

# ARIZA

@administraciones  
su comunidad  en su casa

---

Administrador  
Administradores de fincas colegiados

## Mandato y arrendamiento de servicios

Naturaleza jurídica de la relación

Distinción entre Contrato de Mandato y Contrato de Arrendamiento de Servicios: Efectos

### . Naturaleza jurídica de la relación

En cuanto a la naturaleza jurídica del cargo, la Doctrina no es unánime en distinguir si la relación jurídica que une a la Comunidad de Propietarios con el Administrador de fincas colegiado, al igual que sucede en el supuesto del propietario nombrado por la Junta de Propietarios, es un Contrato de Mandato o un Contrato de Arrendamiento de Servicios, que puede llegar a confundirse con el Mandato de gestión.

Teniendo en cuenta el concepto de Contrato de Mandato que establece el **CC**, por el cual y a través de él, se obliga a una persona a prestar algún servicio o hacer alguna cosa, por cuenta o encargo de otra, resulta muy difícil diferenciar en la práctica ambos contratos, máxime a la vista de la definición que establece el **CC** sobre el Contrato de arrendamiento de servicios, como aquel, en virtud del cual, una de las partes se compromete respecto de la otra a realizar una actividad o trabajo durante un tiempo determinado o sin fijación de plazo, a cambio de una remuneración proporcional al tiempo o a la cantidad de trabajo producido. **AP Barcelona 1ª 15-04-99**

Lo postura mayoritaria, tanto de la Doctrina como la Jurisprudencia entiende que la relación que une al Administrador con la Comunidad de Propietarios se trata de un mandato "sui generis" y no de un Arrendamiento de Servicios, siendo el Administrador el mandatario y la Comunidad de Propietarios el mandante.

Si consideramos la relación entre el Administrador y la Comunidad como Arrendamiento de Servicios, consensual, oneroso y bilateral, el arrendatario vendría obligado a desarrollar en beneficio del arrendador una determinada actividad relacionada con sus conocimientos, estando obligado a recibir una contraprestación o precio cierto previamente pactado, siendo dicho cargo remunerado la característica diferenciadora y elemento esencial de este tipo de contrato, con respecto al contrato de mandato. **AP Sevilla 1ª 25-10-97**

La expresión prestar algún servicio contenida en el **CC** es tan vaga e imprecisa que ha originado fuertes discusiones doctrinales y prácticas respecto a la distinción entre mandato y arrendamiento de servicios, de tal manera que, aunque el mandante se encuadre entre los contratos de trabajo por unos y entre los de gestión y cooperación por otros, los criterios de representación, gratuidad, dependencia o subordinación al dónus y sustitubilidad no tienen virtualidad suficiente diferenciadora para poder ser aplicables en todos los casos y habrá de examinarse el negocio de que se trate en cada supuesto concreto. **AP Asturias 1ª 12-11-98**

Existe una particular mención de la Ponencia II presentada en la IV Asamblea Nacional de Administradores de fincas de diciembre de 1963, en la que se llega a la conclusión que las relaciones del Administrador con sus administrados en la especialidad de Propiedad Horizontal, son las propias de un mandato representativo, especial sui generis, al carecer de personalidad jurídica la Junta de Propietarios que es la que efectúa el nombramiento, no puede asumir el papel de mandante.

### **Distinción entre Contrato de Mandato y Contrato de Arrendamiento de Servicios: Efectos**

En la concepción romana, se diferencian ambos Contratos por la causa, pues el mandato tiene su característica en la gratuidad, constituyéndose la promesa gratuita de servicios; el arrendamiento de servicios se distingue por su carácter conmutativo.

El mandato según este punto de vista, es un contrato basado en la amistad y en la confianza, por lo que su resolución se produce por la mera voluntad del mandante o Comunidad de Propietarios, sin que esta resolución dé derecho alguno al mandatario a indemnización. **AP Barcelona 1ª 15-04-99**

El mandato tiene por materia una prestación de servicios no estipulada como objeto de cambio. No es obstáculo para esta concepción la retribución del mandato, pues la doctrina hace a esta compatible con su carácter fundamentalmente gratuito, suponiendo que la remuneración constituye una contraprestación, pero no un equivalente o valor de cambio del servicio.

Otro aspecto diferencial sería la subordinación, diciendo que el arrendamiento de servicios supone una subordinación que no existe en el mandato, pues el mandatario tiene facultad para deliberar.

Para la distinción del mandato y el arrendamiento de servicios, en el Derecho positivo español, se ha de atender a la expresión por cuenta o encargo de otra persona, que se contiene en el Contrato de mandato, pero no en el Contrato de arrendamiento de servicios.

En orden a la distinción del mandato con el arrendamiento de servicios, es básico el criterio de la sustituibilidad, no confundible con la representación, ya que sólo pueden ser objeto posible de mandato, aquellos actos en que quepa sustitución, por medio de otra persona. En caso contrario, al considerarse intuitu personae, nos referiremos a un arrendamiento de servicios, aunque en el caso de las Comunidades de Propietarios se complica al poder ser asumidas las funciones del Administrador por el Presidente.

Si consideramos la relación entre el Administrador y la Comunidad de Propietarios como un Contrato de Mandato, resulta de aplicación el principio general de revocabilidad, lo que permite al Administrador extinguir libremente el mandato sin que éste pueda reclamar indemnización alguna. **AP Madrid 1ª 31-03-99**

En definitiva, dada la diversidad de contenidos que pueden darse a este figura, desde el comunero que asume esa función a título gratuito, hasta los profesionales colegiados y especializados en la materia que prestan este servicio por un precio previamente concertado en favor de las Comunidades, podemos establecer que el primer supuesto vendría referido a un Contrato de Mandato, mientras que en el caso de ejercicio por profesionales, estaríamos refiriéndonos a un Contrato de Arrendamiento de Servicios, con el establecimiento de una indemnización para el caso de que se resolviera el contrato antes del plazo previsto. **AP Asturias 1ª 12-11-98**

En cuanto a la tributación en el IVA , si consideramos a los Administradores de Fincas como empresarios o profesionales a efectos de dicho impuesto, quedarán sujetos y no exentos del mismo por los servicios prestados.

## Resumen

*La Audiencia declara haber lugar al rec.de apelación interpuesto por el demandado y, estimando la demanda reconvenional, condena a la Comunidad de propietarios actora al pago de indemnización de daños y perjuicios. Destituido el demandado -administrador de la Comunidad- de su cargo mediante acuerdo adoptado en Junta General Extraordinaria convocada al efecto, afirma la Sala que, si bien la pérdida de confianza puede ser motivo por sí sola para la revocación del mandato, no puede considerarse como justa causa a efectos de no indemnizar el cese anticipado en el cargo; toda que vez que la confianza, al ser un elemento subjetivo, si se considerara como justa causa, dejaría el cumplimiento del contrato de mandato al arbitrio del mandante.*

En la Ciudad de Málaga, a dos de Febrero de mil novecientos noventa y ocho.

Vistos en grado de apelación, ante la Sección Sexta de esta Audiencia Provincial, los autos de Juicio de Cognición nº 346/96 procedentes del Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Fuengirola sobre reclamación de cantidad seguidos a instancia de la "Comunidad de Propietarios del Edificio P." representada en el recurso por la Procuradora Doña Alicia Ledesma Alba y defendida por el Letrado Don Juan Carlos Marfil Rodríguez, contra Don Luis y defendido en el recurso por la Letrada Doña M<sup>a</sup> Cruz Puertas Martínez pendientes ante esta Audiencia en virtud de recurso de apelación interpuesto por el demandado contra la sentencia dictada en el citado juicio.

## **ANTECEDENTES DE HECHO**

PRIMERO.- El Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Fuengirola dictó sentencia de fecha 22 de Abril de 1997 en el Juicio de Cognición nº 346/96 del que este Rollo dimana, cuya parte dispositiva dice así: "FALLO: que estimando la demanda interpuesta por el Procurador D. Juan Manuel Ledesma Hidalgo en nombre y representación de la "Comunidad de Propietarios del Edificio P." debo condenar y condeno a D. Luis y a D<sup>a</sup> Francisca a que abonen al demandante la cantidad de DOSCIENTAS TREINTA Y DOS MIL SETECIENTAS NOVENTA Y UNA PESETAS (232.791) más los intereses legales desde la interposición de la demanda y desestimando la demanda reconvenional interpuesta por el Procurador D. Matías García Bermúdez en nombre y representación de D. Luis debo absolver y absuelvo a la "Comunidad de Propietarios del Edificio P." de las

pretensiones deducidas en su contra con imposición de todas las costas del proceso a D. Luis y D<sup>a</sup> Francisca.

SEGUNDO.- Contra la expresada sentencia interpuso, en tiempo y forma, recurso de apelación el demandante el cual fue admitido a trámite y, su fundamentación impugnada de contrario, remitiéndose los autos a esta Audiencia, donde al no haberse propuesto prueba ni estimarse necesaria la celebración de vista, previa deliberación de la Sala, que tuvo lugar el día 28 de Octubre de 1997, quedaron las actuaciones concluidas para sentencia.

TERCERO.- En la tramitación del recurso se han observado las prescripciones legales, siendo Ponente la Il<sup>ma</sup>. Sra. D<sup>a</sup> SOLEDAD JURADO RODRIGUEZ.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

PRIMERO.- La petición de la demanda reconvenicional, cuya desestimación en primera instancia constituye el objeto de esta apelación, se basaba en el hecho de que el reconviniendo fue renovado por tiempo de un año para el cargo de secretario-administrador de la comunidad de propietarios actora en reunión de fecha 20 de Febrero de 1994, siendo destituido del cargo en Junta de propietarios celebrada el 26 de Agosto del mismo año, consistiendo el petitum reconvenicional en la reclamación de 224.000 pesetas en concepto de los honorarios dejados de percibir por tal cargo correspondientes a los meses de Septiembre a Diciembre del mismo año siendo desestimada tal petición en la sentencia de instancia por dos razones, la primera, al considerar acreditada justa causa en el cese del administrador, y la segunda, por entender que el administrador reconviniendo dimitió del cargo antes de que se celebrara la Junta convocada al efecto, y 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 12.5 de la Ley de Propiedad Horizontal -los nombrados podrán, en todo caso, ser removidos en junta extraordinaria de propietarios- 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 (Ss.T.S. 16-2-1935 y 8-4-1991), 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 sustitubilidad, porque no es obligatorio que se encomiende la administración a un ajeno a la comunidad a tenor de lo establecido en el artículo 12, párrafo segundo 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 14-3-1986 : "... en orden a la distinción del mandato con el arrendamiento de servicios, es básico el criterio de la sustitubilidad, 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 18 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 párrafo 4 del artículo 12 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 26 de Agosto de 1994, se procedió a destituir en el cargo a D. Luis y a nombrar en su lugar a D. Miguel, 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 , Agosto 94, hasta la finalización de dicho año natural, Diciembre 94, y respecto a esta cuestión la Jurisprudencia se inclina por afirmar el derecho a ser indemnizado , entre otras, las Sentencias de fechas 8-4-91, 1112-90, y 25-11-83, 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 a sí 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 en el Fundamento de Derecho Segundo la justa causa basándola en dos elementos:

a) la pérdida de confianza que debe inspirar y presidir las relaciones Comunidad-Administrador;

b) errores y omisiones e incumplimiento de principios y normas contables detectados en la gestión de D. Luis tal como se pone de manifiesto en el informe del auditor de cuentas D. Miguel que, aunque es posterior a la junta que acordó su destitución, no hace sino corroborar el descontento de la comunidad con la gestión y las irregularidades contables que ya en esos momentos presumían se habían cometido; en cuanto al primero de estos elementos, si bien la pérdida de confianza puede ser motivo por sí sola 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 R.A.L. 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 la sra. presidenta cuando esa actitud subjetiva no resulta avalada por hechos objetivos, y en esta alzada, de un nuevo y riguroso examen de la prueba practicada en instancia no se llega a la misma conclusión que el Juez a quo, toda vez que habiendo sido elegidos como presidenta de la comunidad la actual, D<sup>a</sup> Ana, y como administrador el reconviniendo D. Luis en la junta de propietarios celebrada el 20 de Febrero de 1994, el acta de la junta celebrada a los seis meses aproximadamente, el 13 de Agosto del mismo año refleja como existe disparidad de criterios en cuanto a la contabilidad de la comunidad entre la mencionada presidenta y el administrador, y transcurridos tres días de esta junta, 16 de Agosto, es cuando la Sra. presidenta remite carta al administrador D. Luis a fin de que convoque una nueva junta, esta vez extraordinaria, a celebrar el 26 de Agosto teniendo como único punto del orden del día "Remoción-cese del actual secretario - administrador de la comunidad. Nombramiento de nuevo secretario-administrador." En esta última Junta, que según el acta levantada (folio 145) asistieron en total diez comuneros (la actual presidenta D<sup>a</sup> Ana y nueve integrantes de la comunidad más), estando compuesta la comunidad, salvo error, de un total aproximado de ciento veinte comuneros -calculando doce plantas por diez pisos cada una-, se nombra un nuevo administrador y como única irregularidad en la gestión del demandado-reconviniendo se hace constar que abonó una factura con posterioridad al día en que dijo que la había pagado.

De lo anterior se deduce con claridad que si bien pudiera ser suficiente para que hubiera descontento o pérdida de confianza en ningún caso constituye justa causa para que su cese anticipado en el cargo no sea indemnizable, y a mayor abundamiento debe tenerse en cuenta también a estos efectos que dichos sentimientos de descontento o desconfianza lo fueron de diez personas de las ciento veinte que componen la comunidad, por lo que no se puede afirmar por ello que haya un descontento general, independientemente de la validez legal en la constitución de la junta a través de las representaciones de los comuneros no asistentes. Y en cuanto al informe del auditor de cuentas D. Miguel en el que también la sentencia de instancia basa su resolución de desestimar la reconvencción no puede constituir prueba de la concurrencia de la justa causa en el cese del administrador el 26 de Agosto de 1994, y ello porque aparte del hecho de que está elaborado por el padre del nuevo administrador nombrado en la misma junta -parentesco que crea apariencia de merma en su imparcialidad- fue posterior a la mencionada junta, como reconoce la sentencia de instancia, por lo que los comuneros en ese momento no podían conocer las posibles irregularidades contenidas en dicho informe, y sobre todo porque tal informe no ha sido elaborado conforme al principio de contradicción, tan sólo este perito a declarado como testigo.

SEGUNDO.- Aplica la sentencia de instancia el principio jurídico de que nadie puede ir contra sus propios actos como segundo argumento jurídico para desestimar la petición de indemnización del reconviniendo basándolo en la carta que remitió D. Luis a la Sra. Presidenta de la comunidad de fecha 17 de Agosto de 1994 antes referida, donde el administrador dimite del cargo, considerándolo ello como una expresión de su voluntad unilateral de no continuar ejerciendo la administración, criterio que tampoco puede ser compartido por esta Sala porque a pesar de que efectivamente en este escrito del administrador consta textualmente "... le presento mi dimisión en el referido cargo...", ello no puede extraerse ni del contexto del propio escrito ni de las circunstancias fácticas en que se desarrolla para considerarlo como expresión de su voluntad unilateral siendo de aplicación a este efectos el artículo 1282 del Código Civil que establece que para juzgar la intención de los contratantes, deberá atenderse principalmente a los actos de éstos, coetáneos y posteriores al contrato, y así en el presente caso debe tenerse en cuenta a estos efectos las relaciones tensas existentes entre presidenta y administrador como lo demuestra el hecho de que días antes, en la junta celebrada el 13 de Agosto, y tal como lo refleja el acta, la Sra. presidenta refiriéndose a las cuentas de la comunidad, manifestó que tenía dos asuntos para exponer "uno grave y otro gravísimo", realizando críticas severas a las actuaciones del reconviniendo como administrador, lo que produjo un enfrentamiento verbal entre ambos, y que la voluntad no fue unilateral desde el momento en que la mencionada carta era la contestación a la que a su vez le remitió la Sra. presidenta el día anterior solicitándole que, como administrador, convocara junta extraordinaria a celebrar el día 26 con el único punto del orden del día ya mencionado de cese de l actual administrador y nombramiento de uno nuevo, y ante el contenido de este único punto del orden del día, la solicitud de la representante de la comunidad expresaba claramente cual era su voluntad :la

destitución del administrador en este cargo, descartando este acto la idea de la unilateralidad en la voluntad en el administrador, toda vez que éste, presentando su previa dimisión lo único que está haciendo es avenirse a la voluntad de la presidenta a mayor abundamiento, si ya se incluía como punto del orden del día "nombramiento de un nuevo secretario administrador el mensaje transmitido no puede ser otro que la revocación-cese del actual estaba decidida extra asambleariamente, como así efectivamente ocurrió, figurando en el acta como asistente a dicha junta, sin ser miembro de la comunidad de propietarios, D. Miguel que resultó elegido unánimemente administrador de la comunidad; por otra parte y de cualquier forma, el administrador en la mencionada carta expresamente ya reclama sus derechos a cobrar los meses que faltan hasta el final del ejercicio en curso (folio 149).

TERCERO.- Establece el artículo 523 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que en los juicios declarativos las costas de la primera instancia se impondrán a la parte cuyas pretensiones hubieren sido totalmente rechazadas, y en el presente supuesto, al haberse estimado las pretensiones de la actora en primera instancia procede imponer a la demandada las costas causadas por dicha demanda, y al haberse estimado en esta alzada las pretensiones del demandado reconviniente -en virtud del recurso de apelación interpuesto- las costas producidas en primera instancia por la reconvención se han de imponer a la parte actora. Conforme al artículo 736 de la Ley de Enjuiciamiento Civil -de aplicación por remisión del artículo 62 del Decreto de 21 de Noviembre de 1952, regulador del juicio de cognición-, la revocación de la sentencia apelada no conllevará imposición de costas en segunda instancia.

Vistos los artículos citados y los demás de legal y oportuna aplicación,

### **FALLO**

Que estimando el recurso de apelación interpuesto por D. Luis defendido por la Sra. Letrada D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> de la Cruz Puertas Martínez contra la sentencia dictada el veintidós de Abril de 1997 por el Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Fuengirola en el juicio de cognición nº 346/96, revocando parcialmente lo en ella resuelto, debemos acordar y acordamos estimar la demanda reconvencional interpuesta por D. Luis contra la "Comunidad de Propietarios del Edificio P." y declarar haber lugar a indemnización de daños y perjuicios, condenar a la "Comunidad de Propietarios del Edificio P." al pago de la cantidad de 224.000 pesetas, compensándose de la deuda solicitada en la demanda, e imponer las costas causadas en primera instancia por la demanda al demandado y las costas causadas en primera instancia por la reconvención a la actora, sin hacer expresa imposición de las costas causadas en esta instancia.

Así por esta, nuestra sentencia, definitivamente juzgando, lo pronunciamos, mandamos y firmamos. Antonio Alcalá Navarro.- Wenceslao Díez Argal.- Soledad Jurado Rodríguez.

PUBLICACION.- Dada, leída y publicada ha sido la anterior sentencia, por la Iltra. Sra. Magistrada Ponente D<sup>a</sup> SOLEDAD JURADO RODRIGUEZ, constituida en Audiencia Pública en la Sección Sexta de esta Audiencia Provincial de Málaga, en el día de su fecha. Doy fe.

---

**AP Asturias S 570/1998 de 12 Noviembre 1998**

Pte.: Francisco Tuero Aller

**Resumen**

*La Audiencia estima en parte el rec. de Apelación y revoca la sentencia apelada recaída en autos de juicio de cognición en el sentido de fijar una cantidad que la Comunidad de Propietarios debe abonar a la demandante, más la que se fije en fase de ejecución de sentencia de acuerdo con las pautas establecidas en la resolución. La cantidad devengará unos intereses legales fijados a partir de la fecha de la sentencia de la primera instancia. La demandante prestó servicios como administradora de fincas para la Comunidad de Propietarios demandada inició este procedimiento de reclamación por la suma de los honorarios que el correspondía percibir, y lo que se le adeudaba por otros trabajos especiales. Frente a esta reclamación, la Comunidad ahora reproduce las excepciones de prescripción y de cumplimiento defectuoso del contrato en el recurso interpuesto. El contrato suscrito entre las partes es de arrendamiento de servicios y según la fecha de presentación de la demanda, se declaran prescritos los honorarios profesionales por lo que no puede reclamar los honorarios de las tres primeras Juntas extraordinarias en las que intervino. Esta sala también desestima la excepción de cumplimiento defectuoso pues no hay prueba suficiente de la defectuosa gestión. Los honorarios por los trabajos especiales se fijarán en ejecución de sentencia teniendo en cuenta la cuantía del procedimiento que se llevó a cabo por aquella y la tarifa oficial del Colegio de administradores de Fincas, sin que exceda de la cuantía reclamada. Como su cese tuvo lugar iniciado ya un nuevo ejercicio económico, procede la reclamación que se efectúa por este concepto referida a los diez meses que restaban.*

En la Ciudad de Oviedo, a doce de Noviembre de mil novecientos noventa y ocho.

En el recurso de apelación núm. 0828/97, en autos de Juicio de Cognición procedentes del Juzgado de Primera Instancia 2 de Avilés, promovido por "COMUNIDAD PROPIETARIOS del edificio Núm. ... de la calle E," de AVILES como demandada en primera instancia, contra D<sup>a</sup> MANUELA, como demandante en primera instancia, siendo Ponente el Ilmo. Sr. MAGISTRADO D. FRANCISCO TUERO ALLER.

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

PRIMERO.- Que la Ilma. Sra. Magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia numero dos de Avilés dictó Sentencia con fecha ocho de Octubre de mil novecientos noventa y siete, cuya parte dispositiva dice así: Que estimando la demanda interpuesta por el Procurador Sr. Muñiz Artime, en nombre y representación de D<sup>a</sup> Manuela, contra la "COMUNIDAD PROPIETARIOS del edificio Núm. ... de la calle E," de Avilés, representada por el Procurador Sr. Moris González, debo condenar y condeno a dicha comunidad a pagar a la actora la cantidad de 440.790 pesetas, con más el interés legal de dicha suma devengado desde la fecha del acto de conciliación (13 de mayo de 1.997), así como la que se determine en ejecución de sentencia por el concepto expresado en el Fundamento de Derecho Cuarto, y que resulte de la aplicación de la tarifa oficial del Colegio de Administradores de Fincas a la cuantía del procedimiento seguido en el Juzgado de Primera Instancia Núm. 4 de Avilés, autos 259/94, todo ello con imposición de costas a la parte demandada.

Posteriormente, con fecha ocho de Octubre novecientos noventa y siete se dictó auto aclaratorio de la mencionada sentencia en los siguientes términos de rectificar el fallo de la sentencia dictada en la actuaciones en fecha ocho de octubre de 1997, en el único a cuyo pago se condena a sentido de que la cantidad líquida la comunidad demandada es la de 413.627 pesetas manteniendo invariables el resto de los pronunciamientos contenidos en aquélla.

SEGUNDO.- Contra la expresada resolución se interpuso por la parte demandada recurso de apelación, del cual se dio el preceptivo traslado, conforme al art. 734 de la Ley de Enjuiciamiento civil, que fue admitido en ambos efectos, y remitiéndose los autos a esta Audiencia Provincial se sustanció el recurso, señalándose para deliberación y fallo el día seis de los corrientes mes y año.

TERCERO.- Que en la tramitación del presente, curso se han observado las prescripciones legales.

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

PRIMERO.- La demandante, que durante varios años prestó servicios profesionales como Administradora de Fincas para la Comunidad de Propietarios demandada, inició este procedimiento en reclamación de 576.027 pts., suma a la que ascenderían los honorarios que le correspondía percibir desde la fecha en que fue cesada hasta el final del ejercicio económico (209.950 pts.) y lo que se le adeudaba por la celebración de juntas extraordinarias y trabajos especiales (393.240 pts.), una vez deducidas 27.163 pts. ya cobradas. Frente a dicha reclamación opuso la comunidad demandada la nulidad de la cláusula decimoquinta del contrato suscrito entre las partes, que fue correctamente desestimada en la sentencia de primer grado y ya no reiteró en esta alzada, y las excepciones de prescripción, solo respecto a determinados conceptos, y de cumplimiento defectuoso del contrato, que ahora reproduce en el recurso interpuesto frente a dicha resolución, que estimó sustancialmente la demanda.

SEGUNDO.- El análisis de la excepción de prescripción exige determinar previamente cual sea la naturaleza jurídica de la relación que une al administrador con la Comunidad de Propietarios, y mas concretamente si se está ante un mandato de gestión, como sostiene la actora, o ante un arrendamiento de servicios, que es la tesis que preconiza la apelante. Teniendo en cuenta que la figura del mandato incluye tanto el mandato representativo como el de gestión, resulta ciertamente difícil diferenciar en la práctica ambos contratos, máxime a la vista de la definición que del mandato establece el art. 1709 del Código Civil, muy similar a la que para el arrendamiento se recoge en el 1.544, salvo la referencia al precio que también es posible en el mandato (art. 1711). Como destaca la sentencia del T.S. de 27 de noviembre de 1.992, la expresión "prestar algún servicio" contenida en el art. 1709 del Código Civil es tan vaga e imprecisa que ha originado fuertes discusiones doctrinales y prácticas respecto a la distinción entre mandato y arrendamiento de servicios, de tal manera que, aunque el mandato se encuadre entre los contratos de trabajo por unos y entre los de gestión y cooperación por otros, los criterios de representación, gratuidad, dependencia o subordinación al dónus y sustitubilidad no tienen virtualidad suficiente diferenciadora para poder ser aplicables en todos los casos y habrá de examinarse el negocio de que se trate en cada supuesto concreto.

TERCERO.- No desconoce esta Sala que varias Audiencias Provinciales se han orientado recientemente por incluir esta clase de contratos en la regulación del mandato (entre las últimas sentencias, las de Valencia de 25 de abril de 1.996 y Málaga de 2 de febrero de 1.998). Pero dada la diversidad de contenidos que pueden darse en esta figura, desde el comunero que asume esa función a título gratuito hasta los profesionales colegiados y especializados en la materia que

prestan este servicio por un precio previamente concertado en favor de comunidades a veces numerosísimas, si resulta ciertamente difícil optar por una solución unívoca, que comprenda todos los casos. Descendiendo al supuesto aquí controvertido, existen una serie de datos que, analizados conjuntamente, conducen a estimar que el contrato en cuestión participa más de la naturaleza de un arrendamiento de servicios que de un mandato: así, es relevante que se trate de la prestación de un servicio por precio cierto, fijado de antemano; que quien lo desempeñe sea un profesional colegiado, específicamente dedicado a esa tarea, ajeno a la comunidad la complejidad de las labores asumidas, que presupone ciertos conocimientos jurídicos y contables que no consta tuvieron los copropietarios del inmueble, el establecimiento de una indemnización para el caso de que se resolviera el contrato antes del plazo previsto o, en fin, el grado de autonomía que se le reconoce para el desempeño de su actividad, incluyendo la autorización para concertar con terceros contratos de servicios y suministros, abonos de conservación y seguros, sin condicionamientos previos (cláusula duodécima). Datos todos ellos que, por el contrario, le alejan de las características normalmente inherentes al mandato (sustituibilidad, dependencia, gratuidad, libre revocabilidad, etc.

CUARTO.- Habiendo presentado la actora demanda de conciliación con fecha 28 de abril de 1.997, habrán de declararse prescritos los honorarios profesionales devengados con antelación a igual fecha de 1.994, al resultar aplicable, conforme a lo antes razonado, el plazo de prescripción de tres años previsto en el art. 1967 del Código Civil, referido al cumplimiento de obligaciones derivado de la prestación de servicios profesionales. De ahí que no quepa acceder a la reclamación de los honorarios que corresponden a las tres primeras juntas extraordinarias en las que intervino la demandante (las de 15 de septiembre de 1.992, 9 de diciembre del mismo año y 11 de abril de 1.994).

QUINTO.- Comparte esta Sala la desestimación de la excepción de cumplimiento defectuoso del contrato. La Juzgadora de instancia realizó un correcto y exhaustivo análisis de la prueba practicada sobre este punto, que habrá que dar aquí por reproducido en evitación de inútiles repeticiones. Bastará con reiterar que no existe prueba objetiva suficiente de esa defectuosa gestión, pues prácticamente los únicos medios utilizados con esa finalidad fueron las declaraciones de los propios comuneros que efectivamente revelan el malestar que existía con el modo como desarrollaba su labor la demandante, pero que carece de fuerza probatoria a los fines indicados al ser parte interesada en la solución de este litigio; como tampoco puede concederse mayor valor al informe acompañado al escrito de contestación, no solo porque al haberse lea extrajudicialmente queda privado de las necesarias garantías de contradicción, sino porque sus autores admiten ser respectivamente administrador y trabajador de la "Agencia A.", que es la que sucedió a la demandante en administración del inmueble y, por ello, también interesada en la decisión que aquí se tome. Aparte de que varias de las deficiencias apuntadas en dicho informe quedaron desvirtuadas bien por las propias testificales de los autores del informe, que admiten la corrección de algunos asientos contables que antes

habían denunciado, o al menos la posibilidad de practicarlos en la forma como lo hizo la demandante, o por el resto de la prueba, expresiva, por ejemplo, de que la administradora carecía de poder de disposición sobre las cuentas bancarias de la comunidad, con lo que difícilmente puede imputársele a ella que existieran descubiertos en una de ellas al tiempo que había saldo bastante en otra, o de que fue la propia Junta quien autorizó la ampliación de uno de los ejercicios económicos para hacerlos coincidir con el año natural.

SEXTO.- Pasando así al análisis de las diversas partidas reclamadas, también impugnadas por la Comunidad demandada, deben efectuarse las siguientes precisiones:

A) Por preparación, convocatoria y asistencia a las Juntas extraordinarias que habían de ser objeto de minutación aparte (cláusula decimoséptima del contrato) habrá de reconocerse a la demandante un total de cincuenta mil pesetas, a razón de diez mil pesetas por cada una de ellas, que es la cantidad que se reclama y que se ajusta a la tarifa oficial del Colegio. Ya se ha dicho que quedaban excluidas las tres primeras por quedar afectadas por la prescripción, a las que ha de añadirse la de 5 de diciembre de 1.996 por no haber intervenido en ella la demandante, que se limitó a remitir un escrito según se indica en su texto.

Restan así únicamente las de 9 de junio de 1.995, 20 de octubre de 1.995, 8 de mayo de 1.996, 7 de junio y 25 de septiembre del mismo año.

B) Quedó acreditado en autos, especialmente por la declaración testifical de la letrado que llevó la dirección jurídica del asunto, que efectivamente la demandante intervino como coordinadora en la prosecución de un pleito seguido a instancias de la comunidad sobre responsabilidad decenal. Actividad que, como sostiene la actora, debe incluirse dentro de los servicios o trabajos especiales a que se refiere la cláusula décimo séptima, al exceder de la función ordinaria que corresponde al administrador. Ahora bien este concepto debe comprender a los que se facturan con independencia de "visitar a la abogada", "labores auxiliares prueba pleito" y "acompañamiento al Juzgado visita presidente", pues se refieren a la misma actividad, a la que son inherentes, y su facturación por separado supondría una duplicidad en el cobro. Los honorarios por esta partida se fijarán en ejecución de sentencia teniendo en cuenta la cuantía del procedimiento y la tarifa oficial del Colegio de Administradores de Fincas (máximo de 1 por 100 de esa cuantía), sin que pueda exceder de las 140.000 pts. reclamadas.

C) No cabe acceder a lo solicitado por "reuniones de urgencia" y "certificaciones de Actas y ratificación, pues no se ha probado que se hubieran llevado a cabo, y, en su caso, habrían de comprenderse en el apartado anterior o, la segunda de estas partidas, en lo que constituye la actividad ordinaria de la Administradora.

D) En la cláusula decimocuarta del contrato, celebrado el 1 de agosto de 1.992, se estipulaba que su duración sería la de un ejercicio económico anual, prorrogable tácitamente por ejercicios sucesivos, y en la decimoquinta que "Si la rescisión de los servicios de administración se realiza por acuerdo de la Junta Extraordinaria, la comunidad deberá abonar al Administrador los honorarios que le corresponden por el periodo que resta transcurrir de aquel ejercicio económico, a no ser que la rescisión del contrato fuese por voluntad del mismo o por acuerdo mutuo entre las partes". Está acreditado en autos que su cese tuvo lugar en junta celebrada el 27 de febrero de 1.997, con lo que ya se había iniciado un nuevo ejercicio económico, con independencia del juicio que merezca la anterior Junta de 5 de igual mes y año y de que en ella se hubiese o no acordado ratificar a la Administradora en su cargo. De ahí que, teniendo en cuenta que los ejercicios económicos coincidían con el año natural por acuerdo tomado en la Junta, proceda la reclamación que se efectúa por este concepto referida a los diez meses que restaban, por un total de 182.787 pts., una vez descontadas las 27.163 pts. ya cobradas, como consecuencia de la fuerza obligatoria que entre las partes tiene los pactos libremente consentidos (art. 1258 y concordantes del Código Civil).

SEPTIMO.- La cantidad líquida que ha quedado indicada (232.787 pts.) devengará los intereses legales desde la fecha del acto de conciliación (arts. 1100, 1101 y 1108 del Código Civil), que serán los fijados en el art. 921 de la Ley de Enjuiciamiento Civil desde la fecha de la sentencia de primera instancia a fin de dar mas cumplida satisfacción a los derechos de la acreedora. Y, traduciéndose lo hasta aquí expuesto en la parcial estimación de la demanda y de este recurso, no procede hacer expresa imposición de las costas causadas en ninguna de ambas instancias (arts. 523 y 736 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Por lo expuesto, la Sala dicta el siguiente:

### **FALLO**

Estimar en parte el recurso de apelación interpuesto por la "COMUNIDAD PROPIETARIOS del edificio Núm. ... de la calle E," de Avilés, frente a la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 2 de los de Avilés en autos de juicio de cognición seguidos con el núm. 186/97, la que se revoca en el sentido de fijar como cantidad que dicha comunidad debe abonar a la demandante, D<sup>a</sup> Manuela, la de doscientas treinta y dos mil setecientos ochenta y siete pesetas (232.787 pts.), mas la que se fije en fase de ejecución de sentencia de acuerdo con las pautas establecidas en el apartado B del fundamento sexto de esta resolución, que no podrá exceder de otras ciento cuarenta mil pesetas (140.000 pts.). La cantidad primeramente indicada devengará los intereses legales desde el día 13 de mayo de 1.997, que serán

los fijados en el art. 921 Ley de Enjuiciamiento Civil a partir de la fecha de la sentencia de primer a instancia. No se hace expresa imposición de las costas causadas en ninguna de ambas instancias.

Así por esta nuestra Sentencia lo pronunciamos, lo pronunciamos mandamos y firmamos. Ramón Avello Zapatero.- Francisco Tuero Aller.- Francisco Lucés Gil.

---

**AP Málaga S 666/1998 de 2 Febrero 1998**

Pte.: Soledad Jurado Rodríguez

**Resumen**

*La Audiencia declara haber lugar al rec.de apelación interpuesto por el demandado y, estimando la demanda reconvenzional, condena a la Comunidad de propietarios actora al pago de indemnización de daños y perjuicios. Destituido el demandado -administrador de la Comunidad- de su cargo mediante acuerdo adoptado en Junta General Extraordinaria convocada al efecto, afirma la Sala que, si bien la pérdida de confianza puede ser motivo por sí sola para la revocación del mandato, no puede considerarse como justa causa a efectos de no indemnizar el cese anticipado en el cargo; toda que vez que la confianza, al ser un elemento subjetivo, si se considerara como justa causa, dejaría el cumplimiento del contrato de mandato al arbitrio del mandante.*

En la Ciudad de Málaga, a dos de Febrero de mil novecientos noventa y ocho.

Vistos en grado de apelación, ante la Sección Sexta de esta Audiencia Provincial, los autos de Juicio de Cognición nº 346/96 procedentes del Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Fuengirola sobre reclamación de cantidad seguidos a instancia de la "Comunidad de Propietarios del Edificio P." representada en el recurso por la Procuradora Doña Alicia Ledesma Alba y defendida por el Letrado Don Juan Carlos Marfil Rodríguez, contra Don Luis y defendido en el recurso por la Letrada Doña M<sup>a</sup> Cruz Puertas Martínez pendientes ante esta Audiencia en virtud de recurso de apelación interpuesto por el demandado contra la sentencia dictada en el citado juicio.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

PRIMERO.- El Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Fuengirola dictó sentencia de fecha 22 de Abril de 1997 en el Juicio de Cognición nº 346/96 del que este Rollo dimana, cuya parte dispositiva dice así: "FALLO: que estimando la demanda interpuesta por el Procurador D. Juan Manuel Ledesma Hidalgo en nombre y representación de la "Comunidad de Propietarios del Edificio P." debo condenar y condeno a D. Luis y a D<sup>a</sup> Francisca a que abonen al demandante la cantidad de DOSCIENTAS TREINTA Y DOS MIL SETECIENTAS NOVENTA Y UNA PESETAS (232.791) más los intereses legales desde la interposición de la demanda y desestimando la demanda reconvencional interpuesta por el Procurador D. Matías García Bermúdez en nombre y representación de D. Luis debo absolver y absuelvo a la "Comunidad de Propietarios del Edificio P." de las pretensiones deducidas en su contra con imposición de todas las costas del proceso a D. Luis y D<sup>a</sup> Francisca.

SEGUNDO.- Contra la expresada sentencia interpuso, en tiempo y forma, recurso de apelación el demandante el cual fue admitido a trámite y, su fundamentación impugnada de contrario, remitiéndose los autos a esta Audiencia, donde al no haberse propuesto prueba ni estimarse necesaria la celebración de vista, previa deliberación de la Sala, que tuvo lugar el día 28 de Octubre de 1997, quedaron las actuaciones concluidas para sentencia.

TERCERO.- En la tramitación del recurso se han observado las prescripciones legales, siendo Ponente la Il<sup>ta</sup>.m. Sra. D<sup>a</sup> SOLEDAD JURADO RODRIGUEZ.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

PRIMERO.- La petición de la demanda reconvencional, cuya desestimación en primera instancia constituye el objeto de esta apelación, se basaba en el hecho de que el reconviniendo fue renovado por tiempo de un año para el cargo de secretario-administrador de la comunidad de propietarios actora en reunión de fecha 20 de Febrero de 1994, siendo destituido del cargo en Junta de propietarios celebrada el 26 de Agosto del mismo año, consistiendo el petitum reconvencional en la reclamación de 224.000 pesetas en concepto de los honorarios dejados de percibir por tal cargo correspondientes a los meses de Septiembre a Diciembre del mismo año siendo desestimada tal petición en la sentencia de instancia por dos razones, la primera, al considerar acreditada justa causa en el cese del administrador, y la segunda, por entender que el administrador reconviniendo dimitió del cargo antes de que se celebrara la Junta convocada al efecto, y 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 12.5 de la Ley de Propiedad Horizontal -los nombrados podrán, en todo caso, ser removidos en junta extraordinaria de propietarios- 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 (Ss.T.S. 16-2-1935 y 8-4-1991), 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 sustitubilidad, porque no es obligatorio que se encomiende la administración a un ajeno a la comunidad a tenor de lo establecido en el artículo 12, párrafo segundo 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 14-3-1986 : "... en orden a la distinción del mandato con el arrendamiento de servicios, es básico el criterio de la sustitubilidad, 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 18 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 párrafo 4 del artículo 12 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 26 de Agosto de 1994, se procedió a destituir en el cargo a D. Luis y a nombrar en su lugar a D. Miguel, 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, Agosto 94, hasta la finalización de dicho año natural, Diciembre 94, y respecto a esta cuestión la Jurisprudencia se inclina por afirmar el derecho a ser indemnizado, entre otras, las Sentencias de fechas 8-4-91, 1112-90, y 25-11-83, 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 a sí 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 en el Fundamento de Derecho Segundo la justa causa basándola en dos elementos:

a) la pérdida de confianza que debe inspirar y presidir las relaciones Comunidad-Administrador;

b) errores y omisiones e incumplimiento de principios y normas contables detectados en la gestión de D. Luis tal como se pone de manifiesto en el informe del auditor de cuentas D. Miguel que, aunque es posterior a la junta que acordó su destitución, no hace sino corroborar el descontento de la comunidad con la gestión y las irregularidades contables que ya en esos momentos presumían se habían cometido; en cuanto al primero de estos elementos, si bien la pérdida de confianza puede ser motivo por sí sola 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 R.A.L. 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 la sra. presidenta cuando esa actitud subjetiva no resulta avalada por hechos objetivos, y en esta alzada, de un nuevo y riguroso examen de la prueba practicada en instancia no se llega a la misma conclusión que el Juez a quo, toda vez que habiendo sido elegidos como presidenta de la comunidad la actual, D<sup>a</sup> Ana, y como administrador el reconviniente D. Luis en la junta de propietarios celebrada el 20 de Febrero de 1994, el acta de la junta celebrada a los seis meses aproximadamente, el 13 de Agosto del mismo año refleja como existe disparidad

de criterios en cuanto a la contabilidad de la comunidad entre la mencionada presidenta y el administrador, y transcurridos tres días de esta junta, 16 de Agosto, es cuando la Sra. presidenta remite carta al administrador D. Luis a fin de que convoque una nueva junta, esta vez extraordinaria, a celebrar el 26 de Agosto teniendo como único punto del orden del día "Remoción-cese del actual secretario - administrador de la comunidad. Nombramiento de nuevo secretario-administrador." En esta última Junta, que según el acta levantada (folio 145) asistieron en total diez comuneros (la actual presidenta D<sup>a</sup> Ana y nueve integrantes de la comunidad más), estando compuesta la comunidad, salvo error, de un total aproximado de ciento veinte comuneros -calculando doce plantas por diez pisos cada una-, se nombra un nuevo administrador y como única irregularidad en la gestión del demandado-reconviniendo se hace constar que abonó una factura con posterioridad al día en que dijo que la había pagado. De lo anterior se deduce con claridad que si bien pudiera ser suficiente para que hubiera descontento o pérdida de confianza en ningún caso constituye justa causa para que su cese anticipado en el cargo no sea indemnizable, y a mayor abundamiento debe tenerse en cuenta también a estos efectos que dichos sentimientos de descontento o desconfianza lo fueron de diez personas de las ciento veinte que componen la comunidad, por lo que no se puede afirmar por ello que haya un descontento general, independientemente de la validez legal en la constitución de la junta a través de las representaciones de los comuneros no asistentes. Y en cuanto al informe del auditor de cuentas D. Miguel en el que también la sentencia de instancia basa su resolución de desestimar la reconvencción no puede constituir prueba de la concurrencia de la justa causa en el cese del administrador el 26 de Agosto de 1994, y ello porque aparte del hecho de que está elaborado por el padre del nuevo administrador nombrado en la misma junta -parentesco que crea apariencia de merma en su imparcialidad-fue posterior a la mencionada junta, como reconoce la sentencia de instancia, por lo que los comuneros en ese momento no podían conocer las posibles irregularidades contenidas en dicho informe, y sobre todo porque tal informe no ha sido elaborado conforme al principio de contradicción, tan sólo este perito a declarado como testigo.

SEGUNDO.- Aplica la sentencia de instancia el principio jurídico de que nadie puede ir contra sus propios actos como segundo argumento jurídico para desestimar la petición de indemnización del reconviniendo basándolo en la carta que remitió D. Luis a la Sra. Presidenta de la comunidad de fecha 17 de Agosto de 1994 antes referida, donde el administrador dimite del cargo, considerándolo ello como una expresión de su voluntad unilateral de no continuar ejerciendo la administración, criterio que tampoco puede ser compartido por esta Sala porque a pesar de que efectivamente en este escrito del administrador consta textualmente ... le presento mi dimisión en el referido cargo...", ello no puede extraerse ni del contexto del propio escrito ni de las circunstancias fácticas en que se desarrolla para considerarlo como expresión de su voluntad unilateral siendo de aplicación a estos efectos el artículo 1282 del Código Civil que establece que para juzgar la intención de los contratantes, deberá atenderse principalmente a los actos de éstos, coetáneos y posteriores al contrato, y así en

el presente caso debe tenerse en cuenta a estos efectos las relaciones tensas existentes entre presidenta y administrador como lo demuestra el hecho de que días antes, en la junta celebrada el 13 de Agosto, y tal como lo refleja el acta, la Sra. presidenta refiriéndose a las cuentas de la comunidad, manifestó que tenía dos asuntos para exponer "uno grave y otro gravísimo", realizando críticas severas a las actuaciones del reconviniendo como administrador, lo que produjo un enfrentamiento verbal entre ambos, y que la voluntad no fue unilateral desde el momento en que la mencionada carta era la contestación a la que a su vez le remitió la Sra. presidenta el día anterior solicitándole que, como administrador, convocara junta extraordinaria a celebrar el día 26 con el único punto del orden del día ya mencionado de cese de l actual administrador y nombramiento de uno nuevo, y ante el contenido de este único punto del orden del día, la solicitud de la representante de la comunidad expresaba claramente cual era su voluntad :la destitución del administrador en este cargo, descartando este acto la idea de la unilateralidad en la voluntad en el administrador, toda vez que éste, presentando su previa dimisión lo único que está haciendo es avenirse a la voluntad de la presidenta a mayor abundamiento, si ya se incluía como punto del orden del día "nombramiento de un nuevo secretario administrador el mensaje transmitido no puede ser otro que la revocacion-cese del actual estaba decidida extra asambleariamente, como así efectivamente ocurrió, figurando en el acta como asistente a dicha junta, sin ser miembro de la comunidad de propietarios, D. Miguel que resultó elegido unánimemente administrador de la comunidad; por otra parte y de cualquier forma, el administrador en la mencionada carta expresamente ya reclama sus derechos a cobrar los meses que faltan hasta el final del ejercicio en curso (folio 149).

TERCERO.- Establece el artículo 523 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que en los juicios declarativos las costas de la primera instancia se impondrán a la parte cuyas pretensiones hubieren sido totalmente rechazadas, y en el presente supuesto, al haberse estimado las pretensiones de la actora en primera instancia procede imponer a la demandada las costas causadas por dicha demanda, y al haberse estimado en esta alzada las pretensiones del demandado reconviniendo -en virtud del recurso de apelación interpuesto- las costas producidas en primera instancia por la reconvención se han de imponer a la parte actora. Conforme al artículo 736 de la Ley de Enjuiciamiento Civil -de aplicación por remisión del artículo 62 del Decreto de 21 de Noviembre de 1952, regulador del juicio de cognición-, la revocación de la sentencia apelada no conllevará imposición de costas en segunda instancia.

Vistos los artículos citados y los demás de legal y oportuna aplicación,

**FALLO**

Que estimando el recurso de apelación interpuesto por D. Luis defendido por la Sra. Letrada D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> de la Cruz Puertas Martínez contra la sentencia dictada el veintidós de Abril de 1997 por el Juzgado de Primera Instancia n<sup>o</sup> 3 de Fuengirola en el juicio de cognición n<sup>o</sup> 346/96, revocando parcialmente lo en ella resuelto, debemos acordar y acordamos estimar la demanda reconvenzional interpuesta por D. Luis contra la "Comunidad de Propietarios del Edificio P." y declarar haber lugar a indemnización de daños y perjuicios, condenar a la "Comunidad de Propietarios del Edificio P." al pago de la cantidad de 224.000 pesetas, compensándose de la deuda solicitada en la demanda, e imponer las costas causadas en primera instancia por la demanda al demandado y las costas causadas en primera instancia por la reconvección a la actora, sin hacer expresa imposición de las costas causadas en esta instancia.

Así por esta, nuestra sentencia, definitivamente juzgando, lo pronunciamos, mandamos y firmamos. Antonio Alcalá Navarro.- Wenceslao Díez Argal.- Soledad Jurado Rodríguez.

PUBLICACION.- Dada, leída y publicada ha sido la anterior sentencia, por la Il<sup>ta</sup>. Sra. Magistrada Ponente D<sup>a</sup> SOLEDAD JURADO RODRIGUEZ, constituida en Audiencia Pública en la Sección Sexta de esta Audiencia Provincial de Málaga, en el día de su fecha. Doy fe.

---

**AP Madrid S 31 Marzo 1999**

Pte.: Jesús C. Rueda López

### **Resumen**

*La AP estima parcialmente el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia que estimó la acción personal de reclamación de cantidad como indemnización derivada de la resolución anticipada de las relaciones mantenidas entre la demandante (administradora) y la demandada (comunidad de propietarios). Indica al respecto la Sala que la naturaleza jurídica que ligaba a las partes es la de un contrato de mandato basado en el principio de confianza y con existencia también del principio general de su revocabilidad, pero al no apreciarse en el actuar de la demandante ningún incumplimiento grave de sus obligaciones contractuales que puedan justificar la resolución del contrato con un fundamento distinto a la mera pérdida de confianza del mandante respecto de su mandatario, aquélla tiene derecho a la indemnización por sus servicios, consistiendo esta indemnización en el lucro cesante o pérdida de expectativas que la imprevista terminación de la relación ha ocasionado.*

En Madrid, a treinta y uno de Marzo de mil novecientos noventa y nueve.

La Sección Decimoctava de la Audiencia Provincial de Madrid, compuesta por los Señores Magistrados expresados al margen, ha visto en grado de apelación los autos sobre reclamación de cantidad, procedentes del Juzgado de 1ª Instancia núm 1 de Collado Villalba, seguidos entre partes, de una, como apelante demandada Comunidad de Propietarios de la Urbanización "M." de Galapagar (Madrid) y de otra, como apelados demandantes Dª Carmen y "P., S.L.", seguidos por el trámite de juicio de cognición.

Visto, siendo Magistrado Ponente el Ilmo. Sr. D. Jesús C. Rueda López.

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

La Sala acepta y da por reproducidos los antecedentes de hecho de la resolución recurrida.

PRIMERO.- Por el Juzgado de 1ª Instancia núm 1 de Collado Villalba, en fecha 6 de febrero de 1.997, se dictó sentencia, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: "FALLO: Estimando la demanda interpuesta por Dª Carmen y "P., S.L.", representados por el Procurador Sr. Bartolomé Garretas, contra LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACION M. representados por el Procurador Sr. Muñoz Nieto, y desestimando la demanda reconventional, debo condenar y condeno a la Comunidad de propietarios de la Urbanización M. de Galapagar a que abone a la actora la cantidad de ptas 145.000.- más los intereses y costas".

SEGUNDO.- Por la parte demandada se interpuso recurso de apelación contra la meritada sentencia, admitiéndose a trámite y sustanciándose por el Juzgado conforme a la Ley 10/92, y previo emplazamiento de las partes se remitieron los autos a esta Audiencia.

TERCERO.- Que recibidos los autos en esta Sección se formó el oportuno rollo, en el que se siguió el recurso por sus trámites. Quedando en turno de señalamiento para la correspondiente deliberación, votación y fallo, turno que se ha cumplido el día 25 de marzo de 1.999.

CUARTO.- En la tramitación del presente procedimiento han sido observadas en ambas instancias las prescripciones legales.

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

PRIMERO.- Ejercitada por la parte actora en su día una acción personal de reclamación de cantidad en concepto indemnizatorio derivado de la resolución anticipada de las relaciones mantenidas entre la misma como administradora de la comunidad de propietarios demandada, y formulada de contrario demanda reconvenional, fue íntegramente estimada la primera y desestimada la segunda, interponiéndose por la demandada el recurso que es ahora objeto de examen por esta Sala y que en su fundamentación hace necesaria una primera precisión.

Efectivamente la recurrente fundamenta tanto su oposición a la demanda como el presente recurso en las alegaciones que estima pertinentes en orden a la válida resolución del contrato y a la capacidad del presidente de la comunidad para proceder a tal resolución, siendo así que el hecho mismo del cese de la demandante persona física integrada en la jurídica también demandante no ha sido objeto de debate estando asumido por ambas partes que, efectivamente, el contrato fue resuelto, con lo que es de todo punto procedente la desestimación de la reconvenición formulada que pretendía un pronunciamiento sobre algo que no fue objeto de debate ni de negación en ningún momento por la demandante principal por lo que carece totalmente de objeto instar se declare una resolución contractual y se condene a la reconvenida a pasar por tal declaración cuando precisamente la demandante funda su reclamación en la aceptación de esa resolución, si bien determinando para ella unas consecuencias cuya efectividad reclama que es lo que en realidad se niega por la demandada y no la resolución en sí. Téngase además presente que el reconviniente no insta tan siquiera que se declare justificada esa resolución por incumplimiento de la contraparte, sino simple y llanamente que se declare resuelto el contrato, y sobre ello no existe discrepancia entre las partes.

La única cuestión litigiosa a debatir es si, cesada la administradora mediante comunicación del presidente de la comunidad posteriormente ratificada por la junta y produciéndose tal cese antes de haber vencido la anualidad para la que fue contratada la demandante, puede ésta exigir el pago de los honorarios de los meses restantes en concepto indemnizatorio por lucro cesante.

SEGUNDO.- Pues bien, para la resolución de tal cuestión es preciso partir de la consideración de que la naturaleza de la relación jurídica que liga al Administrador con la Comunidad de Propietarios a la que presta sus servicios permite calificar el contrato existente como de mandato, y en consecuencia, basado en el principio de confianza. Partiendo de tal premisa y considerando que también resulta de aplicación el principio general de revocabilidad del mandato, previsto en los arts. 1732,1 y 1733 CC, así como el art. 12 LPH, se plantea la cuestión de decidir si la simple pérdida de confianza por parte del mandante -Comunidad de Propietarios- en el mandatario -Administrador- permite a aquél revocar libremente el mandato sin que éste pueda reclamar

indemnización alguna o si, por el contrario, teniendo en cuenta que por aplicación de lo dispuesto en el art. 12 de la citada Ley y el propio contrato que ligaba a las partes el mismo se celebró con la vigencia de un año, el cese anticipado del administrador le permite ser indemnizado. Como esta misma Audiencia se pronunció entre otras en sentencia de 25 de febrero de 1997, ello exige también, con carácter previo, distinguir según la remoción del cargo de administrador responda a una causa justificada o sea producto de la libre voluntad de la Comunidad mandante sin motivo que lo justifique. En el primer caso, especialmente si la causa del cese anticipado responde al incumplimiento de las obligaciones del mandatario, éste carece de derecho a ningún tipo de indemnización pues, además de la antedicha pérdida de confianza inherente al mandato, el mandatario -desoyendo las instrucciones del mandante con infracción de lo preceptuado en los arts. 1719 pfo. 1 CC y 12 LPH- al no cumplir sus obligaciones contractuales tampoco podría reclamar la remuneración convenida a tenor de lo establecido en el art. 1124 CC; en cambio, si la remoción del administrador es injustificada sí tendría derecho a ser indemnizado 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 iba a durar un año, incluso abarcando en lucro cesante o pérdida de expectativas que la imprevista terminación de la relación le hubiera podido ocasionar.

TERCERO.- En el presente caso, y vistas las pruebas practicadas en la instancia, no se aprecia en el actuar de la demandante ningún incumplimiento grave de sus obligaciones contractuales que puedan justificar la resolución del contrato con un fundamento distinto a la mera pérdida de confianza del mandante respecto a su mandatario, y ello porque por más que la demandada manifiesta determinados incumplimientos, ni ello consta acreditado con precisión, salvo mediante una prueba testifical de los propios comuneros evidentemente interesados, ni en ello consta se fundase la resolución contractual, hasta el punto que la misma se realizó mediante una comunicación telefónica, no existiendo documento alguno remitido por la comunidad a la actora en la que le manifestase los motivos por los que se procedía al cese los cuales ni tan siquiera se manifiestan en la junta de la comunidad de 20 de mayo de 1995 en la que se le mita a nombrar un nuevo administrador sin que se haga constar ni el cese de la anterior ni los motivos que lo determinaron, de lo que se sigue que tal cese vino motivado por una pérdida de confianza, evidentemente lícita, pero cuya consecuencias no pueden ser obviadas.

CUARTO.- Establecido lo anterior es evidente que el administrador debe ser indemnizado en la forma que se manifestó en el anterior fundamento de derecho segundo, consistente en el lucro cesante o pérdida de expectativas que la imprevista terminación de la relación le hubiera podido ocasionar. Ahora bien tal indemnización en ningún caso podría consistir en 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, pudiendo tanto sustituir el contrato extinguido por otro nuevo cliente, como suprimir -al menos

parcialmente- los costos derivados de su trabajo, de lo que se sigue que ese lucro cesante puede valorarse en un 75% de la cantidad reclamada, ascendiendo por tanto a 108.750.- pts, procediendo, pues, la estimación parcial del recurso interpuesto, revocándose en igual forma la sentencia recurrida, sin expresa condena en costas en ninguna de ambas instancias.

Por cuanto antecede, en nombre de S.M. El Rey y por la autoridad conferida por el Pueblo español.

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación.

### **FALLO**

Que estimando parcialmente el recurso de apelación interpuesto por La Comunidad de Propietarios de la Urbanización "M." de Galapagar (Madrid) contra la sentencia dictada por el Sr. Juez titular del Juzgado de 1<sup>a</sup>. Instancia núm 1 de Collado-Villalba (Madrid) de fecha 6 de febrero de 1997 en autos de juicio de cognición núm 1011/95 DEBEMOS REVOCAR Y REVOCAMOS parcialmente la misma y en su consecuencia, estimando parcialmente la demanda en su día interpuesta DEBEMOS CONDENAR Y CONDENAMOS a la comunidad demandada al pago a la demandante principal de la cantidad de 108.750.-pts. más los intereses legales desde la fecha de interposición de la demanda y los del art. 921 LEC desde la de esta sentencia, sin expreso pronunciamiento sobre las costas procesales causadas en ninguna de ambas instancias.

Así por esta nuestra sentencia, de la que se unirá certificación literal al Rollo de Sala, lo pronunciamos, mandamos y firmamos. María Guadalupe De Jesús Sánchez.- Pedro Pozuelo Pérez.- Jesús C. Rueda López.

PUBLICACION.- En el mismo día de la fecha, fue leída y publicada la anterior Sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado Ponente D. Jesús C. Rueda López; doy fe.