**LA RESPONSABILIDAD CIVIL**

**DEL ADMINISTRADOR DE INMUEBLES**

Jesús Flores Rodríguez

Profesor titular de Derecho civil

Universidad Rey Juan Carlos de Madrid

**SUMARIO:**

1. Presupuestos generales: responsabilidad contractual

2. Incumplimiento de las obligaciones inherentes al cargo

3. La culpa: la omisión de la diligencia debida

4. El daño: relación de causalidad

5. La prueba: la cuestión de la inversión de la carga de la prueba en la prestación de servicios profesionales

**1. Presupuestos generales: responsabilidad contractual**

Como dice SANTOS BRIZ, en el ámbito orgánico de la propiedad horizontal la responsabilidad del Administrador puede considerarse desde el triple punto de vista contractual, extracontractual y la derivada de una infracción penal.

Ahora bien, el régimen de la responsabilidad del Administrador de Fincas es generalmente de orden civil y de naturaleza contractual[[1]](#footnote-1). Su contenido queda delimitado a tenor de lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, del Código Civil y, en último término, por lo acordado por la Junta en lo no que no se oponga a normas coactivas. De esta forma, la responsabilidad contractual del Administrador derivará del incumplimiento del mandato que ha recibido, y quedará delimitado a tenor de las normas generales civiles.

Según hemos visto, la relación que vincula al Administrador profesional con la comunidad de propietarios es un mandato *sui generis*. En consecuencia, la relación jurídica tiene carácter contractual, por lo que la responsabilidad que asume cuando se produce un incumplimiento de sus obligaciones es, generalmente, de aquella naturaleza. Resultará, por tanto, de aplicación lo dispuesto en el artículo 1101 del Código civil por el que “*quedan sujetos a la indemnización de los daños y perjuicios causados los que en el cumplimiento de sus obligaciones incurrieren en dolo, negligencia o morosidad, y los que de cualquier modo contravinieren al tenor de aquéllas*”. Todo juicio de responsabilidad civil contractual exige como presupuesto necesario y normativo la infracción o contravención, en cualquier modo o forma, de la obligación a que se refiere dicho precepto. Por su parte, el artículo 1726 dispone que “*el mandatario es responsable, no solamente del dolo, sino también de la culpa, que deberá estimarse con más o menos rigor por los Tribunales según que el mandato haya sido o no retribuido*”.

La responsabilidad civil del Administrador tiene su fundamento en los daños y perjuicios sufridos por la comunidad de propietarios por el incumplimiento de sus obligaciones (al omitir la diligencia debida), por lo que aquélla, generalmente, intentará su reparación mediante una indemnización compensatoria. Los presupuestos de esta responsabilidad serán los generales de todo el sistema de responsabilidad civil profesional.

En cuanto al plazo de prescripción éste será el de quince años al que se refiere el artículo 1964 del Código civil, mientras que si ésta es de naturaleza extracontractual habrá que estar al plazo de un año previsto en el artículo 1968.2º. Ahora bien, como se afirma en la SAP Granada de 5 de abril de 2000 (EDJ 2000, 46937), que recoge un criterio generalmente admitido en materia de prescripción de las acciones de responsabilidad civil dirigida contra los gestores, la acción de responsabilidad no podrá nacer mientras no se restituya la documentación ni se rindan cuentas, esto es, “hasta el momento de la total entrega de los justificantes”.

Por último, corresponderá a la comunidad de propietarios, a través de sus órganos, la exigencia al Administrador de su responsabilidad civil por incumplimiento del contrato. Resultará, por tanto, necesario que se adopte un previo acuerdo por los comuneros con esa finalidad, dado que los propietarios considerados a título individual carecen de acción directa contre el Administrador por este motivo. Para ello, como requisito previo de procedibilidad, deberían antes haber requerido a la Junta para que sea ésta la que reclame, pues el artículo 14.a) LPH establece entre sus obligaciones la de “*resolver las reclamaciones que los titulares de los pisos o locales formulen contra la actuación de aquéllos*” (los cargos u órganos de gobierno)[[2]](#footnote-2).

**2. Incumplimiento de las obligaciones inherentes al cargo**

Para que el Administrador incurra en responsabilidad civil es necesario que se produzca, como hemos visto, un incumplimiento o infracción del contrato de mandato recibido de manos de la comunidad de propietarios. Dicho incumplimiento puede consistir en un acto u omisión, doloso o culposo, del que se desprenda la vulneración de las obligaciones a las que se refiere el artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal, el Código civil o el propio contrato suscrito entre las partes. Se trata, en definitiva, de la no exacta realización de la prestación debida en cuya modulación pueden haber intervenido incluso los acuerdos de la Junta de propietarios. La infracción o contravención de los deberes del Administrador frente a la comunidad constituye, en este contexto, lo que se conoce propiamente como incumplimiento material.

El principal deber que asume todo mandatario desde que se produce la aceptación del mandato es la ejecución de las operaciones. En este sentido, el artículo 1718 del Código civil, en su párrafo primero, señala que “*El mandatario queda obligado por la aceptación a cumplir el mandato, y responde por los daños y perjuicios que de no ejecutarlo se ocasionen al mandante*”. La obligación del Administrador consistirá precisamente en llevar a cabo la gestión encomendada: prestar los servicios o realizar las operaciones que le han encargado; ahora bien, si se produce algún tipo de infracción en la ejecución de sus obligaciones, por cumplimiento defectuoso o incorrecto, se podrá hablar de responsabilidad dimanante de su actuación inadecua e impropia en orden a la ejecución de lo encomendado.

Ahora bien, no puede decirse que el Administrador falte al cumplimiento de sus obligaciones cuando se limita a cumplir escrupulosamente las instrucciones recibidas de la Junta de propietarios -aunque resulte dañada la propia comunidad-, y ello sin perjuicio de la necesidad de advertir antes de las consecuencias de determinadas decisiones de la Junta. En esta última dirección, se lamentaba la SAP Madrid de 25 de octubre de 2007 (EDJ 2007, 257398) de que “el incumplimiento de las tareas que los apelantes englobaban con carácter genérico en el término administrar y que concreta en actuaciones como la asunción de gastos superfluos e innecesarios y desatención en el pago de otros, de auténtica e inaplazable necesidad, como los de gasóleo y agua, por tratarse en todos esos supuestos de gastos autorizados o aprobados por la Junta de propietarios y no personalmente por el Administrador que, en todo caso, se ajustaba a las instrucciones recibidas, lo que excluye que pueda exigírsele (al Administrador) cualquier responsabilidad sobre ello...”.

La forma en que se encuentra dispuesta la gestión económica por la Junta es, además, determinante para que, en ocasiones, no pueda exigirse responsabilidad al Administrador, especialmente cuando resulta precisa, por deseo de la Junta, la intervención conjunta de otros cargos, como el Presidente, lo que, ciertamente, constituye un eficaz sistema de control de la disposición de fondos o gastos. A este respecto se ha señalado que “el Administrador no puede por sí solo ordenar pagos ni disponer de dinero ninguno sino que siempre debe contar con la autorización del presidente o de un miembro de la Junta con firma en el banco, lo que aleja cualquier sospecha sobre disposición de fondos en beneficio propio o sobre una administración desordenada” (SAP Madrid de 5 de noviembre de 2004; EDJ 2004, 228396,). En el mismo sentido, se ha dicho que “la firma mancomunada con el Presidente de la comunidad exonera de responsabilidad al Administrador” (SAP Granada de 26 de enero de 2002); o que el Administrador “no es responsable cuando falta la autorización de la comunidad que le permita aceptar letras de cambio en nombre de aquélla” (SAP Madrid de 4 de diciembre de 2002).

Por el contrario, el Administrador fue considerado responsable al constatarse el hecho “de aceptar letras de cambio sin la firma mancomunada del Presidente” (SAP Sevilla de 5 de junio de 2002; EDJ 2002, 56961).

En otro orden de cosas, la concurrencia de una conducta negligente por los propietarios –la propia culpa de los perjudicados-, puede llegar a neutralizar completamente la responsabilidad del Administrador; así, por poner algún ejemplo, en el caso analizado por la SAP Madrid de 30 de octubre de 2001, el Administrador quedó exonerado de la responsabilidad derivada de un impago “debido a la falta de fondos en la cuenta común por no pagar los comuneros sus cuotas, o por ser las mismas insuficientes, y ambos hechos son responsabilidad de la comunidad de propietarios, y de esta última al fijar la contribución a los gastos. Podría determinarse alguna responsabilidad del Administrador por la falta de control e información, pero ello no sería sobre el total, sino sobre alguna de las partidas, pero para ello hubiera sido necesario que se concretara tal extremo en la demanda lo que no se ha hecho ni probado”.

Aunque no se trate de un supuesto habitual, puede ocurre que el Administrador, desde un primer momento, incumpla totalmente sus obligaciones al frente de la gestión del inmueble, lo que generalmente se identificará con la completa ausencia de actividad (*incumplimiento total*). En estos casos, nos hallaríamos ante un supuesto de responsabilidad por inejecución que cabría incluir en el citado artículo 1718 del Código civil, haciendo responsable al mandatario de todos los daños y perjuicios ocasionados por ello. Como pone de relieve MARTÍNEZ-CALCERRADA[[3]](#footnote-3) el supuesto que centra esta hipótesis sería la del deudor profesional “doloso”, tipificado en el artículo 1101, que es precisamente un supuesto de “incumplidor total” de la obligación. De este modo, la causa más clara de generación del llamado “incumplimiento propio o definitivo” proviene, evidentemente, de la conducta dolosa, porque no sólo no se ejecuta el contenido de la prestación, sino porque ello ocurre como consecuencia de una voluntad inequívoca del deudor de no cumplir, o por su propósito consciente, intencionado, de eludir el cumplimiento normal de la obligación.

Ahora bien, la actividad que desarrolla el Administrador al frente de la comunidad de propietarios es una *prestación de tracto sucesivo* que, una vez iniciada –en el caso que ahora analizamos-, quedaría interrumpida completamente de forma voluntaria e intencionada. Ahora bien, ello no evita que una parte de la gestión, hasta ese momento, se haya podido llevar a efecto, incluso regularmente. En estos casos, pese a que exista incumplimiento, no parece equitativo que el acreedor –en nuestro caso, la comunidad- se aproveche completamente del resultado ya obtenido o que haya sido satisfactoriamente cumplido –aunque la actividad se haya interrumpido totalmente en un momento posterior-, y pueda accionar *in totum* contra el deudor, lo que aconseja permitir al Juez moderar el *quantum* indemnizatorio como si se tratase de una forma más de “contravención” de lo pactado.

La jurisprudencia se ha referido a esta cuestión en escasas ocasiones, y de modo incidental. Buena muestra de ello es la STS de 13 de diciembre de 2003 (EDJ 2003, 174012). En este caso, la comunidad se había visto obligada a asumir importantes deudas frente a la Seguridad Social, Hacienda y Ayuntamiento “debidas a la pasividad de su Administrador, el cual ni siquiera había atendido los numerosos requerimientos de aquélla para explicar la situación económica y el importe de los gastos pendientes”, sin que “se atuviera al ámbito de sus facultades ni cumpliera fielmente sus deberes de Administrador […] conducta rayana en el dolo y causante de unos perjuicios ciertos representados por los pagos a que obligatoriamente ha debido hacer frente la comunidad sin que el hoy recurrente haya probado mínimamente que la deuda comunitaria se haya generado por incumplimientos de los propietarios integrantes, dándose así una situación próxima a la contemplada en el párrafo segundo del artículo 1728 del Código civil cuando exonera al mandante de rembolsar al mandatario de las cantidades anticipadas por éste cuando por su culpa el negocio no haya salido bien”.

Lo cierto es que lo más normal es que se produzca un *incumplimiento parcial, defectuoso o incorrecto* por parte del Administrador -que no coincide plenamente con las funciones que le han sido asignadas-, lo que precisamente constituye la regla general, tratándose de la exigencia de responsabilidad contractual.

Existe responsabilidad por cumplimiento defectuoso o incorrecto en aquellos casos en que el mandatario despliegue una actividad, pero de suerte que la desarrollada no coincida plenamente con la que le había sido encomendada, o con la que, según la naturaleza del caso, debía razonablemente esperarse, siendo las fuentes de la responsabilidad del mandatario las genéricas de todas las obligaciones: dolo y culpa.

La responsabilidad por dolo será exigible siempre y la derivada de la culpa admite una amplia moderación por los Tribunales de acuerdo con la naturaleza del negocio y con el hecho de que la gestión sea o no retribuida (art. 1726 C.c.). Ahora bien, “aun cuando el precepto no sea sino lógica consecuencia de la norma más amplia ya establecida en el artículo 1101 del mismo texto legal, posteriormente desarrollada y explicitada para al mandato en el referido artículo 1726, la responsabilidad por daños a que viene sujeto el mandatario, no deriva directamente del hecho mismo de su incumplimiento, sino, más bien, de la probada existencia y realidad de aquéllos”[[4]](#footnote-4).

En consecuencia, si por parte del Administrador se produce algún tipo de infracción en el acometimiento de sus obligaciones por incumplimiento defectuoso o incorrecto, “se puede hablar de una responsabilidad dimanante de una actuación inadecuada e impropia en orden a la ejecución de lo encomendado, lo que haría merecedor a dicho Administrador del reproche culpabilístico que del mismo se deriva, generándose una responsabilidad por daños, emanada de la probada realidad de unos determinados perjuicios”[[5]](#footnote-5).

Por lo demás, el incumplimiento del Administrador puede tener sustantividad propia, asiladamente, o pueden resultar de un “*cúmulo genérico de infracciones*” de diversa naturaleza, debidamente acreditadas. En este último sentido, se ha considerado que existe conducta diligente cuando, de forma pormenorizada, se acreditó un grave y reiterada incumplimiento por el Administrador “del conjunto de sus obligaciones” (SAP Málaga de 9 de enero de 2006; EDJ 2006, 57418). Precisamente, un ejemplo muy habitual, es de la “*contabilidad desordenada*”. De hecho, en numerosas ocasiones el Administrador ha sido considerado responsable civilmente por la incorrecta y no diligente gestión económica llevada a cabo al existir “gastos injustificados o no debidamente justificados”, la llevanza “de dos cuentas que se mezclaban, la propia y la de la comunidad, hecho reconocido por él mismo, que los pagos que se afectaban no presentaban identidad con las obligaciones de pago”, de tal forma que todo ello “impide acreditar que esos pagos se corresponden con las cantidades declaradas y que por otro lado resulta difícil atar cuales han sido los pagos efectuados”, y todo ello “sin perjuicio de que por la comunidad se aprobase la gestión administrativa llevada a cabo por el recurrente” (SAP Vizcaya de 16 de enero de 2007; EDJ 2007, 27988). En otros casos, como ocurre en la SAP Málaga de 19 de junio de 2002, se lleva a firmar que “de la pericial practicada se aprecia que la relación de ingresos y gastos presentada por los demandados no merece el nombre de contabilidad, ni tan siquiera interpretada de forma flexible, dado que apenas aportaron los documentos que deben servir de soporte contable, debido a lo cual ni se justifican los gastos que se decían realizados”.

Es posible que el cumplimiento de la obligación encomendada al Administrador se produzca tarde o retrasadamente -*cumplimiento tardío*-, en cuyo caso nos encontraremos ante un incumplimiento originado por la demora, de mayor o menor gravedad según tenga como consecuencia un incumplimiento total o parcial de la prestación. Como es sabido, se considera mora el retraso culpable en el cumplimiento de una obligación (así, por ejemplo, el retardo en la presentación del presupuesto y las cuentas, en la renovación de una póliza o en la de realizar algún pago o cobro), pero que no impide un incumplimiento tardío.

A este respecto, pueden ponerse multitud de ejemplos de cumplimiento tardío, como el hecho del retraso de la entrega de las cuentas “que no se cerraron sino hasta haber transcurrido un mes desde la fecha de cese”[[6]](#footnote-6); o la existencia de una importante laxitud en orden al cumplimiento de los encargos, a la que se unía la indisponibilidad del Administrador durante determinados periodos del año[[7]](#footnote-7) .

Ahora bien, es posible que tal retraso no se deba exclusivamente a la actuación u omisión del propio Administrador, sino a la actividad de otros órganos, como el Presidente o de la propia Junta. Ello debe tener consecuencias en el examen y apreciación de su responsabilidad, a los efectos de su inexistencia, aminoración o compensación. Como se afirma en la SAP Vizcaya de 23 de noviembre de 2007 (EDJ 2007, 268128): “Se reprocha al Administrador lo tardío de las Juntas para liquidaciones posteriores del consumo real de cada vecino, pero no cabe duda de que a quien compete la convocatoria de las Juntas no es al Administrador, si no al Presidente (art. 16 LPH), como tampoco compete a éste aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles (art. 14 LPH), ni incrementos de cuotas o derramas extraordinarias que bien pudio acordar la Junta a la vista del estado de cuentas que se le había puesto de manifiesto…”.

Por lo demás, en esa misma dirección, no cabe fundamentar la exigencia de responsabilidad al Administrador en la “mera desconfianza por los propietarios de la gestión económica de aquél” (SAP Madrid de 18 de marzo de 2004). En efecto, Las discrepancias o los problemas personales, especialmente las divergencias que pudieran existir entre el Administrador y el Presidente u otros cargos, o el descontento general o la pérdida de la confianza u otras invocaciones genéricas, no son causas, por sí mismas, de responsabilidad civil (SAP Granada de 14 de febrero de 2004).

**2. La culpa: la omisión de la diligencia debida**

La finalidad perseguida por la actividad del Administrador en la ejecución del contrato de mandato es, en general, la de una *obligación de medios* y no de resultado[[8]](#footnote-8), como hemos avanzado al analizar la naturaleza jurídica de la relación contractual. Por actividad profesional debe entenderse aquélla que desempeña una persona de forma habitual, poniendo en práctica un conjunto de conocimientos técnicos especializados (la cualificación profesional legalmente reconocida exigida por el artículo 13.6 LPH).

En el supuesto que ahora analizamos, nos hallamos ante un supuesto de responsabilidad *subjetiva* que se justifica por la actuación dolosa o culpable del Administrador. Ahora bien, ello no quiere decir que no existan concretas actividades desplegadas por el Administrador, en el marco del contrato, que no puedan calificarse, individualmente consideradas, como obligaciones de resultado, de carácter accesorio o no, frente a la prestación principal. Ocurre así, por ejemplo, cuando se omite la entrega de las cuentas, en tiempo y forma, así como de la documentación relacionada con la misma. Tratándose de la obligación de puesta a disposición de determinada documentación, la doctrina suele considerarla como una obligación de resultado, con las consecuencias que de ello se derivan a la hora de determinar la existencia de responsabilidad. Lo mismo sucede cuando la comunidad o los propietarios individualmente considerados encargan al Administrador, en el marco de un contrato de obra, la emisión de un informe, o la elaboración de unos estatutos o reglamento de régimen interno para su posterior aprobación en Junta.

La Ley extiende la responsabilidad civil a los casos en que existe un comportamiento negligente, aunque no exista conciencia e intención de incumplir o causar un daño (dolo o mala fe). Esta negligencia se define en el artículo 1104 del Código civil como “*la omisión de aquella diligencia que exija la naturaleza de la obligación y corresponda a las circunstancias de las personas, del tiempo y del lugar*”. Por tanto, la diligencia debida a la naturaleza de la actividad del Administrador de fincas vendrá representada por el cumplimiento de las prescripciones legales relativas a la gestión del inmueble definidas, fundamentalmente, en la Ley de Propiedad Horizontal, así como en todas aquellas disposiciones que integran, en mayor o menor medida, el contenido de la prestación, incluidos los Estatutos profesionales. El incumplimiento de esas prescripciones entrañará, en definitiva, un comportamiento reprochable civilmente.

El Administrador, concebido como un profesional liberal, desarrolla una obligación de medios. De este modo, se compromete a desplegar su actividad con la diligencia debida o apropiada, acorde con la “*lex artis*”. Por tanto, el resultado no queda garantizado. El Administrador no podrá quedar sujeto a responsabilidad exclusivamente en función del resultado de su gestión -pues su actuación puede haberse llevado a cabo diligentemente pero haber causado un perjuicio a la comunidad-, sino en función de la diligencia aplicada en la adopción de sus decisiones y en la ejecución de su mandato. La responsabilidad del Administrador será consecuencia del cumplimiento de la tarea de administración del inmueble, eminentemente conservativa, aplicando el cuidado necesario para impedir que la comunidad sufra daño alguno.

En esta última dirección abunda el propio artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal, que establece un conjunto de funciones sobre las que se superponen criterios de antijuridicidad –el deber de vigilancia, advertencia, cuidado, conservación, etc.-, que permiten proteger o reforzar la posición del posible perjudicado –la comunidad-, ofrecer seguridad jurídica y control al contenido de la prestación del Administrador, así como incentivarle para la realización de su actividad diligentemente en forma de cumplimiento efectivo. Con este propósito la Ley realiza algunas advertencias al Administrador para que informe o dé cuenta de determinadas actuaciones llevada a cabo por su iniciativa al Presidente o a la Propia Junta, lo que refuerza esta idea o criterio subjetivo o culpabilístico de la responsabilidad exigida[[9]](#footnote-9). Por tanto, resulta obligado valorar el elemento subjetivo de la diligencia debida o deber de cuidado aplicado al cumplimiento de la obligación descrita. De esta forma, el incumplimiento de sus obligaciones será consecuencia de la falta de la aplicación personal del Administrador, a la vista de las circunstancias de cada caso concreto[[10]](#footnote-10).

El deber de fidelidad y lealtad al que queda obligado el Administrador frente a la comunidad recuerda a lo dispuesto en el artículo 133.1 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, relativo al incumplimiento de los deberes inherentes al desempeño del cargo. Nos encontramos ante pautas genéricas de conducta que –como pone de manifiesto ALONSO ESPINOSA[[11]](#footnote-11)- “abarcan toda la conducta debida no indicada o regulada directamente por la ley, y que dado su carácter indeterminado impone una valoración casuística y un juicio comparativo de imputación *a posteriori* entre la conducta real desplegada por el Administrador y la que debía haber desplegado en consideración al modelo de conducta diligente requerida.

Debe advertirse que los Estatutos de la profesión contemplan criterios de diligencia profesional, usos profesionales que el Administrador debe garantizar, por lo que serán elementos a tener en cuenta, de los que puede depender la exigencia de responsabilidad civil al Administrador[[12]](#footnote-12).

Asimismo, en determinadas ocasiones la *falta o ausencia de conocimiento* *sobre la existencia del hecho originador del daño* por parte del Administrador puede llegar a eximirle de responsabilidad, “pues sólo desde que se produce tal conocimiento es posible desplegar la conducta tendente a la evitación o reparación del daño” (SAP Huelva de 18 de junio de 2003). Ocurre así, por ejemplo, cuando se produce un hecho que, de no atenderse, es susceptible de causar daños, pero que no es comunicado al Administrador por los vecinos o por el Presidente; o cuando en la comunidad se recibe un requerimiento administrativo que no es trasladado inmediatamente al Administrador para que promueva la adopción de las medidas necesarias que eviten la sanción, la caducidad o la prescripción de un procedimiento.

En conclusión, recapitulando todo lo dicho hasta este momento, la actividad del Administrador se nos presenta como una obligación de medios, de ejercicio de sus funciones de forma correcta, aplicando para ello la debida diligencia personal tendente a la evitación del daño. Ahora bien, existen obligaciones, de naturaleza accesoria o no según los casos, que cabe calificar como obligaciones de resultado (entrega de cuentas, certificados, informes u otra documentación), extremos éstos que, a nuestro juicio, no desnaturaliza el carácter de la relación, pero que tiene importantes consecuencias a la hora de afrontar la prueba de la existencia de responsabilidad en esos concretos supuestos.

Por lo demás, la aprobación de la gestión del Administrador por la Junta de propietarios –a la hora de rendir cuentas-, no exime, en principio, de culpa, ni sana la responsabilidad o la ausencia de diligencia. A este respecto, existe un buen número de sentencias de nuestras Audiencias que niegan el efecto confirmatorio de la responsabilidad civil, sin más, a no ser que vaya unida a otros hechos o circunstancias concluyentes en ese sentido[[13]](#footnote-13).

Ahora bien, este planteamiento en torno al valor de la ratificación no es completamente pacífico e indiscutido. Precisamente, en contra de esta tesis puede citarse la SAP de La Coruña de 28 de febrero de 2007 (EDJ 2007, 37038), que se refiere a esta cuestión de la siguiente manera: “...No puede tampoco desconocerse el contundente argumento expuesto ya por el Juzgador *a quo* cual es el hecho incontrovertido consistente en que las cuentas de la Comunidad de Propietarios correspondientes a los ejercicios a los que se refieren las pretendidas irregularidades fueron aprobadas por la Junta de Propietarios, sin que en ningún caso conste o se haya alegado que han hecho objeciones a las mismas por ningún propietario, lo que viene a supone una ratificación expresa de las presentadas por el administrador para los periodos de tiempo referidos...”. En esta discusión se encuentra presente el valor y la intensidad que, en cada caso, haya de concederse a los actos concluyentes de la comunidad, lo que obliga a analizar cada caso concreto.

**3. El daño. La relación de causalidad**

Como regla de principio, la exigencia de responsabilidad requiere que se produzca un daño a la comunidad o a los propietarios a título particular. Además, el daño deberá ser evaluable económicamente, y deberán encontrarse relacionados causalmente con el incumplimiento originado por el Administrador.

Efectivamente, “se hace necesario que entre el actuar negligente y el daño o perjuicio que se reclama exista una relación de causa a efecto. A este respecto, hay que tener en cuenta la doctrina del Tribunal Supremo sobre el llamado principio de *causalidad adecuada*, que exige, para apreciar la culpa o negligencia del agente, que el resultado sea una consecuencia natural, adecuada y suficiente de la determinación de la voluntad, debiéndose entender por consecuencia natural aquella que propicia entre el acto inicial y el resultado dañoso una relación de necesidad, y así también (STS de 9 octubre de 1999 [EDJ 1999, 35044] y 2 de marzo de 2001 [EDJ 2001, 248]), y que la causalidad adecuada requiere valorar si el acto negligente tiene virtualidad suficiente para que del mismo se derive, como consecuencia necesaria el daño producido”[[14]](#footnote-14).

No debe descartarse la existencia de cumplimientos no dañosos que no generan responsabilidad civil, aunque pueden justificar la remoción anticipada del cargo. Lo cierto es que existe la posibilidad de que se produzcan incumplimientos por parte del Administrador que no generen responsabilidad civil, por no causar un perjuicio o, más generalmente, por no quedar acreditada la existencia del daño[[15]](#footnote-15). Por poner un ejemplo, como dice la SAP Asturias de 24 de octubre de 2005 (EDJ 2005, 178351), del hecho de que el Administrador no haya presentado las cuentas “no se deriva de ello directa y necesariamente la concurrencia de daños y perjuicios, pues reiteradamente tiene declarado la doctrina jurisprudencial que el solo incumplimiento de la prestación por el obligado no es prueba bastante para apreciar la existencia de años y perjuicios asociados a ese incumplimiento, salvo, claro está, que la propia dimensión material del incumplimiento y de acuerdo con las circunstancias concurrentes los haga patentes”.

**4. La prueba: la cuestión de la inversión de la carga de la prueba en la prestación de servicios profesionales**

A grandes rasgos, las obligaciones de medios –como son generalmente las de naturaleza profesional- no comprometen la responsabilidad del deudor u obligado, salvo que el acreedor pruebe su culpa. Al contrario, las obligaciones de resultado implican la responsabilidad del deudor por el mero hecho de la no obtención del resultado, sin que sea necesario probar la existencia de culpa alguna. Ahora bien, como afirma ÁNGEL YAGÜEZ, ello no significa la existencia de principios de carga probatoria diversos, según nos encontramos ante una categoría u otra. Lo único que ocurre es que el diferente modo de configuración de la prestación del obligado (y su contravención) repercute en el contenido de la carga probatoria del acreedor que pretende la responsabilidad contractual[[16]](#footnote-16).

Como regla general, a la hora de exigir al Administrador responsabilidad civil profesional no puede afirmarse, sin más, que se invierte la carga de la prueba. El afectado o perjudicado –la comunidad de propietarios- se encuentra obligado a acreditar que el profesional ha actuado de forma negligente o contraria a sus obligaciones[[17]](#footnote-17). El que reclama debería, por tanto, probar que el Administrador ha incurrido en culpa, precisamente porque no ha desempeñado el cargo con la diligencia que se esperaba a la vista del conjunto de funciones dispuestas en el artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal. Por lo tanto, la comunidad de propietarios, los propietarios a título individual o el tercero perjudicado –si lo hubiera- son los que asumen la carga de probar la concurrencia de los tres elementos fundamentales constitutivos de la responsabilidad civil del Administrador: el daño y su valoración; el comportamiento antijurídico y la relación de causalidad entre ambos elementos[[18]](#footnote-18).

Ahora bien, lo cierto es que se va extendiendo la idea de que la carga de la prueba de la falta de culpa incumbe al prestador de servicios cuando nos hallamos ante un prestador de carácter profesional. El hecho de que el profesional disponga de conocimientos jurídicos o técnicos, información o la documentación necesaria (como le ocurre al Administrador de Fincas) le permite aportar, con mayor facilidad, la prueba de su falta de culpa, aunque se trata de una prueba de un hecho de carácter negativo. En efecto, la labor de acreditar o probar la conducta negligente del Administrador entraña, en muchas ocasiones, una enorme dificultad para la comunidad de propietarios, que no tiene en su poder los archivos, documentos o recursos en los que se fundamenta dicha responsabilidad, y que se encuentran en poder del Administrador.

A ello debemos añadir que algunas de las funciones que desempeña el Administrador, aún siendo accesorias, se configuran como auténticas obligaciones de resultado (por ejemplo, la entrega de un informe o certificado, o la presentación de las cuentas en la fecha exigida), en cuyo caso debería bastarle a la comunidad acreditar el hecho del requerimiento e informar de que el cumplimiento de esa obligación no ha tenido lugar, correspondiendo al Administrador la función de desvirtuar estos extremos.

En relación con esa dificultad probatoria, en el ámbito mercantil se ha señalado respecto del Administrador social que, aunque pueda resultar claro que la prueba de la infracción debe ser de quien ejercite la acción de responsabilidad, no parece adecuado cargarle al perjudicado asimismo con la obligación de probar en todo caso la culpa, por cuanto se trataría –como explica POLO SÁNCHEZ- de una prueba negativa y, en ocasiones, virtualmente casi imposible sobre la omisión de la diligencia debida del Administrador, por lo que lógicamente habría de ser éste quien pudiera exonerarse de responsabilidad civil probando que actuó con el empleo de la diligencia requerida en el desempeño del cargo; es decir, la que corresponde a un represente leal. De esta forma le bastaría al demandante “con probar la realización del acto, el daño y el nexo causal, ya que existiría de hecho una presunción de culpa que el Administrador sólo podría enervar mediante la correspondiente prueba de que actuó con la diligencia debida”. Ahora bien, habrá que analizar cada caso concreto que pueda plantearse.

Aún así, esta última parece ser la dirección seguida por la más reciente jurisprudencia de nuestros tribunales en relación con la labor del Administrador profesional. Resulta, por tanto, fundamental que el Administrador demandado por la comunidad de propietarios despliegue una suficiente actividad probatoria tendente a desvirtuar los hechos descritos por la comunidad en su demanda, lo que, en realidad, puede llegar a significar la inversión de la carga de la prueba. Como observa la SAP Girona de 27 de mayo de 2005 (EDJ 2005, 111557) “el principio de la carga de la probatoria en el proceso, enunciado en el artículo 217 de la Ley de Enjuiciamiento civil, ha sido interpretado jurisprudencialmente en el sentido de que ciertos hechos, por su carácter negativo, de ser difícil prueba para la parte a la que le correspondería según la referida regla, ésta se invierte, afectándole la carga a la otra parte, si puede probarlos sin dificultad, y esto lo expresa sobre ciertos hechos, como son los relativos a la realización o no de las obligaciones propias del cargo de Administrador y en cuanto a la existencia de perjuicio para la comunidad”.

Visto desde esta perspectiva, la inversión de la carga de la prueba corre paralela, por tanto, a la obligación de defensa que corresponde al profesional demandado[[19]](#footnote-19). De esta forma, el Administrador debería ofrecer, al menos, una mínima defensa frente a las imputaciones de incumplimiento que se realizan que desvirtúen la presunción de culpa “de hecho” a la que nos referíamos anteriormente; es decir, deberá defender suficientemente su actuación, por lo que le corresponderá probar que su intervención ha sido lo suficientemente diligente o con ausencia de culpa, transformando así los indicios de culpabilidad invocados por la comunidad, si quiere evitar su condena. Ello significará que, dependiendo de las circunstancias de cada caso, a la comunidad le bastaría con presentar adecuadamente los hechos para que el Administrador se encuentre en la obligación de desvirtuarlos.

En esta última dirección, la SAP Tarragona de 7 de abril de 2003 (EDJ 2003, 95002), condenó al Administrador porque “su defensa se ha limitado a negar genéricamente la existencia de gastos justificados y alegar la referida indefensión, sin intentar por su parte remediar esa situación de ningún modo, y en particular, mediante la proposición de los medios de prueba que le habrían permitido sustentar esa defensa”. Es más “a falta de esa actividad concreta y a su alcance, no verificada a lo largo del proceso, su alegato de indefensión se convierte en motivo de oposición meramente formal y carente de contenido”. En análogo sentido puede citarse la SAP Las Palmas de 1 de septiembre de 2004 (EDJ 2004, 178564) que señala que “ante la exactitud y precisión de lo pedido en la demanda, la parte demandada no sólo no ha propuesto prueba tendente a desvirtuarla sino que no ha hecho alegación alguna sobre las irregularidades que se le imputan”.

En definitiva, la carga de la prueba -que incumbe, generalmente, a la comunidad de propietarios- tiene como misión demostrar la comisión por el Administrador de una infracción o incumplimiento de las normas legales, estatutos o acuerdos de la Junta de vecinos o, en su caso, la falta de aplicación de los deberes de diligencia debida o fidelidad; así como el daño y la relación de causalidad entre éste y aquellos elementos. Pero, como también se ha señalado al hilo de la prueba de la ausencia de diligencia debida justificativa, en este caso, de la remoción del Administrador, en la actividad probatoria existe obligación de exponer y demostrar las causas de relevancia que justifiquen un verdadero incumplimiento contractual, atendiendo a la naturaleza y características del inmueble y al conjunto de labores que corresponde a un Administrador de Fincas, no bastando una mención genérica a defectos en su ejercicio[[20]](#footnote-20).

Por lo último, existen situaciones en las que podrá traerse a colación lo señalado en el artículo 1183 del Código civil (que refuerzan esa idea de inversión de la carga de la prueba), pues el Administrador, si se encuentra nombrado como Secretario –lo que constituye la regla general-, también asume la responsabilidad de custodio, depositario o responsable de toda la documentación, instrumentos, medios o recursos que la comunidad ha puesto a su disposición para ejecutar el mandato. Conforme a este último criterio, dice aquel precepto que “*Siempre que la cosa se hubiese perdido en poder del deudor, se presumirá que la pérdida ocurrió por su culpa y no por caso fortuito, salvo prueba en contrario, y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1096*”. De este modo, el Administrador no podrá exonerase de responsabilidad, sin más, aduciendo la pérdida de la documentación o los datos que, presumiblemente deberían encontrase en su poder.

1. Si se desea profundizar aún más sobre este tema, *vide* FLORES RODRÍGUEZ, J.: *La responsabilidad civil profesional del Administrador de Fincas*, Consultor inmobiliario La Ley, nº. 93, 2008, págs. 3-31. [↑](#footnote-ref-1)
2. En esta misma dirección dice el artículo 553.18.2 del Libro V del Código civil catalán, que “*los Administradores son responsables de su actuación ante la Junta*”. [↑](#footnote-ref-2)
3. *La responsabilidad Civil Profesional*, Colex, Madrid, 1996, págs. 34 y ss. [↑](#footnote-ref-3)
4. SAP Las Palmas de 1 de septiembre de 2004 (EDJ 2004, 178564). [↑](#footnote-ref-4)
5. SAP Baleares de 25 de abril de 2007 (EDJ 2007, 136496). [↑](#footnote-ref-5)
6. SAP Sevilla de 5 de junio de 2002 (EDJ 2002, 56961). [↑](#footnote-ref-6)
7. SAP Málaga de 9 de enero de 2006 (EDJ 2006, 57418). [↑](#footnote-ref-7)
8. El Administrador se obliga a prestar un servicio a la comunidad. Del conjunto de los actos a los que se refieren los artículos 20 y 21.1 de la Ley de Propiedad Horizontal –así como de los que se infieren del Código civil y de los Estatutos del Colegio donde se detallan las competencias profesionales-, se desprende que esa actividad tiene poco que ver con los simples actos materiales, sino con la prestación de servicios, de actos jurídicos, es decir, una actividad continuada en el tiempo de la que, entre otras cosas, se derivan importantes consecuencias jurídicas par la comunidad. De esta forma, el Administrador se compromete a desarrollar una actividad de servicios –la esencia de su gestión- y no a obtener un resultado, con algunos matices (disponer la ejecución de acuerdos o la realización de obras aceptadas por la asamblea, emitir certificados, realizar advertencias o requerimientos, efectuar cobros y pagos, rendir cuentas, etc.), extremo éste extraordinariamente importante a la hora de exigir responsabilidad contractual. [↑](#footnote-ref-8)
9. Así, por ejemplo, cuando ha dispuesto una medida u obra urgente [art. 20.c) LPH]. [↑](#footnote-ref-9)
10. SSTS de 5 de noviembre de 2001 (SP 30781) y 28 de octubre de 2004 (EDJ 2001, 38482). [↑](#footnote-ref-10)
11. *La Responsabilidad Civil del Administrador de Sociedades de Capital en sus elementos, configuradores*, Cuadernos Civitas, Thomson-civitas, Pamplona, 2006, pág. 63. [↑](#footnote-ref-11)
12. STS de 7 de febrero de 2000 (EDJ 2000, 515). [↑](#footnote-ref-12)
13. SAP Las Palmas de 1 de septiembre de 2004 (EDJ 2004, 178564), SAP Tarragona de 7 de abril de 2003 (EDJ 2003, 95002), SAP Madrid de 5 de diciembre de 2005 (EDJ 2005, 287013) o SAP Vizcaya de 16 de enero de 2007 (EDJ 2007, 27988). [↑](#footnote-ref-13)
14. SAP Palencia de 1 de octubre de 2004 (EDJ 2004, 168158). [↑](#footnote-ref-14)
15. “La sola falta de entrega de la documentación, sin acompañar otra prueba de dejación de funciones, invocada como fuente de perjuicios, no tenía por qué ser susceptible, por sí misma, de originar un daño, requisitos éste último imprescindible para la existencia de culpabilidad” (SAP Madrid de 6 de marzo de 2001; EDJ 2001, 38066). [↑](#footnote-ref-15)
16. ÁNGEL YAGÜEZ, R.: *La responsabilidad derivada de gestión o mediación*, en “Contratos de gestión”, Cuadernos de Derecho judicial, Consejo General del Poder Judicial, Madrid, 1995, págs. 345 y ss. [↑](#footnote-ref-16)
17. Conviene recordar que en las actividades profesionales no es de aplicación generalizada la inversión de la carga de la prueba según una reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo (STS de 25 junio de 2003; EDJ 2003, 35131). [↑](#footnote-ref-17)
18. Por analogía, el artículo 127.1 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas remite a unos criterios abstractos de diligencia exigible, y dispone que “*Los administradores desempeñarán su cargo con la diligencia de un ordenado empresario y de un representante leal*”, lo que nos recuerda que cuando se trata de un profesional no basta la diligencia de un buen padre de familia, como también se infiere del artículo 1726 del Código civil. El artículo 133.1 del mismo Texto señala, a este respecto, que “*Los Administradores responderán frente a la sociedad, frente a los accionistas y frente a los acreedores sociales del daño que causen por actos u omisiones contrarios a la ley o a los estatutos o por los realizados incumpliendo los deberes inherentes al desempeño del cargo*”. [↑](#footnote-ref-18)
19. Ante la ausencia de una determina información o documentación que deba ser exhibida por el Administrador y cuya pérdida se invoca, es posible acudir a lo señalado en el artículo 1183 del Código civil, pues el Administrador que haga las veces de Secretario –lo que suele ser lo habitual-, también actúa como custodio y responsable de los archivos de la comunidad. Y es que este precepto dispone que “*Siempre que la cosa se hubiese perdido en poder del deudor, se presumirá que la pérdida ocurrió por su culpa y no por caso fortuito, salvo prueba en contrario, y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1096*”. [↑](#footnote-ref-19)
20. SAP Málaga de 12 de julio de 2005 (EDJ 2005, 168805). [↑](#footnote-ref-20)