

**JURISPRUDENCIA    SOBRE    RECLAMACIÓN    DOCUMENTACIÓN    AL**  
**SECRETARIO/ADMINISTRADOR**

**AP Alicante, sec. 5ª, S 6-10-2004, nº 553/2004, rec. 260/2004. Pte: Pérez Serra, Visitación**

RESUMEN

*Acoge la AP parcialmente el recurso de apelación de la demandante contra la sentencia de primera instancia que estimó parcialmente la demanda de entrega de documentación a la comunidad demandante por el administrador demandado y la indemnización de daños y perjuicios. La Sala determina que celebrada una junta en la que se acordó la cesación del administrador demandado en sus funciones y la devolución a la comunidad de los documentos de ésta que aquel tenía en su poder, debió respetar el demandado tal acuerdo, y demostrada la existencia de un perjuicio por la falta de devolución de tales documentos debe condenarse también a la indemnización.*

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Juzgado de Primera Instancia núm. 8 de Benidorm en los referidos autos, tramitados con el núm. 401/02, se dictó sentencia con fecha 19 de enero de 2004, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente:

“Que estimando parcialmente la demanda interpuesta por el Procurador Sr. Costa Andréu, en nombre y representación de la Dirección000, debo condenar y condeno a José Carlos a que entregue de forma inmediata toda la documentación de la indicada Comunidad, todo ello sin condena en costas, por lo que cada parte pagará las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad.”

SEGUNDO.- Contra dicha resolución, se prepararon sendos recursos de apelación por ambas partes en tiempo y forma, formalizándose en el plazo previsto. Fueron admitidos, y previos los traslados oportunos y el emplazamiento a las partes se elevaron los autos a este Tribunal, donde quedó formando el Rollo núm. 260-A/04, tramitándose el recurso en forma legal y en el que se señaló para la deliberación y votación el día 6 de octubre de 2004, en el que tuvo lugar al no considerarse necesaria la celebración de vista por este Tribunal.

TERCERO.- En la tramitación de esta instancia, en el presente proceso, se han observado las normas y formalidades legales.

Visto, siendo Ponente la Iltrma. Sra. Magistrada D<sup>a</sup> Visitación Pérez Serra.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La Dirección000 interpuso demanda contra el Sr. José Carlos que había actuado como administrador de la misma, en la que pretendía la condena del demandado a la entrega de la documentación de la Comunidad y a la indemnización de daños y perjuicios causados por la actitud del administrador.

La sentencia apelada acogió la pretensión principal y desestimó la de condena por no estimar acreditados los perjuicios, decisión contra la que ambas partes interpusieron recurso de apelación, solicitando la actora la íntegra estimación de su demanda y la consiguiente condena en costas, y el demandado la revocación y la desestimación de la demanda.

SEGUNDO.- Abordando en primer lugar el recurso de apelación del demandado, esta Sala comparte plenamente el criterio mantenido en la sentencia de instancia en relación a la petición principal de la demanda.

Prescindiendo de actuaciones anteriores de la Comunidad, sin incidencia en lo que aquí se debate, ha de partirse de un hecho indiscutible y que está suficientemente acreditado, cual es que la Comunidad de Propietarios adoptó en la Junta celebrada el 20 de septiembre de 2002, punto 3º, el acuerdo de nombrar a un nuevo administrador; esa decisión fue oportunamente puesta en conocimiento del demandado que había venido ejerciendo ese cargo en la Comunidad actora y en las otras que forman el Complejo, y al tiempo se le requirió para que devolviera la documentación cuya custodia le encomienda el artículo 20, apartado e) de la Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55 : como documento 3 de la demanda se aportó burofax remitido el 4 de octubre de 2002.

Cualesquiera que fueran las supuestas irregularidades de esa Junta y las circunstancias concurrentes en el administrador designado, el demandado cesado en la Junta ya mencionada, tenía obligación de devolver a la Comunidad esa documentación, pues como indica la norma citada debe conservarla "a disposición de los titulares", y no puede desconocer el administrador que los acuerdos de la Comunidad son ejecutivos, según dispone expresamente el artículo 18.4 de la Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55 , aún en el caso de que sean impugnados salvo que el Juzgado acuerde la suspensión cautelar.

El Administrador es un profesional encargado por la Comunidad de determinadas prestaciones, conforme establece el ya citado artículo 20, pero no es titular de ninguna documentación de la finca, y en consecuencia, cuando es destituido de su cargo, debe entregar toda la que obra en su poder tanto la general como la particular, entre la que se incluyen los datos de los propietarios y la domiciliación bancaria.

Esta Sala, en relación a la actuación de este mismo administrador ya tiene dicho en la sentencia núm. 390, de 9 de junio de 2004 que "por un lado, las vicisitudes de determinadas juntas de propietarios a que alude en su escrito de formalización, no tienen relevancia en relación con la cuestión litigiosa, una vez que fue conocedor de la voluntad de cesarlo y del nombramiento de un nuevo administrador; y por otro, difícilmente puede entenderse su alegación de que no se ha negado a devolver la documentación en su poder cuando, pese a los requerimientos que constan efectuados para ello, todavía la conserva en su poder,

habiendo sido necesario este procedimiento judicial para declarar su obligación y lo injustificado de su actuación.”

De lo que se acaba de exponer, se concluye que el recurso de apelación del administrador ha de ser desestimado, pues debió respetar la decisión de la Junta.

TERCERO.- En el recurso de apelación que planteó la Comunidad de Propietarios se discrepa de la decisión de no conceder la indemnización de daños y perjuicios y de la no imposición de las costas derivada de la estimación parcial.

En relación a la primera de las cuestiones suscitadas, es cierto que el actual administrador declaró que la falta de documentación supuso un trabajo adicional que obligó a contratar a tiempo parcial a una persona.

Se alega en el recurso que los documentos que acreditaban ese gasto se aportaron a la audiencia previa y no fueron admitidos por la Juez; examinada la grabación de ese acto, se comprueba que tal prueba no se propuso, y únicamente se intentó aportar con el recurso, siendo denegada por auto recaído en el presente Rollo, de fecha 22 juicio de 2004, que no fue objeto de recurso de reposición.

Puesto que esos documentos ya debían obrar en poder de la Comunidad antes de la presentación de la demanda, como se viene a admitir expresamente en el hecho Cuarto de ese escrito, es de aplicación el artículo 219 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 1/00, y ha de mantenerse la decisión de la instancia en relación a ese gasto; ahora bien, como la propia sentencia reseña, existe otro cuya cuantía sí quedó probada, y es la relativa a la remisión del requerimiento mencionado, ascendente a 22'28 euros, a cuyo pago ha de condenarse al demandado.

CUARTO.- No se hace declaración sobre las costas de la instancia, al mantenerse la estimación parcial de la demanda, aplicando el artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 1/2000.

En cuanto a las de esta alzada, se imponen al demandado las derivadas de su recurso que se desestima, sin hacer declaración en relación a las del recurso de la Comunidad actora, según dispone el artículo 398 de la citada Ley procesal.

Vistas las disposiciones citadas y demás de general y pertinente aplicación.

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el Pueblo Español.

**FALLO**

Fallamos: Que estimando en parte el recurso de apelación de la actora deducido contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 8 de Benidorm de fecha 19 de enero de 2004 en las actuaciones de que dimana el presente Rollo, debemos revocar y revocamos parcialmente dicha resolución, añadiendo la condena del demandado Sr. José Carlos al pago de la suma de 22'28 euros, manteniendo el resto de los pronunciamientos de la resolución recurrida, y sin hacer declaración respecto a las costas de la alzada derivadas de tal recurso.

Asimismo, debemos desestimar y desestimamos el recurso de apelación planteado por el Sr. José Carlos imponiéndole las costas del mismo.

Notifíquese esta sentencia en forma legal y, en su momento, devuélvanse los autos originales al Juzgado de procedencia, de los que se servirá acusar recibo, acompañados de certificación literal de la presente resolución a los oportunos efectos de ejecución de lo acordado, uniéndose otro al rollo de apelación.

Así, por esta nuestra sentencia definitiva que, fallando en grado de apelación, lo pronunciamos, mandamos y firmamos. José Luis Úbeda Mulero.- Visitación Pérez Serra.- Ma Teresa Serra Abarca.

**AP Córdoba, sec. 3ª, S 16-2-2004, nº 46/2004, rec. 9/2004. Pte: Angulo Martín, Francisco**

#### RESUMEN

*Interesa la comunidad de propietarios-demandante se condene en la alzada a la administradora-demandada a la devolución de las cantidades indebidamente retenidas así como a la devolución de toda la documentación en ella depositada. La AP acoge tal petición a la vista del contenido de las actas que evidencian la realización de tal petición por parte del presidente y el vicepresidente de la actora de forma fehaciente y le condena a la devolución no sólo de la documentación sino de las cantidades reclamadas.*

#### ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Que seguido el juicio por sus trámites se dictó sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado Juez del JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA núm.ERO 6 DE CÓRDOBA cuyo fallo es como sigue: "Estimo parcialmente la demanda presentada por el Procurador de los Tribunales Sr. Roldán de la Haba en representación de la Comunidad de Propietario de la AVENIDA000 ° núm.000, portal D núm.001 01ª Dolores a quien condeno a abonar a la actora la cantidad de Ochenta y un euros y nueve céntimos de euro (81,09 euros) con el interés del artículo 576 LEC, absolviendo a la demandada del resto de pedimentos de la demanda. Y todo ello sin hacer especial pronunciamiento de las costas causadas".

SEGUNDO.- Que contra dicha resolución se interpuso en tiempo y forma recurso de apelación por la representación de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE AVENIDA000 núm.000 PORTAL D. núm.001 que admitido en ambos efectos, oponiéndose al mismo la parte contraria, remitiéndose los autos a este Tribunal previo emplazamiento de las partes por treinta días, las que comparecieron en tiempo y firma y dándose traslado de los mismos al Magistrado Ponente para que dictara la resolución procedente.

TERCERO.- Que en la tramitación de las dos instancias de este juicio se han observado las prescripciones legales.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Frente a la sentencia de fecha 9 de septiembre del 2003 dictada en los presentes autos por el Juzgado de Primera Instancia núm. 6 de los de Córdoba, se alza en Apelación la Comunidad de Propietarios de la Casa núm.000, Portal D núm.001 AVENIDA000 de esta ciudad, la cual articula su recurso sobre dos motivos, uno hace a la condena indemnizatoria que la resolución impugnada estima pertinente por aplicación de los arts. 1101 y 1103 del Código Civil EDL 1889/1 q, el otro, al pretendido error en la apreciación de la prueba en

orden a la obligación o no de devolver a la Comunidad la documentación que esta solicitara a la apelada, aduciendo para ello cuantos argumentos estimó pertinentes.

SEGUNDO.- La relación jurídica existente entre la Comunidad apelante y la Sra. Dolores se enmarca, sin duda alguna, dentro de la orbita del llamado contrato de Arrendamiento de Servicios, para cuya afirmación basta con la mera lectura del Libro de Actas unido a las actuaciones como prueba documental, en el que, al folio uno, Acta núm. 1 de fecha 24 de enero de 1984 se constituye aquella entidad y se procede al nombramiento de la apelada como administradora de la misma -también llevaba como tal el Portal F-, retribuyéndose sus funciones con parte de la contribución de los condóminos a los gastos según atribución de cuotas, y así se determina en el apartado "exposición y aprobación del presupuesto", en el que se determinan estas, integrándose, entre otros conceptos, por los de: coeficiente de participación, seguro, administradora, vigilante, luz de Calle y agua de Calle, a lo que se añaden otras notas características, propias de este tipo de relación, como son los de tenencia de despacho profesional (Acta de 17 de julio del 2001, así como la intervención en este caso, más o menos mediata, del Colegio de Administradores de Fincas (folio 37), nada de lo cual ha sido negado por la litigante recurrida. Así las cosas, desde aquella primera fecha citada - 24 de enero de 1984-, ha venido desempeñando el cargo sin interrupción hasta el 3 de junio del 2001, sin que durante dicho lapso de tiempo nunca se nombrara Secretario, y sí solo se renovaran los cargos de Presidente y Vicepresidente.

El modo y forma en que se plantea la decisión extintiva de esa relación jurídica queda reflejada en el Acta núm. 23 de 7 de junio del 2001, en cuyo punto 4 se hace constar que por el Presidente de la Comunidad se comunica a la Administradora que ellos -obviamente los comuneros-, llevaran la administración, ante lo cual, la Sra. Dolores pone sus servicios a disposición de aquella, los vecinos le piden que continúe hasta final de mes, y, ella acepta.

Decir, por parte de dicha Comunidad, que no se trata de un cese, sino de una no renovación del cargo, no es otra cosa sino rizar el rizo de un verdadero sofisma, pues, dado el tipo de relación jurídica que unía a las partes, ya dicho, y, el modo y forma de producción del hecho, eso no es otra cosa que la de una extinción unilateral de un contrato, respecto de la que, no se prueba la existencia de otra causa que no sea la exclusiva voluntad de una de las partes.

La Ley de Propiedad Horizontal vigente, en su art. 13.6 párrafo segundo EDL 1960/55 , prevé la posibilidad de que el cargo de Administrador pueda ser ejercido por cualquier propietario, o, por otras personas físicas, jurídicas o corporaciones con cualificación profesional suficiente, y, legalmente reconocida; y, obviamente, el cargo puede ser gratuito u oneroso, y ambos requisitos se dan en el caso que nos ocupa como ya se ha dicho.

Por otra parte, el art. 13, punto 7 de la citada Ley EDL 1960/55 dispone que, salvo lo que se establezca en los estatutos -fuente jurídica no aportada a autos, y cuyo contenido, de existir, ni siquiera se menciona-, el nombramiento de los órganos de gobierno de estas comunidades de bienes, y el de Administrador lo es -art. 13, 1 d) EDL 1960/55 -, se hará por el plazo de un año, no obstante lo cual pueden ser removidos de él antes de que se cumpla. De una parte, dicho precepto no puede interpretarse en el sentido de que dicho año deba entenderse en el concepto de año natural, sino de computo desde el nombramiento, y, de otra, la exigencia de que se haga en sesión extraordinaria, tampoco se trata de un requisito "ad solemnitatem", sino como de expresión aclaratoria de los supuestos en que ese cese se lleve a cabo entre Junta Ordinaria de nombramiento y la siguiente del mismo carácter, por lo que, nombrada tácitamente -reelección-, Administradora la Sra. Dolores en Junta Ordinaria de fecha 22 de junio del año 2000, Acta núm. 22, folio 37 vuelto del Libro, y, cesada también en Junta Ordinaria de 7 de junio del 2001, fecha y acto en el que se renuevan los cargos

conforme al orden del día, aunque con efectos del día 30 de dicho mes - Acta núm. 23, folio 39 del Libro -, el procedimiento es el normal y legal, por lo que, no cabe aplicación del art. 1101 del Código Civil EDL 1889/1 al no estarse ante el supuesto contemplado en el art. 13, punto 7 párrafo segundo de la citada Ley de Propiedad Horizontal, ni existir norma alguna que amplíe su concepto hasta finales del año natural del cese, y, en consecuencia, no procede por dicho concepto indemnización alguna.

En cuanto a ella, pues por ese concepto es detraída la suma de sesenta y una mil ciento ochenta y ocho pesetas (61.188 pts) según reconoce la apelada en el Hecho Segundo párrafo segundo de su Contestación a la demanda, es de puntualizar que, según el talonario de cheques obrante en autos unido al folio 16, el que por ese concepto se libra y se cobra, lo es en 2 de julio del 2001, fecha esta en la que la apelada ya no estaba al servicio de dicha Comunidad, es decir, extendió en el tiempo sus facultades de administración haciendo abusando de las que tenía conferidas hasta el 30 de junio pasado en clara contravención de lo dispuesto en el art. 7 del Código Civil EDL 1889/1, pues, el procedimiento normal, si es que se creía con derecho a ello, hubiera sido el de reclamar de su ex-principal ese concepto, y, en caso de impago, habérselo reclamado incluso por vía judicial, pero no tomarse la justicia por su mano para, sin conocimiento ni consentimiento de los verdaderos titulares de una cuenta bancaria sobre la que ya no se ostentan facultades de disposición ni administración, percibir con cargo a ella la cantidad que se autoestima suficiente, lo que, ya de por sí obliga, conforme al mencionado precepto, acordar la medida judicial de su devolución, sin perjuicio de deberse de deducir testimonio de particulares con remisión al Juzgado de Guardia a los posibles efectos de comisión de un ilícito penal de Apropiación Indebida. Motivo, por tanto, que debe prosperar.

TERCERO.- Por lo que hace al segundo de los motivos expuestos, debe correr igual suerte que el anterior, ya que, como antes se ha dicho, la Sra. Dolores ha venido desempeñando el cargo de Administradora de la Comunidad apelante desde el 24 de enero de 1984, sin solución de continuidad, hasta el 30 de junio del 2001, fecha en la que cesó, sin que durante dicho periodo de tiempo haya recaído el nombramiento de Secretario de la misma en ninguna persona, sino que solo se han renovado los cargos de Presidente y Vicepresidente.

El art. 20 de la Ley de Propiedad Horizontal, en su apartado e) EDL 1960/55, obliga al Administrador a actuar, en su caso, como Secretario de la Junta, y, a custodiar a disposición de los titulares la documentación de la Comunidad, y, queda probado suficientemente en autos, que el Presidente y Vicepresidente de aquella le pidieron a la Sra. Dolores que devolviera los Estatutos, póliza de seguros, documentación bancaria de los últimos cinco años, contrato de limpieza, acuerdos, justificantes de pagos, así como cualquier otro de tuviera en su poder, documentos estos que son los normales en este tipo de entidad, y, ni en el último Acta de la Junta en que tomó parte, ni en ningún otro documento, se justifica la entrega a que la apelada hace referencia en el Hecho Cuarto de su demanda, en tanto que el art. 217 núm. 3 y 6 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 q, por razón de la situación jurídica, procesal y sustantiva, imponían a la Sra. Dolores esa obligación, razones todas ellas por las cuales procede estimar el recurso, revocar la resolución recurrida y condenar a D<sup>a</sup> Dolores a que devuelva a la Comunidad apelante la suma de 367'75 euros, equivalentes a las 61.188 pts indebidamente percibidas, así como a la entrega inmediata de la documentación de la misma, así como a los daños y perjuicios que se hubieran podido ocasionar, a determinar en ejecución de sentencia, así como al pago de las costas causadas en esta alzada.

Vistos los preceptos que se citan y los demás de general y pertinente aplicación,

## FALLO

Que estimando como estimamos el recurso de Apelación interpuesto contra la sentencia de fecha 9 de septiembre del 2003 dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 6 de los de Córdoba, debemos, revocando como revocamos ésta, condenar como condenamos a D<sup>a</sup> Dolores a que devuelva a la Comunidad de Propietarios de la Casa núm.000 Portal D núm.001 AVENIDA000 de esta ciudad, la suma de 367`75 euros, equivalente a 61.188 pts, así como la documentación propia de dicha entidad que estuviera en su poder, daños y perjuicios que por ello se hubieran causado, a determinar en ejecución de sentencia, y, al pago de las costas de esta alzada. Líbrese testimonio literal de particulares con remisión al Juzgado de Guardia, por si los hechos fueren constitutivos de delito.

Así por esta Nuestra Sentencia la pronunciamos, mandamos y firmamos. Francisco Angulo Martín.- Felipe L. Moreno Gómez.- Francisco Sánchez Zamorano.

### **AP Madrid, sec. 4<sup>a</sup> 29-11-2002, nº 396/2002, rec. 409/2001**

#### RESUMEN

*El administrador de una comunidad de propietarios retuvo en su poder los documentos de la comunidad, negándose a entregarlos hasta que se le hiciera efectiva la cantidad correspondiente a su indemnización. El juez de instancia condenó al acusado como autor de una falta de apropiación indebida y éste se alza en apelación que es estimada por la AP, al considerar que no es posible apreciar el delito de apropiación al faltar el elemento del tipo relativo al ánimo de lucro, por no haberse demostrado según el Tribunal que el administrador condenado tuviera intención de incorporar a su patrimonio la documentación retenida.*

#### ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Juzgado de Instrucción en el procedimiento citado dictó sentencia cuyo relato de hechos probados y parte dispositiva dicen:

##### Hechos Probados:

“Resulta probado y expresamente se declara que el denunciado José Miguel prestaba sus servicios como administrador de la comunidad de propietarios de la calle Sangenjo 37, 39, 41, hasta el 25 de abril del presente año, fecha en que se le comunica el cese, y desde esa fecha retiene en su poder y se niega a entregar los documentos de la comunidad, incluidos los libros de cuentas, hasta tanto se le haga efectiva una cantidad en que valora su indemnización, impidiendo de esa manera a la Comunidad y mancomunidad de propietarios, tanto comprobar el estado de sus cuentas como realizar los pagos que correspondan”.

##### Fallo:

“Que debo condenar y condeno a José Miguel como autores responsables de una falta de apropiación indebida a la pena de multa de un mes con una cuota diaria de 500 ptas. a las costas si fueren de abono.

Si el condenado no abonara la multa impuesta quedará sujeto a responsabilidad personal subsidiaria de un día de privación de libertad por cada dos cuotas no satisfechas”.

SEGUNDO.- Notificada dicha resolución a las partes, por la representación de José Miguel se interpuso recurso de apelación, interesando la libre absolución de su interesado.

TERCERO.- Admitido en ambos efectos el recurso, y previo traslado del mismo a Silvia, quien lo impugnó, se elevaron los autos originales a este Tribunal, formándose el oportuno rollo de Sala.

CUARTO.- Por providencia de 22 de noviembre de 2001 se devolvió la causa al Juzgado a fin de que diese traslado del recurso al Ministerio Fiscal, efectuado lo cual, trámite en el que solicitó la nulidad de actuaciones, se remitió de nuevo el procedimiento a la Sala, señalándose el día 2 de octubre para su resolución.

Se aceptan los contenidos en la sentencia de instancia.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La petición del Fiscal relativa a que se anulen las actuaciones desde la celebración del juicio, con reposición de la causa al momento inmediatamente anterior, debe ser rechazada porque si bien el Juzgado en el auto de incoación y señalamiento a juicio acordó la citación al mismo del Ministerio Fiscal, no constando que se le llegase a notificar dicha resolución, ni compareció al juicio, al notificarse la sentencia al representante del Ministerio Fiscal, éste se aquietó con la situación al manifestar únicamente que se daba por notificado (reverso del folio 41), sin ejercitar después en el plazo el correspondiente recurso.

SEGUNDO.- En el fondo del recurso lo que cuestiona es si los hechos integran o no la falta de apropiación indebida imputada.

Dada la discutida naturaleza jurídica de la relación entre el administrador y la comunidad de propietarios, que la mayoría de los órganos judiciales consideran que no es de arrendamiento de servicios, sino de mandato (SAP Sección 13ª Madrid 10-4-2001 y SAP Sección 6ª Málaga 16-5-2001), no puede aseverarse con rotundidad si la retención que hace el administrador está amparada en el art. 1730 del Código Civil EDL 1889/1 , lo que por sí sólo haría cuestionable la figura de la apropiación indebida.

Además, la figura de la apropiación indebida requiere la concurrencia de los siguientes elementos:

1º) Recepción de dinero, efectos, valores o cualquier otra cosa mueble o activo patrimonial en virtud de un título que obligue a devolverlos o entregarlos.

2º) La actuación del agente contraria a esa finalidad de devolución o entrega, que se concreta en la apropiación o la distracción de lo recibido.

3º) La concurrencia de un elemento culpabilístico consistente en el propósito de incorporación al propio patrimonio de lo ajeno recibido.

4º) La existencia de ánimo de lucro, entendido en el más amplio sentido de cualquier beneficio, ventaja o utilidad, ya que se trata de un delito de resultado y enriquecimiento torticero, cuyo dolo específico va ínsito en la acción al quebrantar la lealtad debida, concurra

o no abuso de confianza, en cuanto sin causa legítima se transmuta y cambia la tenencia en bien propio, con perjuicio directo de su dueño, cuyo derecho es el bien jurídico penalmente protegido.

La retención sin intención de incorporarla al patrimonio, en base a una pretensión de reembolso de gastos, que la propia parte apelada reconoce que se han reclamado en sede judicial civil, excluya la concurrencia del cuarto elemento.

En consecuencia, no puede considerarse los hechos como integrantes de la falta imputada, de la que debe ser absuelto libremente el acusado, con declaración de oficio de las costas procesales de ambas instancias, sin perjuicio del derecho de la denunciante a reclamar ante la jurisdicción civil la devolución de la documentación retenida.

#### FALLO

Que estimando el recurso de apelación formulado por la defensa de José Miguel, contra la sentencia de 25 de septiembre de 2001 dictada por el Juzgado de Instrucción núm. 19 de Madrid en el juicio de faltas núm. 832/01, debo revocar y revoco dicha resolución, y en su lugar absuelvo al citado denunciado de la falta de apropiación indebida que se le imputaba, declarando de oficio las costas procesales de ambas instancias.

Contra esta sentencia no cabe recurso.

Así por esta mi sentencia, definitivamente juzgando en segunda instancia, lo pronuncio, mando y firmo. Alejandro M<sup>a</sup> Benito López.

Publicación.- Leída y publicada fue la anterior sentencia en Madrid, a 2 DIC 2002.

**AP Cantabria, sec. 4<sup>a</sup>, S 26-9-2002, nº 322/2002, rec. 691/2001. Pte: Saiz Leñero, Eduardo**

#### RESUMEN

*La AP desestima el recurso interpuesto por el demandado frente a la sentencia que estimó la demanda y le condenó a devolver toda la documentación que obraba en su poder como administrador de la comunidad de propietarios actora, por cuanto que la comunidad cumplió con oportunidad y del único modo en que venía obligada para no renovar del contrato de arrendamiento de servicios suscrito con el administrador mediante la ruptura del sistema de prórrogas convenido.*

#### ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Iltmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia núm. Uno de Santander, y en los autos ya referidos, se dictó en fecha 1 de septiembre de 2001, Sentencia, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: Que estimando la demanda presentada por la Procuradora Sra. Sangorrín Sangorrín, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios "J.", sita en la Avenida ..., núm. ... de Santander, debo condenar y condeno a D. Alberto, representado por el Procurador Sr. Vesga Arrieta, a entregar a la actora:

A) Toda la documentación de la Comunidad que obra en su poder, consistente en el Libro de Actas, documentación de contabilidad, contratos concertados por la Comunidad, correspondencia, archivos.

B) Todas las llaves pertenecientes a la Comunidad que obran en su poder, llaves relativas a cuartos de máquinas, contadores, portales, garajes.

C) La liquidación de las cuentas de la Comunidad correspondiente al ejercicio de 1999, con detalle de los ingresos, gastos y saldo existente. Y todo ello con imposición al demandados de las costas causadas.

Que desestimando la demanda reconvenional interpuesta por el Procurador Sr. Vesga Arrieta, en nombre y representación de D. Alberto, debo absolver y absuelvo a la Comunidad de Propietarios actora "J." de los pedimentos incluidos en la demanda reconvenional y con imposición de costas al demandado reconviniente.

SEGUNDO.- Contra dicha Sentencia, la representación de la ya reseñada parte apelante interpuso en tiempo y forma recurso de apelación, que fue admitido a trámite por el Juzgado de Primera Instancia, e impugnado por la parte apelada. Llegados los autos a la Audiencia Provincial, y turnados a esta Sección Cuarta, se señaló para deliberación y fallo.

TERCERO.- En la tramitación del recurso se han observado las prescripciones leales.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Como primera consideración para la resolución del recurso deducido, debe poner la Sala de manifiesto su total acogimiento, es decir, sin reservas o restricciones de ninguna índole, de las razones de que se vale el Juzgador de la primera instancia para estimar la demanda iniciadora de la litis, y desestimar la demanda reconvenional; sin necesidad, por tanto, de reiterar tales argumentos que han de tenerse ahora por reproducidos.

SEGUNDO.- No obstante, ante la insistencia del ahora apelante en las razones con que pretendió, en su contestación a la inicial demanda, y en la reconvenición, "cohonestar" sus pedimentos solicitando el rechazo de lo postulado en ese primer escrito rector del procedimiento y una cantidad en concepto de resarcimiento, respectivamente, ha de resaltarse, en la presente resolución, lo siguiente:

A) Que, efectivamente, según la mera interpretación literal, válida, e insoslayable (art. 1.281 del C. Civil EDL 1889/1 ) de la estipulación segunda del contrato de arrendamiento de servicios (arts. 1542 y 1544 del C. Civil EDL 1889/1 q), suscrito en 15-12-97, que venía vinculando a las partes, la unilateral denuncia, emanada de la Comunidad arrendataria de esos servicios, y llevada a cabo con el propósito de impedir la prosecución de las prórrogas contractuales, no quedaba sujeta a la existencia, y consiguiente manifestación, de causa, o causas, justificadoras de ella, y sí, solamente, al cumplimiento de los requisitos temporales allí establecidos; sin que la vigencia y operatividad de dicha cláusula vinieran obstaculizadas, o impedidas, por lo dispuesto en la estipulación novena, apdo. i) del propio convenio, cuyo tenor resulta menester entenderlo, intencional y sistemáticamente, (arts. 1.282 y 1.285 del C. Civil EDL 1889/1 q) referido al incumplimiento, por parte de la Comunidad, de los aludidos requisitos temporales.

B) Que la decisión de la Comunidad de Propietarios, por medio de su Junta directiva, en el sentido de denuncia contractual (o, mejor, de la prorrogada continuación del convenio) fue

comunicada al actualmente apelante mediante cartas certificadas con acuse de recibo, en las fechas de 5-11-99 y 8-11-99, al único domicilio que la remitente tenía obligación de conocer, que era el de la sede profesional del Administrador, y que, como tal, venía sirviendo para la operatividad propia de la relación de servicios concertada. Dichas cartas notificadoras, en las que se consignaba su remitente, caducaron, como se pone de manifiesto en la sentencia del Juzgado, en la lista del servicio de correos; y lo propio ocurrió con otra carta, ésta enviada por conducto notarial, de fecha 16-11-99, al referido domicilio. Y la susodicha decisión adoptada por la Junta directiva fue ratificada por la Junta extraordinaria de la Comunidad en sesión extraordinaria de 1-12-99; ratificación que, como, con acierto, se dice en la sentencia del Juzgado (con alusión al art. 1.727 del C. Civil EDL 1889/1 ) tuvo, en cualquier caso, efectos convalidantes y retroactivos (si es que lo acordado por el Órgano de dirección no resultaba válido, "per se").

C) Que en la Junta General extraordinaria de 1-12-99 estuvo presente el Administrador, y en ella fueron tratados los temas que en esta litis han resultado polémicos (entre tales los referidos a la remisión, al propio Administrador, de las notificaciones relativas a la extinción de los periodos de prórroga contractual). Sin embargo, D. Alberto limitose, en su intervención a alegar lo que estimó conveniente, en sentido "exculpatorio", acerca de las causas en que la Comunidad apoyaba la susodicha voluntad de finiquitar la relación de servicios controvertida; sin alusión, alguna, por tanto, a la extemporaneidad de las notificaciones a pesar de que, con fecha 16-11-99, había requerido notarialmente a la Comunidad con el fin de que por ésta fuera respetado el sistema de prórrogas pactado).

D) Que D. Alberto ni siquiera acudió (ni tampoco invocó causa alguna para su inasistencia) a la celebración del acto conciliatorio, instado por la Comunidad, que tuvo lugar el día 24-5-2000, y cuya finalidad fue la de instar al Administrador al cumplimiento de lo solicitado en este pleito, con expresión de los antecedentes relativos a la extinción de la prestación de servicios.

TERCERO.- Los hechos y consideraciones precedentes muestran que la Comunidad de Propietarios cumplió, con oportunidad, y del único modo en que venía obligada a realizarlo, con los requisitos, de orden temporal, contractualmente exigidos, para la extinción del sistema de prórrogas convenido; so pena de llegar a la conclusión, amparadora de un apreciable abuso (según la tesis de la sentencia del Juzgado), de que D. Alberto disponía de la facultad de tornar inútiles, e inoperantes, los propósitos de la Comunidad de Propietarios destinados a notificar las decisiones comunitarias. Decisiones que, no se olvide, para los fines de este litigio, no era necesario que vinieran apoyadas en causas determinantes, distintas del mero transcurso de los lapsos temporales pactados.

CUARTO.- Por último, deben tenerse presentes las consideraciones insoslayables. La primera de ellas acerca de que, en realidad, por la conducta del ahora apelante, no han sido tema polémico las obligaciones de hacer instadas en la demanda originaria. Y la segunda, referida al especioso argumento utilizado en la primera de las alegaciones del recurso; pues resulta meridiano que aquellas obligaciones de hacer (entrega de la documentación comunitaria, de las llaves, y de la liquidación de cuentas) no podía tener otra referencia temporal que la señalada por la solicitada, y efectiva, cesación de la relación de servicios; y a esa fecha "tope" ha de referirse, lógicamente, el pedimento sobre liquidación de las cuentas correspondientes al ejercicio de 1999, aunque éste no hubiera concluido.

QUINTO.- El recurso, por tanto, debe ser desestimado. Y las costas de esta alzada serán a cargo del apelante (arts. 398.1 y 394.1, interrelacionados, de la L.E.C. EDL 2000/77463 q).

Vistos los preceptos citados, y demás de pertinente, y general aplicación.

## FALLO

Que desestimando el recurso de apelación interpuesto contra ella, debemos confirmar, y confirmamos, la sentencia, de fecha 1º de septiembre del año 2001, dictada por el Juzgado de 1ª Instancia núm. 1 de Santander, en los autos de juicio de menor cuantía núm. 474/2000, a que se contrae el presente rollo.

Con imposición de las costas de esta alzada a la parte apelante.

Así por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos. María José Arroyo García.- Joaquín Tafur López de Lemus.- Eduardo Saiz Leñero.

**AP Alicante, sec. 5ª, S 17-7-2002, nº 460/2002. Pte: García-Chamón Cervera, Enrique**

## RESUMEN

*En primera instancia se estimó una demanda por la que la Comunidad actora solicitaba de su administrador la devolución de la documentación de la Comunidad, desestimándose la reconvenición por la que aquél pretendía una indemnización por daños y perjuicios por el desestimiento contractual. Por el demandado reconveniente se interpone recurso de apelación impugnando la sentencia en lo relativo a la desestimación de la reconvenición. La AP entiende que el contrato que ligaba a las partes, bien de mandato, bien de arrendamiento de servicios, tiene carácter "intuitu personae", lo que confiere a las partes la facultad para desistir del contrato, si bien el desistimiento anticipado sin justa causa da derecho al profesional a percibir una indemnización. Así, dado que el único motivo del cese fue que otras administraciones cobraban menos honorarios, el recurso debe ser estimado.*

## ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- En los autos de Menor Cuantía número 329/00 del Juzgado de Primera Instancia Núm. 5 de Alicante, se dictó Sentencia de fecha veintisiete de julio de dos mil uno, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente:

"Que estimando parcialmente la demanda interpuesta por la "Comunidad de Propietarios Residencial P." en la Partida de la Condomina frente a D. Adolfo, condeno al demandado a que entregue a la actora, previo inventario, toda la documentación que posee de dicha Comunidad de Propietarios, así como el estado de cuentas correspondiente al período en que ejerció el cargo de administrador, absolviendo a dicho demandado de la indemnización de daños y perjuicios pretendida por la actora. Y, en cuanto a la demanda reconvenicional planteada por D. Adolfo, desestimo íntegramente la misma, absolviendo a la "Comunidad de Propietarios Residencial P." de la totalidad de las pretensiones a que se refiere dicha demanda reconvenicional. Cada una de las partes abonará las costas causadas en la demanda a su instancia y las comunes por mitad, imponiéndose íntegramente las costas de la reconvenición a D. Adolfo".

SEGUNDO.- Contra dicha Sentencia se preparó recurso de apelación por la parte demandada-reconviniente; y tras tenerlo por preparado, presentó el escrito de interposición del recurso, del que se dio traslado a la parte actora-reconvenida, que presentó el escrito de oposición. Seguidamente, se elevaron los autos a este Tribunal donde fue formado el Rollo número 658-A/01, en el que se señaló para la deliberación, votación y Fallo el día de la fecha, en el que ha tenido lugar.

TERCERO.- En la tramitación de esta instancia, en el presente proceso, se han observado las normas y formalidades legales.

Visto, siendo Ponente el Ilmo. Sr. D. Enrique García-Chamón Cervera.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El recurso de apelación se limita exclusivamente a impugnar el pronunciamiento desestimatorio de la demanda reconvenional, por lo que ha devenido firme e inimpugnable la estimación parcial de la demanda principal.

La primera de las pretensiones acumuladas en la demanda reconvenional tenía por objeto la condena de la Comunidad de Propietarios al pago de una indemnización como consecuencia del cese anticipado del Administrador que se correspondería con los honorarios profesionales del período comprendido entre el día 16 del mes de octubre de 1999 hasta el mes de abril del año 2000.

Como ya tiene declarado esta Sección en Sentencias de fecha 10 de febrero EDJ 1999/5943 y 7 de octubre de 1999 EDJ 1999/44292 "Aunque la naturaleza de la relación jurídica entre el administrador y la Comunidad es una cuestión controvertida (mandato sui generis, contrato mixto de arrendamiento de servicios y de mandato), la jurisprudencia incluye estos contratos (mandato, arrendamiento de servicios) como contratos intuitu personae en el que prima la confianza que inspira las cualidades de la persona con la que se contrata por lo que se confiere a ambas partes la posibilidad de desistir del contrato antes del vencimiento del plazo. Pero en estos casos, el desistimiento anticipado concede a la otra parte un derecho a la indemnización de los daños y perjuicios que decae si concurre una justa causa que motive el desistimiento (SSTS 9 de febrero de 1996 EDJ 1996/297 y de 3 de marzo de 1998). En consecuencia, el administrador tiene derecho a ser indemnizado cuando se le cesa anticipadamente salvo que concorra justa causa que motive ese cese."

En la Sentencia impugnada se alega como justa causa que excluye el derecho a ser indemnizado por el cese anticipado la redacción deficiente de las actas aportadas por el demandado-reconviniente como documentos números 2 y 3 de su escrito de contestación donde resulta evidente la infracción de lo dispuesto en el artículo 19 LPH EDL 1960/55 al no constar las cuotas de participación correspondiente a los propietarios asistentes y representados. Esta Sala no comparte la justa causa invocada por la Juzgadora de instancia por las razones siguientes:

1º) Esa deficiente redacción de las actas nunca fue invocada por la Comunidad reconvenida para justificar el cese anticipado del Administrador sino que fue introducido ex novo en la Sentencia sin permitir la contradicción.

2.-) En ningún momento se ha acreditado que esa deficiente redacción de las actas haya causado un perjuicio a la Comunidad.

Por el contrario, esta Sala no observa la acreditación de una justa causa que motive el cese anticipado del Administrador entendiendo por justa causa un incumplimiento grave y reiterado de sus obligaciones que causen o puedan causar un perjuicio a la Comunidad, y así:

En primer lugar, la alegación de que no estaba dado de alta en el Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Alicante cuando fue nombrado para ese cargo en la Junta celebrada el día 5 de mayo de 1999 no puede atenderse desde el momento en que el Colegio certificó que causó alta como miembro ejerciente con fecha 27 de enero de 1999.

En segundo lugar, en el acta de la Junta General Extraordinaria celebrada el día 16 de octubre de 1999, aportada por la Comunidad actora como documento número 1 de la demanda principal, se hace referencia a que una de las razones de su cese anticipado era el conocimiento de otros profesionales que percibían unos honorarios más reducidos, lo cual no puede ser presentado como una justa causa que excluya el derecho a una indemnización al Administrador.

En tercer lugar, si bien se invocan quejas generalizadas de vecinos no identificados, no se ha alegado ni probado ningún acto concreto ejecutado por parte del Administrador que haya causado un perjuicio a la Comunidad.

En cuarto lugar, en la propia acta aportada por la Comunidad actora se hace constar la intervención en la Junta celebrada el día 16 de octubre de 1999 de D. Juan, anterior Presidente de la Comunidad que cesó en el mes de septiembre de 1999, donde afirmó que en el período en que fue Presidente no había recibido la menor queja de la actuación profesional de D. Adolfo.

En definitiva, si no se ha acreditado la concurrencia de una justa causa entendida como incumplimientos graves y reiterados de las obligaciones profesionales del Administrador que hayan causado perjuicios a la Comunidad actora, no cabe otra conclusión que la de estimar la pretensión indemnizatoria deducida en la demanda reconvenicional.

SEGUNDO.- La segunda de las pretensiones acumuladas en la demanda reconvenicional consistente en que se facilite al recurrente el Libro de Actas de la Comunidad con el objeto de insertar el acta correspondiente a la Junta Extraordinaria celebrada el día 16 de octubre de 1999 al seguir ostentando el cargo de Secretario de la Comunidad no puede ser atendida porque, de lo contrario, se estarían alterando los razonamientos expuestos en la Sentencia para la estimación parcial de la demanda principal que, como ya se ha dicho más arriba, no puede ser modificada en esta alzada al no ser objeto del recurso de apelación y haber devenido firme e inimpugnable.

Al haber declarado en la Sentencia de instancia que, tras la Junta Extraordinaria celebrada el día 16 de octubre de 1999, había cesado también D. Adolfo en sus funciones de Secretario como consecuencia del nombramiento para ese cargo de D. Juan José, la redacción y firma del acta corresponde al nuevo Secretario conforme establece el artículo 19.3 LPH EDL 1960/55 .

TERCERO.- Respecto de las costas de la instancia, sólo procede efectuar una modificación en cuanto a las costas del proceso originado por la demanda reconvenicional, pues, al haber sido estimada parcialmente, conforme establece el párrafo segundo del artículo 523 LEC-1881, no procede efectuar especial imposición de costas.

Respecto de las costas causadas en esta alzada, al estimarse parcialmente el recurso de apelación, conforme establece el artículo 398.2 LEC-2000 EDL 2000/77463 , no procede efectuar especial imposición de las costas.

Vistas las disposiciones citadas y demás de general y pertinente aplicación.

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el Pueblo Español.

#### FALLO

Con estimación parcial del recurso de apelación deducido contra la Sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 5 de Alicante de fecha veintisiete de julio de dos mil uno, en las actuaciones de que dimana el presente Rollo, debemos revocar y revocamos parcialmente la mencionada resolución, y en su lugar, que

1º) Estimando parcialmente la demanda principal interpuesta por el Procurador D. Fernando Fernández Arroyo, en nombre y representación de la "Comunidad de Propietarios Residencial P." contra D. Adolfo, debemos condenar y condenamos a que éste haga entrega a la actora, previo inventario, de toda la documentación que posee de dicha Comunidad de Propietarios, así como el estado de cuentas correspondiente al período en que ejerció el cargo de Administrador, y debemos de absolver y absolver al demandado de la indemnización de daños y perjuicios pretendida por la actora, sin efectuar pronunciamiento alguno respecto de las costas causadas en la instancia respecto del proceso originado por la demanda principal;

2º) Estimando parcialmente la demanda reconvenicional formulada por el Procurador D. Vicente Miralles Morera, en nombre y representación de D. Adolfo, contra la "Comunidad de Propietarios Residencial P.", debemos de condenar y condenamos a la demandada a que abone al actor la suma de 350.948.- pesetas/2.109,24.- Euros, más IVA, descontando la retención que legalmente corresponda, más el pago de los intereses legales ordinarios desde la fecha de presentación de la demanda; y debemos de absolver y absolvemos a la Comunidad reconvenida del resto de las pretensiones deducidas en la demanda reconvenicional; sin efectuar pronunciamiento respecto de las costas causadas en la instancia respecto del proceso originado por la demanda reconvenicional;

3º) No procede efectuar especial pronunciamiento respecto de la imposición de las costas causadas en esta alzada.

Notifíquese esta Sentencia en forma legal y, en su momento, devuélvanse los autos originales al Juzgado de procedencia, de los que se servirá acusar recibo, acompañados de certificación literal de la presente resolución a los oportunos efectos de ejecución de lo acordado, uniéndose otra al Rollo de apelación.

Así, por esta nuestra Sentencia definitiva que, fallando en grado de apelación, lo pronunciamos, mandamos y firmamos. Andrés Sánchez-Medina y Medina.- Visitación Pérez Serra.- Enrique García-Chamón Cervera.

**AP Guipúzcoa, sec. 1ª, S 3-3-1998, nº 85/1998, rec. 1054/1998. Pte: Barragán Morales, José Luis**

RESUMEN

*La AP desestima el rec de apelación interpuesto por el administrador demandante contra la resolución de instancia que desestimaba la demanda respecto al cobro de los de los meses que le restaban por cumplir y admitía de contrario la reconvencción de la Comunidad de propietarios demandada, condenándole a entregar los libros y documentación a dicha Comunidad. Entiende la Sala que el negocio jurídico concertado por la Comunidad demandada con el administrador demandante tuvo su origen en la relación de confianza que aquella tenía con la colaboradora del demandante, por lo que la ruptura del contrato de colaboración entre esta y el demandante constituye para la comunidad de propietarios una justa causa que legitima para la resolución de la relación contractual que tenía con el demandante. Del tenor literal del art 12LPH no puede concluirse que el demandante tenga derecho a cobrar los honorarios correspondientes a todo el año.*

#### ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El 7 de Enero de 1998 el Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Donostia-San Sebastián dictó sentencia, que contiene la siguiente parte dispositiva: "Desestimando la demanda formulada por Germán frente a la Comunidad de Propietarios de la calle... nº ... de San Sebastián. Estimando la demanda reconvenccional formulada por Comunidad de Propietarios de la calle ... nº ..., de San Sebastián condenando a Germán a la entrega de los libros y documentación propiedad de la demandada reconviniente. Procede la imposición a la parte demandante de las costas causadas en la instancia".

SEGUNDO.- Notificada esta sentencia a las partes, la representación procesal del demandante formuló el 15 de Enero de 1998 recurso de apelación contra ella en el que interesaba la revocación de la sentencia y la íntegra estimación de la demanda y desestimación de la reconvencción, que fue admitido a trámite, y tras la presentación del escrito de impugnación por la representación procesal de la demandada, en el que interesaba la íntegra confirmación de la sentencia apelada, fueron emplazadas las partes para comparecer ante la Audiencia Provincial. El 6 de Febrero de 1998 tuvo entrada en la Oficina de Registro y Reparto de la Audiencia Provincial el Juicio de Cognición, siendo turnado a esta Sección, en la que se señaló para la Votación y Fallo la audiencia del 3 de Marzo de 1998, a las 12,30 horas.

TERCERO.- En la tramitación de este recurso se han cumplido todas las formalidades prescritas por la ley.

CUARTO.- Ha sido Ponente el Presidente Don José Luis Barragán Morales.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- De lo actuado en el Juicio de Cognición 604 de 1997 del Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Donostia-San Sebastián resulta acreditado que:

1) El 1 de Mayo de 1993 Germán, Administrador de Fincas nº ..., ejerciente desde el 29 de Enero de 1988, firmó con Carlos y María Pilar un contrato mediante el cual los segundos manifestaban su voluntad de colaborar con el primero en la actividad de administración de fincas, pudiendo alternar dicha colaboración con otras actividades como profesionales libres, para las que el primero les daría la cobertura empresarial necesaria, fijando un porcentaje de los ingresos netos de administración de un 30% para el primero y de un 70% para los segundos (folios 4, 166 y 167).

2) El 1 de Septiembre de 1995 Germán, firmó con Carlos y María Pilar un contrato mediante el cual los segundos manifestaban su voluntad de colaborar con el primero en la actividad de administración de fincas, pudiendo alternar dicha colaboración con otras actividades como profesionales libres, para las que el primero les daría la cobertura empresarial necesaria, fijando un porcentaje de los ingresos netos de administración de un 40% para el primero y de un 60% para los segundos (folios 66, 67, 168 y 169).

3) El 4 de Enero de 1996 la Junta General Ordinaria de la Comunidad de Propietarios de calle ... nº ..., de San Sebastián, adoptó, entre otros, el acuerdo de ratificar al Administrador, aprobado por la totalidad de los asistentes (folios 5 a 7).

4) El 25 de Septiembre de 1996 Germán y María Pilar firmaron un contrato mediante el cual la segunda manifestaba su voluntad de colaborar con el primero en la actividad de administración de fincas, pactaban que realizarían los contactos necesarios para la captación de fincas para administrar, pudiendo alternar su colaboración con otras actividades como profesional libre, para las que el primero daría la cobertura empresarial necesaria, fijando un porcentaje de los ingresos netos de administración de los inmuebles que figuraban en una relación adjunta a dicho contrato, entre los que se encontraba la Comunidad de Propietarios de calle ... nº ..., de San Sebastián, de un 40% para el primero y de un 60% para la segunda, pactando un plazo de duración de dicho contrato de 25 años (folios 25, 26, 68 a 70 y 170 a 172).

5) El 8 de Abril de 1997 Germán remitió a Pilar carta en la que le comunicaba el cese del contrato de colaboración firmado entre ambos, comunicando tal circunstancia a la Presidenta de la Comunidad de Propietarios de calle ... nº ... (folios 27 a 29 y 173 a 175).

6) El 23 de Abril de 1997 la Junta Extraordinaria de la Comunidad de Propietarios de calle ... nº ... de San Sebastián acordó prescindir de los servicios del Administrador de la Comunidad, Germán, a partir del 30 de Abril de 1997, contratando en su sustitución a Carlos con efectos de 1 de Mayo de 1997 (folio 72).

7) El 23 de Abril de 1997 la Presidenta de la Comunidad de Propietarios de calle ... nº ..., de San Sebastián, remitió a Germán carta en la que textualmente le comunicaba que "...por motivos de orden interno y previo acuerdo de la Comunidad de Propietarios, se ha decidido prescindir de sus servicios de Administración a partir del 30 de Abril de 1997". Comunicaciones similares remitieron a Germán los Presidentes de otras Comunidades de Propietarios (folios 30 y 175 a 229).

8) El 24 de Abril de 1997 Germán remitió a la Presidenta de la Comunidad de Propietarios de calle ... nº ..., y, al parecer, a cada uno de sus componentes, carta en la que expresaba su deseo de continuar llevando con su equipo la administración de dicha comunidad, con el mejor deseo (folios 31 a 34).

9) El 15 de Mayo de 1997 la Presidenta de la Comunidad de Propietarios de calle ... nº ..., de San Sebastián, remitió a Germán Solís López carta en la que le ponía de manifiesto que la causa de su cese acordado en Junta era su ruptura con María Pilar, y le requería para la entrega de los libros y documentación de la comunidad que tuviese en su poder (folios 35 y 36).

10) El 9 de Junio de 1997 Germán Solís López remitió a la Presidenta de la Comunidad de Propietarios de calle ... nº ... una factura de los honorarios que, según él, consistente en los honorarios de administración de los meses de Mayo, Junio, Julio, Agosto, Septiembre,

Octubre, Noviembre y Diciembre de 1997, por importe de 228.800 pesetas, más 36.608 pesetas de IVA (folios 37 y 38).

SEGUNDO.- El recurso de apelación formulado por la representación procesal de Germán contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Donostia-San Sebastián impugna la calificación efectuada en la misma del contrato que unía a su patrocinado con la Comunidad de Propietarios demandada, sostiene que se trataba de un mandato con duración hasta el 31 de Diciembre de 1997 y que le debe ser abonado el importe de los honorarios profesionales hasta esa fecha y, en consecuencia, solicita la revocación de la sentencia, la íntegra estimación de la demanda y la desestimación de la reconvencción. Por su parte, la Comunidad de Propietarios demandada impugna dicho recurso de apelación e interesa la íntegra confirmación de la sentencia apelada.

TERCERO.- De la prueba practicada y, fundamentalmente de la declaración en prueba de confesión de la Presidenta de la Comunidad de Propietarios demandada y de las declaraciones de los testigos José María y Andrés, se desprende que la verdadera administradora de la Comunidad de Propietarios demandada era María Pilar, aunque a efectos formales figurase como administrador de la misma el demandante. Dicha conclusión viene ratificada por la relación de Comunidades Propietarios que figura como anexo del contrato de colaboración firmado entre ella y el demandante el 25 de Septiembre de 1996, anexo que el demandante había omitido al acompañar dicho contrato a su demanda. Pues bien, de este contrato se desprende que María Pilar aportó al acuerdo de colaboración la administración de la Comunidad de Propietarios demandada, y que, como consecuencia del mismo, figuró como titular de dicha administración Inmobiliaria N., de la que, al parecer es titular el demandante, abriéndose a su nombre la correspondiente cuenta corriente en la Kutxa. Dicha circunstancia, por sí sola sería suficiente para confirmar la sentencia apelada. No obstante, entrando a valorar el fondo del asunto analizado en la sentencia apelada, cualquiera que sea la calificación jurídica que se dé al contrato que liga al administrador con la Comunidad de Propietarios, lo que es incuestionable es que se trata de un contrato concertado "intuitu personae", por lo que la posibilidad de revocación unilateral del mismo al desaparecer la confianza entre las partes es una circunstancia esencial de dicho contrato. Y aunque, dada la profunda evolución que ha sufrido la relación del administrador con la comunidad de propietarios, ya que, actualmente, las administraciones constituyen verdaderas empresas puestas por el administrador al servicio de las comunidades de propietarios para la gestión de todos los asuntos de las mismas, la condición "intuitu personae" cada vez está más difuminada, es evidente que el negocio jurídico concertado por la demandada con el demandante tuvo su origen en la relación de confianza que aquélla tenía con María Pilar, por lo que la ruptura del contrato de colaboración entre ésta y el demandante constituye para la comunidad de propietarios una justa causa que le legitima para la resolución de la relación contractual que tenía con el demandante. En este marco, la posibilidad de reclamar indemnización de daños y perjuicios como consecuencia de dicha resolución unilateral requiere la acreditación de los mismos, y la parte demandante no ha acreditado que se le hayan producido, ya que no pueden tener esa consideración los honorarios correspondientes al período de tiempo que media entre la fecha de resolución del mismo y el 31 de Diciembre de 1997, y ello porque, por un lado, dichos honorarios se habrían devengado si hubiese realizado los trabajos propios de administrador, los cuales básicamente eran realizados por María Pilar, sin olvidar que, entre ésta y el demandante tenían concertado un pacto de reparto de los ingresos netos de un 60 y un 40% respectivamente, y, por otro, del tenor literal del artículo 12 de la Ley de Propiedad Horizontal no puede concluirse que, una vez nombrado administrador de la Comunidad de Propietarios, el nombrado tiene derecho a cobrar los honorarios correspondientes a todo el año, aunque, en un momento dado, pierda la confianza de la Comunidad que le nombró.

CUARTO.- De conformidad con lo dispuesto en los artículos 62 del Decreto de 21 de Noviembre de 1952, y 736 y 896 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las costas procesales de esta segunda instancia deben imponerse a la parte apelante.

Vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente y general aplicación

En virtud de la Potestad Jurisdiccional que nos viene conferida por la Soberanía Popular y, en nombre de S.M. el Rey.

FALLO

Desestimamos el recurso de apelación formulado por la representación procesal de Germán contra la sentencia dictada el 7 de Enero de 1998 por el Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Donostia-San Sebastián en el Juicio de Cognición 604 de 1997, confirmamos dicha sentencia y condenamos al apelante al pago de las costas procesales de esta segunda instancia.

Notifíquese esta resolución en legal forma a las partes, previniéndoles que contra la misma no cabe recurso alguno.

Así por ésta nuestra sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos. José Luis Barragán Morales.- Yolanda Domeño Nieto.- Ane Maite Loyola Iriondo.

PUBLICACION.- Dada y pronunciada fue la anterior Sentencia por los Magistrados que la dictaron y leída por el Ponente, estando celebrando audiencia pública en el mismo día de su fecha, de lo que yo el Secretario doy fe.

...SUMA: Nº General Audiencia Civil: JUICIO DE COGNICION.