

# LA RESPONSABILIDAD CIVIL DEL ADMINISTRADOR DE FINCAS



ILUSTRE COLEGIO TERRITORIAL DE ADMINISTRADORES DE  
FINCAS DE CADIZ

Jerez de la Frontera, 18 de mayo de 2012  
Antonio Marín Fernández

# 1. RESPONSABILIDAD CIVIL

1. CLASES DE RESPONSABILIDAD

2. RC EXTRA CONTRACTUAL

3. RC CONTRACTUAL

## 2. RC DEL ADMINISTRADOR DE FINCAS

4. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR

5. ART. 9.1,e LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

6. ART. 20 LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL



# 1. TIPOS DE RESPONSABILIDAD



**RESPONSABILIDAD PENAL**  
**RESPONSABILIDAD ADMINISTRATIVA**  
**RESPONSABILIDAD CIVIL**

- \* indemnizatoria.
- \* ilimitada y transmisible herederos.
- \* interés privado.
- \* ajena estructura órdenes jurisdiccionales.

**Art. 1089 Código Civil:** Las obligaciones nacen de la ley, de los contratos y cuasi contratos, y de los actos y omisiones ilícitos o en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia.

## **FUENTES**

- Contrato = RC CONTRACTUAL.
- Acción ilícita que causa daño = RC EXTRA CONTRACTUAL.
- Delito = RC DERIVADA DE UN ILICITO PENAL.

## 2. LA RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL

Art. 1902 Código Civil: “El que por acción u omisión cause daño a otro, interviniendo culpa o negligencia, está obligado a reparar el daño causado”

### **PRESUPUESTOS**

- ACCION/OMISION ANTIJURIDICA.
- DAÑO.
- RELACION DE CAUSALIDAD.
- CULPA.

## A. ACCION/OMISION ANTIJURIDICA (1)

- Implícito en art. 1902 Código Civil: *alterum non laedere*.
- Es acto contrario a Derecho, todo aquél que lesione un bien jurídico.
- Exclusión si media CAUSA DE JUSTIFICACION:
  - \* Legítima defensa.
  - \* Estado de necesidad.
  - \* Ejercicio legítimo de un derecho.
- Presupuesto: IMPUTABILIDAD.

## A. ACCION/OMISION ANTIJURIDICA (2)

Admite diferentes formulaciones:

RC POR HECHO PROPIO art. 1902 Código Civil.

RC POR HECHO AJENO art. 1903 Código Civil.

La obligación que impone el artículo anterior es exigible, no sólo por los actos u omisiones propios, sino por los de aquellas personas de quienes se debe responder. La responsabilidad de que trata este artículo cesará cuando las personas en él mencionadas prueben que emplearon toda la diligencia de un buen padre de familia para prevenir el daño.

- Presunción legal de culpa del tercero: in eligendo, in vigilando, in educando. Cesa si se demuestra la ausencia de culpa

- Supuestos diversos: Padres, tutores, titulares centros de enseñanza, Estado y EMPRESARIO Lo son igualmente los dueños o directores de un establecimiento o empresa respecto de los perjuicios causados por sus dependientes en el servicio de los ramos en que los tuvieran empleados, o con ocasión de sus funciones.

- “EL que paga el daño causado por sus dependientes puede repetir de éstos lo que hubiese satisfecho”

### ADMINISTRACION DE FINCAS

= AUXILIAR, régimen general, SAP Barcelona “Jardinero que rompe tubería de gas”.

= SUSTITUTO, régimen específico (art. 1721 Código Civil): Rc si no facultades para nombrarlo, prohibición o falta de capacidad. SAP Córdoba 19/10/2010: “Asesoría Fiscal”

## B. CULPABILIDAD (1).

- Expresamente recogido en art. 1902 Código Civil: “**interviniendo culpa o negligencia**” RC SUBJETIVA.

- Omisión diligencia debida: desde culpa levísima al dolo.

- Problema: REGIMEN DE PRUEBA: EVOLUCION HACIA LA RC OBJETIVA:

1º. **RC SUBJETIVA**: se precisa la pba. culpa, a cargo del demandante.

2º. **RC SUBJETIVA ATENUADA, inversión de la carga de la prueba**: dada actividad riesgo, incumbe al demandado acreditar su diligencia, ante las dificultades de prueba de la víctima (facilidad probatoria).

3º. **RC OBJETIVA ATENUADA**: se responde sin culpa y solo cabe la exoneración si se hubiera roto el nexo causal = intervención de la víctima, intervención de un tercero, caso fortuito o fuerza mayor.

4º **RC OBJETIVA**: se responde siempre sin posibilidad de exoneración.

## **B. CULPABILIDAD (2).**

### **SUPUESTOS DE RC SUBJETIVA DEL CODIGO CIVIL**

-El propietario de un edificio es responsable de los daños que resulten de la ruina de todo o parte de él, si ésta sobreviniere por falta de las reparaciones necesarias (art. 1907).

-Igualmente responderán los propietarios de los daños causados (art. 1908):

1º) Por la explosión de máquinas que no hubiesen sido cuidadas con la debida diligencia, y la inflamación de sustancias explosivas que no estuviesen colocadas en lugar seguro y adecuado.

4º) Por las emanaciones de cloacas o depósitos de materias infectantes, construidos sin las precauciones adecuadas.

### **SUPUESTOS DEL RC OBJETIVA DEL CODIGO CIVIL**

-El cabeza de familia que habita una casa o parte de ella, es responsable de los daños causados por las cosas que se arrojen o cayeren de la misma (art. 1910).

-Igualmente responderán los propietarios de los daños causados (art. 1908):

2º) Por los humos excesivos, que sean nocivos a las personas o a las propiedades.

3º) Por la caída de árboles colocados en sitios de tránsito, cuando no sea ocasionada por fuerza mayor.

## C. DAÑO A TERCERO.

- Siempre evaluable económicamente: **INDEMNIZACION DAÑOS Y PERJUICIOS.**
- Prueba incumbe a la víctima (SAP Málaga 9/mayo/2011: pérdida Libro de Actas; SAP Las Palmas 28/5/2010: voto indebido, redacción confusa actas... no *res ipsa loquitur*).
- Clases:



**DAÑO EXTRAPATRIMONIAL** menoscabo en derechos de personalidad

- . Daños físicos.
- . Daños morales.

**DAÑO PATRIMONIAL** menoscabo patrimonial sufrido por la víctima: art. 1106 Código Civil, **La indemnización de daños y perjuicios comprende, no sólo el valor de la pérdida que hayan sufrido, sino también el de la ganancia que haya dejado de obtener el acreedor**

**DAÑO EMERGENTE.**

- . Plena indemnidad: *restitutio ad integrum*.
- . Prueba directa, objetiva y completa (PERDIDA OPORTUNIDADES: tramitación subvenciones)

**LUCRO CESANTE.**

- . Indemnización por equivalencia.
- . Límite en el enriquecimiento injusto: no hipotéticos (INDEMNIZACIÓN POR CESE ANTICIPADO)

## D. RELACION DE CAUSALIDAD.

Relación causalidad jurídica (no material) entre acción y daño.

\* Criterio de causalidad material: **EQUIVALENCIA DE CONDICIONES** cualquier condición es causa.

\* Criterio de causalidad jurídico: **CAUSALIDAD ADECUADA** solo es causa aquella condición de la que razonablemente pueda esperarse el resultado.

SAP Barcelona 25/1/2012: “Constructora vs. CP: contestación sin JP ordinaria o extraordinaria”

**CRITERIOS DE IMPUTACION OBJETIVA**



### 3. LA RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL.

Art. 1101 Código Civil: 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.

#### CLASES

- **CUMPLIMIENTO DEFECTUOSO (IMPROPIO)**, contrato ejecutado de manera diferente a la pactada:

\* **CUMPLIMIENTO INEXACTO**

\* **CUMPLIMIENTO TARDIO**

- **INCUMPLIMIENTO TOTAL (PROPIO)**, contrato no se cumple y no satisface el interés del deudor:

\* **DOLO**

\* **CULPA**

**CUALQUIER TIPO DE OBLIGACION: DAR (devolver documentacion), HACER (rendir cuentas).**

**SIGUE SIENDO PRECISA LA PRUEBA: DAÑO Y RELACION DE CAUSALIDAD**

**NO SE RESPONDE EN CASO DE FUERZA MAYOR/CASO FORTUITO**

**NO RC POR RESULTADO: OBLIGACION DE ACTIVIDAD**

STS 5/11/2001: "Daños no comunicados"

## A. CUMPLIMIENTO INEXACTO.

- Falta identidad/integridad en el pago: incumplimientos parciales cualitativos y cuantitativos.
- Consecuencia: doble acción ex art. 1124 del Código Civil:
  - \* Cumplimiento de lo debido e indemnización.
  - \* Resolución contrato (con indemnización) si incumplimientos relevantes.

La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe.

El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. También podrá pedir la resolución, aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.

El Tribunal decretará la resolución que se reclame, a no haber causas justificadas que la autoricen para señalar plazo.

## B. CUMPLIMIENTO TARDIO: MORA.

- Retraso en el cumplimiento de una obligación que no hace inútil el cumplimiento tardío

- Clases

\* **MORA DEL ACREEDOR:** Consignación.

\* **MORA DEL DEUDOR**

. Modo en que opera, en general precisa requerimiento, pero es automática.

- si la Ley lo impone.
- si se ha pactado en el contrato.
- si implícitamente se deriva de él: **Cuando de su naturaleza y circunstancias resulte que la designación de la época en que había de entregarse la cosa o hacerse el servicio, fue motivo determinante para establecer la obligación (art. 1100 Código Civil).**

. Consecuencias:



**Dar dinero:** intereses (pactados, legales, anatocismo).

**Prestación diferente:** indemnización daños y perjuicios.

## C. INCUMPLIMIENTO POR CULPA (1).

La culpa o negligencia del deudor consiste en 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.

Cuando la obligación no exprese la diligencia que ha de prestarse en su cumplimiento, se exigirá la que correspondería a un buen padre de familia (art. 1104 Código Civil).

- Acción u omisión voluntaria, pero sin malicia, que impide el cumplimiento normal de una obligación.

- **DILIGENCIA OMITIDA:** pactada/ordinaria para el contrato del que se trate.

- **PRUEBA:** a diferencia extracontractual, presumida, de modo que solo debe probarse el INCUMPLIMIENTO.

-Puede pactarse la exoneración de responsabilidad.

- **CONSECUENCIAS:**

\* Cumplimiento específico.

\* Cumplimiento por equivalencia: indemnización daños y perjuicios, si bien susceptibles de ser atemperados

La responsabilidad que proceda de negligencia es igualmente exigible en el cumplimiento de toda clase de obligaciones; pero podrá moderarse por los Tribunales según los casos (art. 1103 Código Civil).

Los daños y perjuicios de que responde el deudor de buena fe son los previstos o que se hayan podido prever al tiempo de constituirse la obligación y que sean consecuencia necesaria de su falta de cumplimiento (art. 1107 Código Civil).

## C. INCUMPLIMIENTO POR CULPA (1): DILIGENCIA EXIGIBLE AL ADMINISTRADOR DE FINCAS.

### CODIGO CIVIL: DILIGENCIA ORDINARIA DE “UN BUEN PADRE DE FAMILIA”

- \* art. 1104 (General)
- \* art. 1719 (Mandato)

### DILIGENCIA ESPECIFICA COMO PROFESIONAL: LEX ARTIS AD HOC

- Relación especial de confianza: contrato *intuitu personae*
- Apreciación de la Rc en función de si el mandato es o no retribuido (art. 1726 Código Civil)
- Administrador es profesional con “cualificación profesional suficiente” (art. 13.6 Ley de Propiedad Horizontal)

\* SAP Asturias 10/5/2004: “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”

\* SAP Barcelona 10/12/2010. “Pago indebido cuotas por subcomunidad”

## D. INCUMPLIMIENTO POR DOLO.

- Acción u omisión voluntaria que con conciencia y voluntad de producir un daño antijurídico impide el cumplimiento normal de una obligación.
- **PRUEBA:** a diferencia culpa contractual, no se presume, precisa ser probado.
- No puede pactarse la exoneración de responsabilidad por dolo.
- **CONSECUENCIAS:**
  - \* Cumplimiento específico.
  - \* Cumplimiento por equivalencia: indemnización daños y perjuicios, no susceptibles de ser moderados

Los daños y perjuicios de que responde el deudor de buena fe son los previstos o que se hayan podido prever al tiempo de constituirse la obligación y que sean consecuencia necesaria de su falta de cumplimiento.

En caso de dolo responderá el deudor de todos los que conocidamente se deriven de la falta de cumplimiento de la obligación (art. 1107 Código Civil).

## E. SUPUESTOS DE IRRESPONSABILIDAD

Fuera de los casos expresamente mencionados en la ley, y de los en que así lo declare la obligación, nadie responderá de aquellos sucesos que no hubieran podido preverse o, que, previstos, fueran inevitables (art. 1105 Código Civil).

- **Distinción entre fuerza mayor/caso fortuito: irrelevante.**
  - \* Criterio subjetivo: previsibilidad.
  - \* Criterio objetivo: ajenidad.
  
- **PRUEBA:** en tanto que exonera, no se presume, precisa ser probado por demandado.
  
- **Puede pactarse la responsabilidad incluso en estos casos.**
  
- **CONSECUENCIAS:** liberación del deudor de su compromiso contractual,
  - . Salvo que Ley/contrato dispongan lo contrario.
  - . Salvo que sea aún posible el cumplimiento parcial o tardío.

## 4. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR.

Art. 20, NUMERUS APERTUS: Debe asesorar a la comunidad, controlar los proveedores, dar cuenta de siniestros a las compañías de seguros; ocuparse de las relaciones laborales con los empleados de la finca, aplicando las normas de convenio y las modalidades contractuales más favorables, practicando las liquidaciones de la Seguridad Social y las que fiscalmente procedan; llevar una adecuada contabilidad; advertir sobre la morosidad; y una función, quizá de las más importantes, que es el mantenimiento de la convivencia entre los componentes de la comunidad (WEB ICTAF)

### PRESTACIONES GENERALES

[ **TÍPICAS**, arts. 9.1,e, art. 19, 20 a) a e) y 21.

[ **IMPLÍCITAS**, variadas y aparecen en supuestos de resolución anticipada.

SAP Asturias 10/1/2011 “Falta de atención al teléfono”

### PRESTACIONES PARTICULARES

[ **CONTRATADAS**, SAP Valencia 13/10/10 “Pago IVA con contrato gestión”

[ **NO CONTRATADAS**, SAP Madrid 5/10/10 “Asesoramiento jco. Jta. Gobierno”

## 5. ART. 9.1,e LEY PROPIEDAD HORIZONTAL: EMISION CERTIFICADO ESTADO DEUDAS.

RC Administrador, si CULPA o NEGLIGENCIA en casos:

**RETRASO EMISION**, siete días desde la solicitud.

**INEXACTITUD DATOS: “ESTADO DE DEUDAS”**

**CONTENIDO**, claridad y exhaustividad:

- . Cantidades debidas para “el sostenimiento de los gastos generales”
- . Recibos pasados al cobro e impagados + no pasados aún al cobro
- . Expresa determinación a qué anualidad imputables
- . Deudas futuras ya aprobadas: conservacion (10.5) vs. mejoras (11.5)

**TRASCENDENCIA**

= Antigüedad mayor 2 años: deudor es propietario anterior + no inclusión no es condonación.

= Antigüedad menor 2 años: adquiere deuda nuevo titular y carga real para el inmueble – solo si en CERTIFICACION, salvo renuncia.

Inclusion más de lo debido – irrelevante.

Inclusión menos de lo debido – RC Administrador/Presidente.



## 5. ART. 20 LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

- a) Velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares.
- b) Preparar con la debida antelación y someter a la Junta el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos.
- c) Atender a la conservación y entretenimiento de la casa, disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes, dando inmediata cuenta de ellas al presidente o, en su caso, a los propietarios.
- d) Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes.
- e) Actuar, en su caso, como secretario de la Junta y custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad.
- f) Todas las demás atribuciones que se confieran por la Junta

## a) VELAR POR EL BUEN REGIMEN DE LA CASA, INSTALACIONES Y SERVICIOS

- = **OBLIGACION GENERAL VIGILANCIA**, SAP Asturias 14/5/2004 “Defectuoso funcionamiento servicios comunes en CP dirigida Atdor. 6.000 euros”.
- = **EXTRALIMITACIONES ADMINISTRADOR** por contratar servicios o suministros sin facultades/autorización para ello, SAP Navarra 6/9/2004 “Acción del tercero (contratista que retira depositos gas-oil ya inútiles), de buena fe y fiado apariencia, contra CP, que luego puede repetir contra Atdor. No aplicación art. 1725 CC”
- = **OBRAS DE MEJORA**, SAP Gerona 20/2/2011 “Obras de mejora sin acuerdo de JP (pendiente presupuesto), que decide Presidente y ejecuta el Atdor. RC de ambos”.

## b) PREPARAR PRESUPUESTOS.

- = **INCUMPLIMIENTO TOTAL** SAP Asturias 24/10/2005 “ No Ctas. en 3 años”
  
- = **OBLIGACIONES LIMITADAS: PREPARAR gastos previsibles y PROPONER medios necesarios** Competencia aprobación Presupuesto/Plan de Gastos e Ingresos es JP (art. 14, b y c)
  - . SAP Tarragona 20/9/2011 “Inclusión en Pto. como ingreso indemnización del Ptor. que se aplica a gastos grales. y cuotas disminuidas que generan deficit”
  - . SAP Cádiz 25/10/2010 “No Rc por deudas acumuladas, Adtor. instó la subida cuotas e hizo pagos por antigüedad y órdenes Pte.”
  
- = **COSTE AUDITORIAS** SAP Gerona 27/5/2005 “Realización de auditoría no justifica que el gasto se impute al Adtor.”
  
- = **RENDICION DE CUENTAS** derivación art. 1720 Código Civil (STS 8/10/1986).  
Es irrelevante que cuentas aprobadas en JP o no impugnadas (SAP Burgos 6/5/2010 y SAP Murcia 19/4/ 2011)

## c) ATENDER A CONSERVACION. REPARACIONES URGENTES.

### = CONSERVACION Y ENTRETENIMIENTO

- . Obras art. 10: autonomía vs. puesta en comunicación Pte./JP
- . Mero ejecutor acuerdos, SAP Madrid 17/9/2010 “Comunero contra Adtor. por no impremeabilizar cuando JP solo limpieza sumideros”

### = REPARACIONES URGENTES

- . Obras urgentes, inmediatas e inaplazables; criterio extensivo.
- . Actuación Administrador: comunicación inmediata Pte./vecinos (preconstitución prueba) + contratación actuación necesaria.
- . Tercero perjudicado no tiene acción directa contra Adtor. STS 1/7/2000

# D. EJECUTAR ACUERDOS. COBROS Y PAGOS.

## =PAGOS Y COBROS

### . Pagos indebidos

- SAP Barcelona 10/12/2010 “Pagos cuotas subcomunidad garajes a CP general, cuando en Est. Solo respecto cubiertas”
- SAP Baleares 18/2/2011 “Pago doble prima de seguro; se resuelve el primero, pero no baja domiciliación”

. **Falta de cobros**, SAP Barcelona 26/10/2011 “No tramitación subvención para RHB, cuya gestión asumida por Adtor.”

### . **No hacer pagos debidos**, sentencias más numerosas:

- SAP Granada 5/4/2000 “Seguros sociales Conserje”
- SAP Baleares 29/9/2005 “Impago prima seguro”

= **EJECUCION ACUERDOS**, SAP Burgos 11/1/2012 “Ejecución obras RHB con subvención que se pierde porque inicio sin Licencia, RC Adtor.”

= **REEMBOLSO POR GASTOS ANTICIPADOS** (art. 1728 Código Civil) SAP Valencia 15/2/2011 “Adtora. adelanta fondos para RHB aprobada JP, pero no conforme al calendario pagos pactado con contratista”

## e) ACTUAR COMO SECRETARIO. DOCUMENTACION.

### = REDACCION DE ACTAS

- . Manifestaciones del Adtor, STS 20/7/2011 “Ponderación derechos: interés general y veracidad. Comunera que pretende indemnización de la CP ya obtenida de su seguro”.
- . Transcripción manifestaciones comuneros y envío acta, STS 2/10/2008 “Magistrado”

### = DEVOLUCION DOCUMENTACION CESE: OBLIGACION INCONDICIONAL

- art. 19.4, Secretario “conserva” y “custodia”.
  - art. 20,e, lo hace “a disposición de los titulares”, esto, es, de los comuneros.
  - art. 18.4, acuerdo JP son ejecutivos salvo suspensión cautelar (no legitimado).
  - art. 1730 Código Civil: no existe derecho de retención del mandatario.
- 
- . Inclusión desglosada de la LISTA DE DEUDORES, SAP Madrid 24/2/2012.
  - . Incluso ante irregularidades en el proceso de cese, SAP Asturias 6/10/2004.
  - . Inmediata: allanamiento posterior no exonera pago costas, art. 395 Ley de Enjuiciamiento Civil, SAP Santa Cruz de Tenerife 8/4/2011.

Muchas gracias

