo efectuar el pago hasta fecha posterior al 8 de mayo de 2003, fecha en la que finalmente el Señor David entregó los fondos de la comunidad y su actitud posterior al cese de retardo en la entrega de la documentación. Todas estas alegaciones de la parte demandada en justificación de la concurrencia de justa causa en el cese anticipado del actor en su cargo de Administrador de la comunidad demandada, son acogidas por la sentencia de instancia, y frente a ello la parte apelante se opone, alegando en definitiva error en la valoración de la prueba por parte del juzgador de instancia, por ello se hace preciso analizar en esta alzada todos los motivos esgrimidos por la parte demandada, si bien previamente hay que poner de relieve que, conforme a constante jurisprudencia de cita excusada por ser sobradamente conocida, el criterio valorativo de los juzgadores de instancia, por gozar de mayor imparcialidad y objetividad que el que puede llevar a cabo uno de los litigantes contendientes en defensa de sus intereses particulares y, por tanto, de forma subjetiva y parcial, ha de ser respetado, en tanto no se acredite que ha resultado ilógico, irracional o contrario a las máximas de la experiencia o contrario a las reglas de la sana crítica, de ahí que puedan los jueces, dentro de las facultades que les están atribuidas, dar distinto valor a los diferentes medios probatorios puestos a su alcance e incluso optar entre ellos por el que estimen más conveniente y ajustado a la realidad de los hechos, todo ello sin olvidar, claro está, como la revisión del valor probatorio que debe darse a los testimonios de los diferentes testigos que depusieron a instancia de parte debe hacerse con suma cautela, teniendo en cuenta la regla de la sana crítica recogida en el artículo 376 de la LEC, apuntando de forma insistente la jurisprudencia que la apreciación del referido medio probatorio es puramente discrecional del órgano judicial, dado que la

citada norma no contiene reglas de valoración tasadas que se puedan violar, al ser dicho precepto admonitivo, siendo tan sólo digna de tener en cuenta la impugnación cuando se constate que la apreciación de los testimonios ha sido ilógica, irracional o disparatada, de lo cual se colige que el uso que haga el juzgador de primer grado de su facultad de libre apreciación o apreciación en conciencia de la prueba practicada, ha de ser respetada, al menos en principio, siempre que se motive o razone en la sentencia y no se acredite su carácter ilógico, irracional o contrario de las reglas de la sana crítica o a las máximas de la experiencia. Lo expuesto hace preciso que esta Sala analice las causas del cese alegadas por la demandada para comprobar, con las pruebas practicada, si resultan o no acreditadas, y poder comprobar así si la valoración de las mismas llevada a cabo por el juzgador a quo es ilógica, irracional o contraria a las reglas de la sana crítica o máximas de la experiencia.

TERCERO.– La comunidad demandada alega que el actual presidente de la misma D. Francisco, fue nombrado en junta general ordinaria de 22 de agosto de 2002, en la cual la comunidad le encomendó que abordara de forma urgente el problema del estado de abandono que presentaban las zonas comunes que la comunidad compartía con la macro comunidad (siendo ello ratificado por los testimonios prestados en el acto de la vista por D. Cristóbal y D. Carlos Miguel) y que para ello intentó contactar con el Administrador en varias ocasiones telefónicamente e incluso acudiendo a su despacho a fin de que le facilitara toda la documentación de la comunidad y poder conocer así su estado y situación a fin de poder desempeñar su cargo de presidente y ejecutar los acuerdos de la junta de 22 de agosto de 2002, en relación a la cual, por cierto, también le requería para que procediera firmar el acta de la misma y, al no ser satisfechas sus peticiones, tuvo que acudir al auxilio de un notario, no sólo en esta ocasión, sino en dos más en 15 de abril de 2003 y 8 de mayo de 2003. Su alegación está plenamente acreditada en los autos, no sólo por las actas notariales que se acompañan como documentos nº 3, 4 y 5 de la contestación, sino también por el hecho de que no es lógico y va contra la práctica habitual, el que un presidente tenga que acudir a un notario a fin de requerir al Administrador de la misma para la entrega de documentación de la comunidad, con los gastos que la actuación notarial genera para la comunidad, si no es porque la documentación interesada realmente no le es proporcionada por el Administrador, el cual contravino de este modo el artículo 20 apartado e) de la LPH, resultando absolutamente contrario a ley el hecho de que un presidente de una comunidad tenga que acudir a un notario para poder tener a su disposición la documentación de la comunidad, cuando la ley impone que el Administrador tenga esa documentación a disposición de los comuneros, siendo su función la de un profesional que trabaja a disposición de la comunidad, y, por tanto, apoyando y asesorando al presidente, no obstaculizando la labor de éste. El hecho cierto de que el Administrador Señor David no atendió las peticiones del presidente en este sentido queda corroborado además por la declaración del Señor Cristóbal, que manifestó que le constaba la falta de comunicación entre el presidente y el Administrador, ante la negativa de este último de atender al presidente. Del interrogatorio de las partes se deducen además los intentos del presidente de ponerse en contacto con el Administrador en agosto de 2002, concretamente por vía telefónica a la oficina del Administrador, para la entrega de la documentación de la comunidad, informándosele que estaba de vacaciones, respuesta no lógica, pues la

documentación, conforme al artículo 20 LPH citado, ha de estar siempre a disposición de los comuneros y, si el Administrador está de vacaciones, a lo que, lógicamente, tiene derecho, el mismo ha de procurar los mecanismos necesarios para asegurar que durante el disfrute de las mismas cualquier comunero que lo solicite, más aún el presidente, pueda examinar cualquiera o toda la documentación perteneciente a la comunidad. Frente a este incumplimiento de su obligación por parte del actor, alega éste que el presidente, desde su nombramiento como tal, le tenía animadversión, incluso que condicionó su nombramiento al cese como Administrador del hoy actor, lo que no aparece acreditado por prueba alguna obrante en los autos.

CUARTO.— Que lo anteriormente expuesto deterioró las relaciones entre Administrador y presidente, hasta el punto de no ser posible la comunicación entre ambos, lo que repercutió en la gestión eficaz de los intereses de la comunidad, resulta además acreditado por el testimonio del Señor Cristóbal que, a preguntas de ambos letrados, manifestó la inexistencia de comunicación alguna entre ambos, resaltando que el Administrador en las juntas era agresivo y obcecado y el testigo Sr. Carlos Miguel apostilló en su testimonio que las reuniones acababan en descalificaciones del Administrador contra el presidente, lo que, en definitiva, y puesto que el presidente representa a la comunidad en juicio y fuera de él, equivale a enfrentamientos del Administrador con la propia junta de propietarios.

QUINTO.— Se alegó, igualmente, por la parte demandada que el contenido del acta de la junta celebrada en 15 de diciembre de 2002 no se ajustaba a la realidad de lo acontecido, y por ello, cuando el acta presentada se sometió a aprobación en la junta celebrada en fecha 15 de marzo de 2003, se votaron para aprobación dos actas, la presentada por el Señor David y la firmada por la mayoría de los comuneros asistentes. El acta que resultó finalmente aprobada fue la segunda, firmada por el presidente y otros propietarios. Frente a ello el apelante opone que, en realidad, lo ocurrido es que en la misma se hacían alusiones personales al presidente que al mismo no le interesaba que figurasen en el acta. La prueba practicada en este sentido acredita, concretamente el testimonio del Señor Carlos Miguel, que había actas que reflejaban cosas muy distintas a lo que pasaba en las reuniones y en concreto y por lo que se refiere al acta de la junta de 5 de diciembre de 2002, manifestó que él firmó un acta distinta de la redactada por el Administrador y el Señor Cristóbal afirmó que le llegó un acta de la junta de diciembre de 2002 que no reflejaba para nada lo sucedido y para ello, en la prueba correspondiente, el Señor Francisco explicó que el Administrador elaboró un borrador de la junta de diciembre de 2002 y los propios comuneros fueron los que le pidieron, ante su malestar por dicho borrador alejado de la realidad de lo acontecido, que elaborara un nuevo borrador del acta y sometiera esta nueva redacción del acta a votación en junta. El cotejo de ambos documentos permite concluir que, aunque su contenido es muy similar, en el borrador elaborado por el Administrador se introdujeron una serie de comentarios y valoraciones de índole personal que se suprimieron en el acta aprobada, por impertinentes y por iniciativa de los propios comuneros, supresión que el propio actor reconoció en el acto del juicio, lo cual permite colegir una negligente actuación del Administrador en el desempeño de sus funciones, reguladas en el artículo 20 LPH...

SEXTO.— En el borrador del acta de 5 de diciembre de 2002 que elaboró el actor consta cómo el propio Señor David no fue la persona que convocó y organizó la celebración de la junta de propietarios que se celebró el día indicado, sino que fue el presidente el que se encargó de todo ello, lo cual indica que el mismo se negó a convocar dicha junta, pese a los requerimientos del presidente tendentes a que se convocara una junta para finales del año 2002.

SÉPTIMO.— En el acta de la junta celebrada en 5 de diciembre de 2002, que finalmente fue aprobada y que consta incorporada al acta notarial que como documento nº 2 se acompaña al escrito de contestación a la demanda, se acordó aperturar una cuenta corriente a nombre de la comunidad, a través de la cual habrían de realizarse todos los pagos e ingresos relacionados con la misma, en la que tendrían firma mancomunada el presidente, el Administrador y los propietarios Sra. Erica y Sr. Cristóbal, bastando la firma de dos de ellos para disponer de fondos, debiendo ser una de ellas la del presidente. En ejecución de dicho acuerdo se aperturó en Unicaja una cuenta a nombre de la comunidad, apertura y número de cuenta que fueron comunicados al Administrador Señor David (documentos nº 6 y 7 de la contestación), al cual, además, se le rogaba que transfiriera a la misma todos los fondos de la comunidad, y que pasara por la oficina bancaria para firmar como autorizado en su condición de Administrador. Varios comuneros, entre ellos los Señores Cristóbal y Carlos Miguel, y así lo reconocieron ambos en sus respectivos interrogatorios, firmaron, además, una solicitud que enviaron por fax al Administrador (documentos 8 y 9 de la contestación) para que hiciera la transferencia de fondos de la comunidad tal y como se había acordado en la junta, si bien ello, pese a que así se había acordado y para lo cual había sido requerido, no se consiguió hasta el día 8 de mayo de 2003, es decir, seis meses después de haberlo acordado así la junta de propietarios. Las explicaciones dadas al respecto por el Señor David para justificar esta conducta no son acogibles, desde el punto y hora que él no puede, contra el acuerdo de la comunidad, retener los fondos de la misma indefinidamente, so pretexto de que la cuenta aperturada no aparecía como mancomunada, sino indistinta, pues aún cuando así hubiera sido, lo que tendría que haber efectuado es poner de manifiesto dicha circunstancia al presidente y manifestarle sus reparos al respecto, pero es que, además, lo que no resulta lógico es que tenga reparos en transferir los fondos de la comunidad a una cuenta de la misma, porque ésta sea indistinta y, sin embargo, no tenga reparos en mantenerlos en una cuenta aperturada a nombre de Francisco García Prieto, S.L., en la que él sólo tenía capacidad de disposición, lo que indudablemente entrañaba dificultades de funcionamiento del acontecer comunitario y, además, iba en contra de lo acordado por la junta. Además de todo lo expuesto, del documento nº 12 de los acompañados con la contestación se colige y acredita que el Señor David faltó a la verdad a la hora de tratar de justificar su conducta, pues, según resulta de dicho documento, certificado de Unicaja, la cuenta corriente a nombre de la comunidad se aperturó en fecha 3 de febrero de 2003 y lo fue en forma mancomunada. Todo lo expuesto permite concluir que el Señor David se negó, sin causa alguna que lo justificase, a realizar la transferencia de fondos ordenada por la junta de propietarios, máximo órgano rector de la comunidad, comportamiento éste del mismo que, por transgredir el contenido del artículo 20 LPH, por sí solo es bastante como para justificar el cese del mismo como Administrador de la comunidad.

OCTAVO.– Del documento nº 10 del escrito de contestación a la demanda resulta que el presidente de la mancomunidad en la que está integrada la comunidad demandada compelió al Señor David, como Administrador de la misma, para que ingresara en la cuenta de la mancomunidad 3.779,20 euros, que es lo que le correspondía a la comunidad, para solucionar los problemas de las zonas comunes, en cumplimiento de los acuerdos alcanzados por la mancomunidad en la reunión de 11 de febrero de 2003, comunicación ésta que remitió al Sr. David el presidente de la mancomunidad, tras manifestarle el Administrador de la mancomunidad que había llamado al Señor David para que verificase dicho abono, sin conseguirlo. Dicho pago no pudo ser efectuado por la comunidad a la mancomunidad sino con posterioridad al día 8 de mayo de 2003, que fue cuando el Señor David transfirió los fondos de la cuenta, de la que él solo podía disponer, a la cuenta aperturada en Unicaja a nombre de la comunidad, pues antes de esa fecha y pese a los requerimientos efectuados, el Señor David no tuvo a bien verificar dicho pago al que venía obligada la comunidad por él administrada.

Por último, los hechos acaecidos en la junta de 15 de marzo de 2003, a la que acudió un notario, y la actitud del Administrador tras su cese, reticente a la entrega de la documentación de la comunidad e incluso de los fondos de la misma, demuestran cuál había venido siendo la actitud del Administrador para con la comunidad por el administrada y por tanto el carácter absolutamente justificado de su cese acordado por la junta de propietarios, compartiendo así esta Sala el criterio valorativo del juzgador a quo, que ha resultado lógico y racional y que, por tanto, ha de ser respetado al no haberse acreditado su carencia de lógica o su irracionalidad, lo que conlleva la desestimación del recurso de apelación en cuanto a este particular...».

¿ Cuáles son las funciones del Administrador?

Las funciones del Administrador vienen recogidas en el art. 20 LPH y son las siguientes:

- 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 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.

El art. 21.1 LPH, le otorga la posibilidad, en el supuesto de incumplimiento por parte de algún propietario de las obligaciones recogidas en el art. 9 apartados e) y f), de exigir las por vía judicial, aunque necesitando el acuerdo de la junta para estar legitimado en juicio, representando a la Comunidad a través del procedimiento establecido en el art. 21.4) y apartados siguientes LPH.

La **SAP de Ciudad Real de 13-12-2016 (TOL5.987.552)** entendió que **el Administrador actúa como Secretario en ausencia de nombramiento del mismo:** *"...Ello sin olvidar que, salvo que se nombre de forma expresa, y no consta que en esta Comunidad así haya ocurrido, el Administrador actúa como secretario de la Comunidad, tal como establece el art. 20 de la Ley de Propiedad Horizontal, por lo que en último extremo sólo faltaría el visto bueno del presidente, lo que redundaría más en el hecho de que estamos ante una oposición meramente formal".*