

# ARIZA

@administraciones  
su comunidad  en su casa

Afirma Ventura Traveset, citado por la SAP Asturias de 14 mayo 2004 , que el Administrador profesional es algo más que un simple contable, recaudador y pagador, protector de los intereses sometidos a su custodia. Es un auténtico profesional de la administración inmobiliaria, con la experiencia práctica que se requiere para ello, al estar al día y al tanto de cuestiones diversas y complejas y con sujeción a un código moral, garantizado por un Colegio profesional, precisamente porque **su actuación se basa en la confianza.**

El Administrador responderá civilmente, en la esfera interna, frente a la Comunidad de Propietarios en los siguientes casos:

- Cuando se extralimite en su actuación y la Comunidad quede vinculada con un tercero como consecuencia de su gestión Artículo.1714 CC . Así, por ejemplo, cuando el administrador dispone la realización obras o reparaciones excediendo lo preceptuado en el Artículo.20.c LPH
- Cuando no realice las funciones asignadas por el Artículo.20 LPH o por la Junta de Propietarios. Artículo.1718 CC
- Cuando realice sus funciones con culpa o negligencia. SAP Málaga de 18 diciembre 1997
- Cuando incumpla el deber, de rendir cuentas de su gestión. Artículo.1720 CC STS Sala 1ª de 14 marzo 1990

El Administrador de una Comunidad de Propietarios también puede incurrir en responsabilidad penal.

Ello sucederá, por ejemplo, en los siguientes casos:

- Cuando el derrumbamiento de una parte del edificio, producido como consecuencia de la negligencia del Administrador, al no realizar la reparación pertinente, cause la muerte o lesiones un sujeto. La conducta del Administrador podría ser subsumible, en su caso, en los siguientes tipos penales:

- \* Homicidio imprudente.
- \* Lesiones imprudentes.

- Cuando el Administrador se apropie o distraiga dinero, efectos, valores o cualquier otra cosa mueble que hubiera recibido en depósito, comisión o administración, su conducta podrá ser calificada, si la cuantía de lo apropiado excede de los trescientos euros, como delito de apropiación indebida. Artículo.252 CP Si la cuantía es inferior, se considerará falta. Artículo.623.4 CP

El TS , en STS Sala 2ª de 10 abril 2003 , entiende que el Administrador de fincas incurre en delito de apropiación indebida cuando se dan los siguiente elementos: 1º-Inicial posesión legítima de dinero, efectos o cualquier otra cosa mueble, 2º-el título por el que se ha adquirido dicha posesión produce la obligación de entregarlo o devolverlo, 3º- Que el sujeto activo rompa la confianza con un acto ilícito de disposición, que siendo dinero debe tratarse de un acto definitivo sin retorno o un acto dominical de disposición de la cosa.4º-animo de lucro que se traduce en la conciencia y voluntad del agente de disponer de la cosa como propia o darle un destino distinto al pactado, determinante de un enriquecimiento injusto o perjuicio ajeno.

- El Administrador también puede cometer el delito de estafa. Art. 248 a Artículo.251 CP . Artículo.623 CP SAP Valladolid de 13 febrero 2002

- Cuando el Administrador sea una persona ajena a la Comunidad, que se dedique habitualmente a la administración de fincas, y no esté colegiado en el Colegio de Administradores de fincas podría incurrir en el tipo penal del Artículo.403 CP , como autor del delito de intrusismo . La doctrina está dividida sobre esta cuestión. La , de 20 de diciembre, de la Fiscalía General del Estado, entiende que se debe aplicar el Artículo.403 CP a los sujetos que tienen como profesión la administración de fincas y no están colegiados.

La comunidad, o cualquier miembro de la misma, podrá ejercitar las acciones judiciales, civiles o penales, si se dieran y fueran demostrables las circunstancias expuestas anteriormente, incluso, en el caso de las cuentas, de que estas hubiesen sido aprobadas en Junta General, pues cabe la presunción de que ello se hizo de buena fe y en base, precisamente, al carácter de confianza del cargo.

**ARIZA ADMINISTRACIONES** no se responsabiliza de las consecuencias que se puedan derivar del uso que se pueda dar a la información facilitada en la respuesta a las consultas, al expresar estas únicamente un criterio , sometido a cualquier otro igualmente fundado en Derecho.