



## Indemnización por cese de administrador de comunidad de propietarios

**Adelaida Medrano Aranguren**

*Magistrada del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 41 de Madrid*

### Extracto

El presente caso trata de arrojar algo de luz acerca de la relación jurídica existente entre los administradores de las comunidades de propietarios y las propias comunidades, pues de la delimitación de su naturaleza jurídica dependerán los derechos y obligaciones que alcanzan a este profesional. Además de ello, trataremos de abordar el problema del cese del administrador cuando no ha transcurrido el mandato anual previsto y para el cual fue renovado, atendiendo a los criterios que nuestros tribunales han ido detallando y que diferencian claramente entre el cese por causas justificadas y el cese por motivos no justificados, dependiendo de que la comunidad sea capaz de demostrar que haya habido o no incumplimientos profesionales del administrador.

**Palabras clave:** administrador de fincas; comunidad de propietarios; contrato de mandato; arrendamiento de servicios profesionales.

Fecha de entrada: 14-11-2019 / Fecha de aceptación: 27-11-2019

## Enunciado

Ana fue la administradora de la comunidad de propietarios de la calle del Pez n.º 20 de Madrid desde marzo de 2002, siendo su cargo anual y tácitamente renovado durante más de 16 años. Señala Ana que la última renovación del cargo que desempeñaba se produjo en el acta de la Junta de Propietarios celebrada el 7 de mayo de 2018, siendo cesada presuntamente en una junta celebrada el 22 de junio del mismo año, cese que se le comunicó con un mensaje en su contestador emitido por la esposa del presidente de la comunidad. Considera que se han producido evidentes irregularidades en las actuaciones de la comunidad, que ha celebrado reuniones en fechas 19 y 22 de junio de 2018, encaminadas únicamente a cesarla en su cargo de manera injustificada, y tratando simultáneamente de exonerar de responsabilidades al administrador entrante.

La comunidad imputa a Ana una deficiente gestión y dejadez de sus funciones en relación con el arreglo de una bajante de los pisos letras A de la finca, rechazando la administradora tal reproche y relatando como fundamento de este rechazo todas las actuaciones que ella realizó en la gestión de la reparación. Ana considera que le es debida la cantidad de 1.995 euros brutos en concepto de honorarios e indemnización que le son debidos desde julio de 2018 hasta mayo de 2019, fecha hasta la cual había sido renovada en su cargo, con los intereses legales, es decir, toda la cantidad que le faltaba por cobrar hasta la terminación de su renovación.

Informemos sobre la cuestión.

Cuestiones planteadas:

- Naturaleza jurídica de la relación entre las comunidades de propietarios y los administradores de fincas.
- Distinción entre cese justificado e injustificado.
- La confianza como elemento subjetivo de la relación.
- Jurisprudencia actual en esta materia.

## Solución

Tal y como señala la jurisprudencia del Tribunal Supremo (STS de 4 de febrero de 2008 [NCJ048324]), es la Junta de Propietarios el órgano superior que decide todas las cuestiones comunitarias, entre las que se encuentra el nombramiento y cese de cargos, necesi-tándose para ello solamente el acuerdo de la mayoría de los asistentes, siendo la decisión de la Junta el único sistema de nombramiento y cese.

Ahora bien, la naturaleza jurídica que vincula al administrador con la comunidad administrada es peculiar; la Sentencia de la Audiencia de Gerona de 27 de mayo de 2005 considera que se trata de una relación contractual consistente en un mandato *sui generis* de los artículos 1.709 y siguientes del Código Civil, y aun cuando puede fácilmente llegar a confundirse con el arrendamiento de servicios, existe una similitud importante con el contenido del artículo 12.5 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), pues a tal efecto, en la LPH se contempla que el administrador nombrado puede ser removido en todo caso en Junta de Propietarios, siendo así que en el Código Civil se señala que el mandato acaba por su revocación, así como que el mandante puede revocar el mandato a su voluntad.

Pero, sin duda, otro de los rasgos a destacar propios de esta relación peculiar es la confianza en el administrador como elemento subjetivo de la misma, pues es esta confianza la que debe presidir cualquier actuación del administrador; como dice la sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia de 9 de enero de 2016,

para resolver la cuestión de fondo debatida, el primer problema que se plantea es el de precisar la naturaleza de la relación 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 [...] lo que determina que estemos ante un mandato *sui generis* de los arts. 1.709 y ss. del CC en razón, principalmente, de la similitud del contenido del art 13.7 LPH con el del art. 1732 (el mandato se acaba por su revocación).

pero añada esta sentencia además que

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, al ser un elemento subjetivo al igual que el descontento, si los consideramos como justa causa, ello supondría que el cumplimiento del contrato de mandato quedaría al arbitrio del mandante, lo cual aparece expresamente rechazado en el art. 1256 CC, debien-

do evitarse el cese anticipado en el cargo del mandatario (administrador en este caso), por posibles sentimientos o intuiciones del mandante (en este caso la comunidad de propietarios).

A efectos meramente ilustrativos, son habituales justas causas de revocación en el cargo en nuestra jurisprudencia, la pérdida de confianza por incumplimiento de obligaciones, la desidia o pasividad como circunstancia asimilada al incumplimiento de obligaciones, las dudas sobre la imparcialidad del administrador, los errores en la realización de presupuestos y la ocultación contable o graves errores en las cuentas de la comunidad, aun cuando esta relación no es *numerus clausus*.

A partir de ello, la jurisprudencia ha elaborado claramente un cuerpo de doctrina en el sentido de que, aceptando que la comunidad puede cesar cuando tenga por conveniente al administrador por pérdida de confianza en el mismo, esta pérdida de la confianza puede estar sustentada en extremos de hecho reales y susceptibles de ser contrastados y que acreditarían el incumplimiento de sus funciones, o bien puede no estar fundamentada en nada más allá que la pura subjetividad del descontento de la comunidad, pero sin que esta sea capaz de probar que concurre ningún incumplimiento de sus funciones como administrador. En el primer supuesto, el cese del administrador estará justificado y el cesado carecerá del derecho a ser indemnizado, mientras que en el segundo supuesto se habrá prescindido de los servicios profesionales del administrador sin que haya justa causa alguna, siendo ello determinante de su derecho a ser indemnizado.

Arrancando desde este último caso, la jurisprudencia igualmente aborda la cuestión de si la indemnización a la que tiene derecho el administrador cesado de forma injustificada comprenderá la totalidad de sus honorarios dejados de percibir hasta el final de su mandato o solamente parte de ellos.

Como señala la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de fecha 11 de abril de 2006,

la administradora a quien le fue revocado el cargo antes de la expiración del plazo de un año sin causa justificada debe ser indemnizada por los daños y perjuicios causados, que bien pueden traducirse en el lucro cesante o pérdida de expectativas. Sin embargo, tal indemnización no puede consistir en el íntegro percibo de los honorarios pactados que la comunidad habría de satisfacer doblemente a la anterior administradora y al nuevo administrador, y que la administradora actora obtendría pese a no realizar el trabajo desde el cese hasta que hubiera expirado el plazo, pudiendo sustituir el contrato extinguido por otro con un nuevo cliente y suprimir, al menos en parte, los costes derivados de su trabajo, de lo que se desprende que ese lucro cesante debe valorarse en el importe de dos mensualidades, tiempo suficiente para que la actora pueda hacerse cargo de un nuevo administrador. Una cosa es la retribución por el servicio prestado y otra bien distinta los daños y perjuicios causados por la revocación del cargo.

En similar línea jurisprudencial cabe destacar también la Sentencia de la misma Audiencia de 3 de octubre de 2005 y la de la Audiencia de Asturias de 12 de diciembre de 2006.

La más reciente sentencia de la Audiencia de Madrid de fecha 15 de julio de 2014, se hace partidaria igualmente de la tesis antes expuesta al decir que:

Si la remoción de la administradora es injustificada, sí tendría derecho a ser indemnizada, tanto en los gastos y desembolsos que acredite haber efectuado durante el tiempo que prestó sus servicios, como en aquellos otros realizados en la legítima creencia de que la relación contractual iba a durar el plazo estipulado incluso abarcando en lucro cesante o pérdida de expectativas que la imprevista terminación de la relación le hubiera podido ocasionar, pero en ningún caso el íntegro percibo de las cantidades pactadas que el mandante habría de abonar doblemente y que el mandatario obtendría pese a no realizar el trabajo [...], sin que pueda aceptarse como módulo el importe mensual de retribución hasta la terminación del periodo anual, pues se está ante el concepto de daños y perjuicios y no ante la reclamación del precio por los servicios prestados; siendo evidente que, desde que la actora fue cesada, no ha efectuado actividad alguna a favor de la demandada y tampoco ha tenido gasto alguno con relación a la misma [...] estimándose que tres mensualidades (plazo habitual en el preaviso en contratos de tracto sucesivo) se considera proporcionado al perjuicio generado.

A partir de este cuerpo de doctrina, nos corresponde valorar las imputaciones de la comunidad para determinar si el cese de Ana por parte de la comunidad cabe calificarlo de justificado por haber incumplido sus funciones (en cuyo caso no deberá ser indemnizada), o de injustificado por haberse apoyado exclusivamente en una pérdida subjetiva de confianza (supuesto en el cual sí tendrá derecho a una indemnización), e igualmente debemos determinar, para este segundo supuesto, qué indemnización deberá serle reconocida.

Pues bien, con los datos que tenemos, estamos ante un supuesto de revocación del cargo de administradora que no ha ido acompañado de actos u omisiones de la cesada que sean asimilables a un incumplimiento de sus funciones, pues ningún acto u omisión de una cierta relevancia se observa. De hecho, causa extrañeza que Ana habiendo mantenido y conservado la confianza de la demandada gracias a su gestión de la comunidad durante más de 16 años, haya podido perderla en un lapso de tiempo de 45 días que transcurren entre el 7 de mayo y el 22 de junio, ambos de 2018. Estimamos que para que una comunidad de propietarios pierda su confianza en su administradora en 45 días (tras más de 16 años en el cargo), han de acaecer unos hechos de una relevancia y naturaleza tales que solo puedan aconsejar como solución radical su cese inmediato.

No negamos que la Junta de la comunidad pueda cesar a la actora por pérdida de su confianza cuando tenga por conveniente, pero lo que no es aceptable es pretender que concurra justa causa en la decisión adoptada si en el acta de 22 de junio de 2018, expre-

samente, se señala que las discrepancias con la administradora se inician el 7 de mayo del mismo año, y no antes. Acusar a la administradora de dejación de funciones y deficiente gestión sin concretar los hechos que fundamentan esta expresión deja vacía de contenido la propia acusación.

Ahora bien, comprobándose que no ha concurrido incumplimiento contractual alguno de funciones propias de la administradora que pueda fundamentar y hacer justificado el cese, cuestión diferente es que la indemnización que proceda deba ser la de la totalidad de salarios que la misma tenía pendientes de percibir hasta el final de su mandato. Esta pretensión solo puede ser parcialmente acogida en la medida en que lo que se está valorando no son salarios, sino daños y perjuicios que han de ser probados, es decir, cantidad indemnizatoria.

La doctrina jurisprudencial de nuestra Audiencia Provincial antes ya expresada es muy clara en el sentido de que ha de adecuarse esta indemnización a las circunstancias del caso, reduciéndose el importe de los perjuicios reclamados en su justa medida, pues en otro caso,

la comunidad habría de satisfacer doblemente a la anterior administradora y al nuevo administrador, y que la administradora actora obtendría pese a no realizar el trabajo desde el cese hasta que hubiera expirado el plazo, pudiendo sustituir el contrato extinguido por otro con un nuevo cliente y suprimir, al menos en parte, los costes derivados de su trabajo, de lo que se desprende que ese lucro cesante debe valorarse [...]. Una cosa es la retribución por el servicio prestado y otra bien distinta los daños y perjuicios causados por la revocación del cargo.

Adoptando el criterio de la más reciente de las sentencias de nuestra Audiencia Provincial antes citadas, consideramos que tres mensualidades de salario (plazo habitual en el preaviso en contratos de tracto sucesivo) se considera proporcionado al perjuicio generado a Ana, lo que hace un total de indemnización de 658,26 euros, y por los mismos y acertados motivos que en tales sentencias se han dejado razonados.

Sentencias, autos y disposiciones consultadas

- Código Civil, arts. 1.256 y 1.709.
- Ley 49/1960 (LPH), arts. 12.5 y 13.7.
- SAP de Gerona de 27 de mayo de 2005.
- SAP de Valencia de 9 de enero de 2016.
- SSAP de Madrid de 11 de abril de 2006 y de 15 de julio de 2014.