

Secretario-Administrador

Los cargos de Administrador y Secretario son compatibles y pueden ejercerse por una misma persona. Art. 13.6 L 49/1960

La persona nombrada Secretario-Administrador ejercerá todas las funciones que la LPH encomienda, por separado, a los citados órganos de gobierno

El cargo de Secretario-Administrador podrá ser desempeñado:

- Por uno de los propietarios.
- Por una persona física ajena a la Comunidad de Propietarios con cualificación suficiente y legalmente reconocida para ejercer las funciones de Administrador.
- Por una persona jurídica ajena a la Comunidad de Propietarios que cumpla los requisitos exigidos por la legislación vigente.

La reforma de la LPH , ha puesto de relieve la importancia del cargo de Secretario en el funcionamiento diario de las Comunidades de Propietarios. Pese a ello existen muy pocas resoluciones judiciales que hagan referencia expresa al régimen jurídico del cargo de Secretario.

El ejercicio de las funciones del cargo de Secretario de Comunidad de Propietarios, generalmente, no es objeto de retribución económica.

El Secretario de la Comunidad de Propietarios tiene como principales funciones:

- Realizar las notificaciones y citaciones. Art. 9.1.h L 49/1960
- Emitir las certificaciones de las actas y acuerdos de la Comunidad de Propietarios, en los supuestos del Art. 7.2 L 49/1960 y Art. 21.2 L 49/1960 .
- Conservación y custodia de todos los documentos de la Comunidad (título constitutivo de la Propiedad Horizontal, libro de actas, estatutos, etc.).Art. 19.4 L 49/1960

Del tenor literal del Art. 13 L 49/1960 se deduce que el desempeño del cargo de Secretario es compatible con el de Presidente y Administrador de la Comunidad de Propietarios. AP Asturias 1ª 02-04-98

Asimismo, aunque la Ley no dice nada al respecto, entendemos que es posible que una misma persona ostente los cargos de Vicepresidente, órgano de gobierno de la Comunidad de carácter facultativo, Art. 13.4 L 49/1960 y de Secretario.

Resolución anticipada del contrato de administración de Comunidad

El artículo 13 de la Ley de Propiedad Horizontal establece el tiempo de duración del cargo de Administrador, fijándolo en un año, con prórroga tácitas anuales del cargo.

También la L.P.H prevee que los propietarios reunidos en Junta pueden acordar la resolución

anticipada del contrato del Administrador, siempre que se den causas efectivas de incumplimiento de sus funciones.

Ahora bien, que sucede cuando el Administrador es cesado anticipadamente, esto es, antes del vencimiento del año contractual, sin justa causa de incumplimiento de sus funciones.

Pues bien, sobre este tema ha tenido ocasión de pronunciarse la Sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla, Sección Sexta, de fecha 10 de Octubre del 2.000. Ponente D. Pedro Nuñez Ispa.

El fundamento de Derecho Segundo de la Sentencia establece la siguiente doctrina:

“Insiste la alegación quinta en el olvido del Juzgador de la facultad de los interesados, fijando el plazo de duración del nombramiento. Mera alegación, sin fundamento sustantivo, ni prueba alguna, cuando la norma general en los supuestos de relación de servicios generales a favor de una Empresa o de una Comunidad, no es, ni una relación laboral, ni menos un mandato concreto para el ejercicio de actos concretos y determinados, sino una relación amplia, con facultades del Administrador de solventar todas las cuestiones que afecten a los problemas y desarrollo concreto de los intereses de la Comunidad, conforme a la propia facultad, y autorización general otorgada por la Junta de Propietarios a cuya censura última se somete la obligación del Administrador de dar cuenta de su gestión y de sus resultados. Donde la interpretación de la defensa jurídica se manifiesta incorrecta y es incompleta, en contradicción con el resultado del conjunto probatorio, para mantener el incumplimiento por el Administrador de las obligaciones que le incumbían, cuando, relacionando la confesión del Presidente de la Comunidad con la de los testigos y vecinos del inmueble, no aparece un incumplimiento de las obligaciones que correspondan al Administrador, que, como expresa muy bien la testifical, y ratifica la modélica sentencia de instancia, es cuestión bien distinta de “discrepancias” sobre el ejercicio de la Administración, faltando prueba concreta y terminante sobre infracción de los pactos de la Comunidad, o irregularidad sobre hechos determinados, que la perjudicasen. La alegación séptima no establece con claridad y corrección la oposición que formula, y olvida que el actor, lo que ha reclamado, son “ los honorarios puntuales desde el 30 de marzo de 1.999, y que la Comunidad le adeuda los importes correspondientes a los meses que relaciona”, que conforme a la prueba practicada

fueron establecidos por la sentencia de instancia, según los meses y en la cuantía justa, constituyendo, en definitiva, la pretensión, una reclamación sobre los efectos del contrato y su infracción por la Comunidad –arts.1.101 y 1.258 del Código Civil -, de tal manera que, conforme a la constante doctrina del Tribunal Supremo prevalece el criterio lógico, racional y fundado del Juzgador de instancia, frente al unilateral de la Comunidad, que tiene que ser desestimado. Como lo es la alegación última, contradictoria, sobre revocación del cargo de administrador, primero se alega incumplimiento y, ahora, “ya no tiene que ser expreso “ (el incumplimiento siempre es real, efectivo, demostrado, lo que no ocurre en autos), cuestión bien distinta de que la Comunidad decida prescindir del Administrador, o de cualquier otro cargo, o contratante de servicios, que puede hacerlo, incluso por mayoría de votos de los propietarios, con el riesgo y la carga de liquidar las cantidades debidas o producidas conforme a lo pactado; siendo totalmente inaplicables al caso las sentencias que cita la defensa jurídica.”

Como Corolario de esta Sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla, podemos decir que el Administrador de la Comunidad de Propietarios no es un empleado de la misma, sino que estamos ante uno de los cuatro órganos de Gobierno (los otros tres son: La Junta de Propietarios, el Presidente y el Secretario), que establece el artículo 13 de la L.P.H, asumiendo, cuando es un profesional, también el cargo de Secretario. Lo que dota a esta figura de una importancia nada desdeñable en el buen funcionamiento de las Comunidades de Propietarios.

Las funciones del Administrador están perfectamente establecidas en el artículo 20 de la L.P.H.

La duración del cargo es determinada, y la fija el artículo 13 apartado 7 de la L.P.H. al decir que: “ Salvo que los estatutos de la Comunidad disponga lo contrario, el nombramiento de los órganos de Gobierno se hará por el plazo de un año”.

El Administrador responde de su gestión ante la Junta General de Propietarios, pudiendo esta rescindir anticipadamente el contrato con el Administrador, pero en éste caso tendrá que ser por un incumplimiento efectivo de sus funciones, de lo contrario la Comunidad se verá obligada a pagarle el importe de las mensualidades de sus honorarios hasta el término del contrato

La figura del Administrador

Funciones

. La figura del Administrador

El Administrador es el órgano de gobierno encargado de la gestión ordinaria de las Comunidades de Propietarios. Art. 13.1 L 49/1960

El Preámbulo de la LPH señala que el Administrador ha de actuar siempre en dependencia de la Junta de Propietarios, sin perjuicio de cumplir en todo caso las obligaciones que directamente se le imponen.

Deberá realizar no sólo las funciones que se señalan en los diversos preceptos de la LPH , sino también las que le encomiende, mediante acuerdo mayoritario, la Junta de Propietarios.

En toda Comunidad de Propietarios debe existir la figura del Administrador. Se trata de un órgano básico para el buen funcionamiento de las Comunidades de Propietarios.

El cargo de Administrador puede ser desempeñado por un propietario o por una persona, física o jurídica, ajena a la Comunidad. Puede ser ejercido por una persona que no ocupe otro cargo en la estructura organizativa de la Comunidad o por una persona que también ocupe los puestos de Presidente y/o Secretario. AP Madrid 1ª 20-03-97

A tenor de lo establecido en el Art. 13.5 L 49/1960 , precepto de carácter imperativo, no sería posible que los estatutos, o un acuerdo mayoritario de la Junta de Propietarios, establecieran la supresión de la figura del Administrador.

Atendiendo a las funciones encomendadas al Administrador, por el Art. 20 L 49/1960 se puede afirmar que dicho cargo tiene como finalidad gestionar los asuntos de la Comunidad de la forma que sea más beneficiosa para ésta, sin tener en cuenta los intereses particulares de cada uno de los propietarios, así como la ejecución de los acuerdos de la Junta de Propietarios.

Tanto la doctrina como la jurisprudencia, de forma mayoritaria, entienden que la relación que une al Administrador con la Comunidad de Propietarios es un mandato -en este sentido, - AP Barcelona 1ª 22-10-01 - y no un arrendamiento de servicios -a favor de esta tesis AP Sevilla 1ª 25-10-97 .

En esta relación de mandato, el Administrador es el mandatario y la Comunidad de Propietarios es el mandante. Art. 1728 y ss C.Civil

. Funciones

Entre otras funciones del Administrador destacan las siguientes: TS 4ª 14-02-00

- Custodia y mantenimiento del Libro de Actas
- Elaboración del presupuesto anual y determinación de las cuotas comunitarias
- Elaboración y gestión de recibos con la periodicidad acordada; es decir, los recibos relativos a cuotas de Comunidad, cobro de consumos (de agua fría y caliente, de gas, calefacción ...), así

como a eventuales derramas extraordinarias si las circunstancias lo requieren.

- La contabilidad tanto individual como de la Comunidad y se compromete a la elaboración y presentación de balances económicos con la periodicidad que se determine.
- Una vez finalizado el ejercicio se prepara un informe completo que incluye el balance anual, el borrador del presupuesto del siguiente ejercicio y cualquier otra información contable que resulte necesaria.
- Cuestiones relativas al personal contratado, bien para el mantenimiento ordinario de la finca y prestación de los servicios habituales, bien para la realización de trabajos, obras, reparaciones.
- La Administración asume las labores relacionadas con: dar de alta al personal de la finca, elaboración mensual de nóminas y seguros sociales, control de facturación, en el caso de trabajadores autónomos.
- Control del personal contratado por la Comunidad con visitas frecuentes a la finca.
- Mantenimiento integral de zonas comunes con presentación a Junta de presupuestos diversos en orden a la asunción de la mejor oferta calidad-precio.
- Reclamación de recibos impagados mensualmente.
- Convocatoria de Juntas Ordinarias y extraordinarias con la antelación establecida por Ley, redacción del Acta resultante de la Junta y remisión por correo de la misma a todos los vecinos.