




**ADMINISTRADOR DE FINCAS Y COMUNIDAD DE PROPIETARIOS. Análisis de su relación contractual.**
**FLORES RODRÍGUEZ, J.**

 1ª edición, 30/12/2010, 397 páginas. **ISBN:** 9788415145905.

**Precio (s/IVA): 47,5 € Euros**

 Imprimir ficha 

 Agregar libro 
**Comentario:**

Desde el momento en que la comunidad de propietarios, a través de su Junta general, decide nombrar un Administrador profesional con el encargo de gestionar sus elementos, servicios e instalaciones comunes, surge entre ambas partes una relación contractual de la que se deriva un complejo entramado de derechos y obligaciones.

En la presente obra se abordan, entre otras cosas, la naturaleza de la relación –como contrato de mandato *sui generis*–, los sistemas de nombramiento, los problemas que surgen a la hora de formalizar el contrato por escrito, las posibles cláusulas abusivas, las diferentes modalidades de Administrador profesional entre las que puede optar la comunidad de propietarios –personas físicas o sociedades profesionales–, la sustitución entre Administradores, el traspaso de la cartera de clientes, las consecuencias de la falta de cualificación profesional o de colegiación, la incidencia de la “Ley Paraguas” y, especialmente, de la “Ley Ómnibus” en su ejercicio profesional; las funciones que debe llevar a cabo en su quehacer diario, muchas de ellas de nuevo cuño, como la protección de datos de carácter personal, el deber de información a los propietarios, el asesoramiento profesional o la representación; la responsabilidad civil que asume por el incumplimiento o cumplimiento defectuoso o tardío de sus obligaciones; o, para concluir, las importantes consecuencias que surgen para ambas partes tras la extinción del contrato, como la obligación de indemnizar al Administrador cuando se le cesa anticipada e injustificadamente; los efectos de su posible renuncia; la forma, tiempo y lugar de la rendición de cuentas y de la restitución de la documentación a la comunidad, el derecho de retención, o la liquidación de los honorarios profesionales, por significar tan sólo algunos destacados aspectos que, de forma exhaustiva, se tratan en esta monografía, todo ello con apoyo en la última jurisprudencia existente al respecto.

El lector tiene entre sus manos una moderna, completa y actualizada obra sobre una materia que, a su rigor académico, añade un indiscutible valor jurídico-práctico, no sólo para los Administradores de Fincas, sino, en general, para todos aquellos profesionales del Derecho que deseen o tengan la necesidad de aproximarse a este tema.

**Sumario:**
**Capítulo Primero**
**DE LA ADMINISTRACIÓN POR LOS PROPIETARIOS A LA ADMINISTRACIÓN PROFESIONAL**

- I. Evolución histórica del régimen de administración de inmuebles en copropiedad en nuestro derecho civil
  1. De la comunidad ordinaria a la propiedad horizontal
  2. El Administrador decimonónico del inmueble dividido por casas o por pisos como mandatario con capacidad de representación
  3. El momento de las leyes especiales de copropiedad por apartamentos
- II. El modelo orgánico de administración de inmuebles
  1. El Administrador tras la reforma de la Ley 8/1999, de 6 de abril
  2. La tripartición orgánica de las funciones de administración como especialidad de nuestro Derecho: Presidente, Administrador y Secretario
- III. Los sistemas vigentes de administración de la copropiedad por apartamentos
  1. Los sistemas de gestión contemplados en la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal
- IV. La organización de la Copropiedad por apartamentos en el derecho comparado
  1. Derecho francés
  2. Derecho italiano
  3. Derecho alemán

**Capítulo Segundo**
**LA NATURALEZA JURÍDICA DE LA RELACIÓN ENTRE ADMINISTRADOR PROFESIONAL Y LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS**

- I. La relación comunidad-administrador profesional como contrato de mandato *sui generis*
  1. La naturaleza jurídica del cargo: como órgano de gobierno y como mandatario de la comunidad
  2. Principales características de la relación como contrato de mandato *sui generis*
  3. El Administrador profesional ante el contrato de arrendamiento de servicios

4. Criterios para su diferenciación del arrendamiento de servicios
  5. La relación entre Administrador y comunidad de propietarios como contrato de obra
- II. El administrador como representante de la comunidad
1. El contrato de mandato sui generis como soporte de la representación: el carácter limitado y excepcional de la capacidad del Administrador para representar a la comunidad
  2. El Administrador ante las diferentes teorías de la representación
  3. La destacada actividad del Administrador como mero nuncio o mensajero
- III. El administrador como gestor de negocios ajenos
1. Presupuestos de la intervención del Administrador como gestor oficioso: actividades no debidas
  2. Responsabilidad del Administrador en la gestión de negocios sin mandato

### **Capítulo Tercero**

#### **LAS MODALIDADES DE ADMINISTRADOR**

- I. Las diferentes clases de administrador: propietario o profesional
- II. El administrador profesional persona física
1. La exigencia de cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida: la calidad del servicio
  2. La falta de cualificación profesional reconocida legalmente como motivo de nulidad del nombramiento
  3. El Administrador de Fincas colegiado
- III. El administrador profesional persona jurídica
1. Las Sociedades Profesionales de Administradores de Fincas
  2. Otras corporaciones y personas jurídicas reconocidas por la Ley de Propiedad Horizontal que tradicionalmente han administrado inmuebles
- IV. Nombramientos en los que intervienen varias comunidades o varios administradores
1. Pluralidad de comunidades o propietarios mandantes
  2. Pluralidad de Administradores mandatarios
- V. El sustituto del administrador
1. La sustitución del Administrador por el Presidente como regla general
  2. La sustitución entre Administradores
  3. Auxiliares y colaboradores del Administrador

### **Capítulo Cuarto**

#### **EL NOMBRAMIENTO DEL ADMINISTRADOR**

- I. El nacimiento de la relación jurídica: los sistemas de nombramiento de administrador
1. Modos de nombramiento: ordinario, provisional y judicial
  2. Nombramiento por la Junta general de propietarios
  3. Nombramiento provisional de Administrador
  4. Nombramiento judicial de Administrador
- II. Comunicación y aceptación del nombramiento
1. Notificación del nombramiento
  2. Aceptación: forma, plazo y efectos
- III. El acta de nombramiento del administrador
- IV. La formalización del contrato por escrito
1. El contenido del contrato: prestaciones generales y especiales. La exclusión de la gestión de los elementos privativos
  2. El Administrador de Fincas como prestador de servicios profesionales

### **Capítulo Quinto**

#### **LAS FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR**

- I. El contenido del mandato del administrador
1. El objeto de la relación contractual: los contenidos obligacionales no incluidos en la Ley de Propiedad Horizontal
  2. Clasificación de las funciones del Administrador
- II. Funciones de gestión
1. Funciones ejecutivas
  2. Funciones de propia iniciativa
  3. Función de gestión económica
  4. Función de secretaría: la labor de certificación
  5. Función de custodia de la documentación depositada
  6. Función de información a los propietarios
  7. Función de protección de los datos de carácter personal. El deber de secreto profesional

8. Función de asesoramiento a la comunidad: el Administrador como asesor profesional del Presidente o de la Junta

### III. Funciones de representación

1. Funciones del Administrador como representante judicial de la comunidad
2. Funciones del Administrador como representante extrajudicial de la comunidad: análisis de los supuestos contemplados en la Ley de Propiedad Horizontal

### IV. La extralimitación del administrador en sus funciones representativas

1. Efectos de la extralimitación: la responsabilidad en nombre propio
2. La posición de los terceros de buena fe respecto de los actos y contratos en los que el Administrador haya intervenido como representante
3. La cuestión de la ratificación por la comunidad del acto extralimitado y su cumplimiento de manera más ventajosa

### V. La responsabilidad civil del administrador en el ejercicio de sus funciones

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

## Capítulo Sexto

### LA EXTINCIÓN DEL MANDATO DEL ADMINISTRADOR

#### I. La temporalidad del cargo de administrador

1. Los efectos del transcurso del plazo sobre la relación jurídica
2. La prórroga tácita del nombramiento tras la reforma de la Ley 8/1999, de 6 de abril: la permanencia en funciones
3. La confirmación expresa o tácita del Administrador en el cargo

#### II. En general: las diferentes causas de extinción del mandato del administrador

#### III. Extinción por decisión de la comunidad de propietarios: la remoción del administrador

1. La remoción ad nutum del Administrador
2. Forma de remoción del Administrador
3. La remoción ante la dicotomía Administrador propietario o Administrador profesional
4. En particular: la remoción del Administrador profesional como mandatario

#### IV. Extinción por voluntad del administrador: la dimisión o renuncia

1. Comunicación y aceptación de la renuncia
2. Obligación de reparar los daños y perjuicios derivados de la renuncia
3. La continuación provisional de la gestión como presupuesto necesario de la renuncia

#### V. Extinción por imposibilidad sobrevenida del administrador


1. La muerte del Administrador
2. Inhabilitación penal, administrativa o corporativa del Administrador
3. El concurso del Administrador
4. La falta de aptitud sobrevenida para desempeñar el cargo: el proceso de separación


#### VI. Obligaciones del administrador tras la extinción del mandato

1. El deber de rendir cuentas. La restitución de la documentación de la comunidad
2. Forma y contenido de las obligaciones de rendir cuentas y de restitución de la documentación
3. Momento y lugar en que deben realizarse la rendición de cuentas y la restitución de la documentación
4. El pacto de dispensa de la obligación de rendir cuentas
5. La inexistencia de un derecho de retención sobre la documentación de la comunidad

#### VII. La liquidación de la remuneración: los honorarios profesionales

## BIBLIOGRAFÍA

Imprimir ficha 

Agregar libro 

**BOB**  
BIBLIOTECA ON-LINE BOSCH

www.bob.bosch.es

Más de 200 títulos  
por tan sólo  
485 €/año  
\*(iva no incl.)

nuevo  
servicio  
on-line

Y ahora, nueva  
versión 2.0...  
Servicio integral  
con base de datos de  
legislación y  
jurisprudencia  
integrada.

BIBLIOTECA  
JURISPRUDENCIA  
LEGISLACIÓN

Comte d'Urgell, 51-bis. 08011 - Barcelona  
Tel.: (+34) 93 452 10 56 / Fax: (+34) 93 323 67 36  
E-mail: lajuridica@bosch.es

CIF número B-62473780. e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona,  
Tomo 33266, Folio 82, Hoja B 227967

© 2001-2007 Librería Jurídica Editorial Bosch, S.L. *Todos los derechos reservados*

Sus datos personales pasarán a formar parte de un fichero legalizado por LIBRERÍA JURÍDICA EDITORIAL BOSCH, S.L. ubicado en C/ Comte D' Urgell 51 bis, 08011 Barcelona, cuya finalidad es la gestión de los datos de los usuarios, así como el envío de información por cualquier medio de los productos y servicios comercializados por la empresa. Ud. tienen derecho a acceder, rectificar, cancelar y oponerse al tratamiento de sus datos mediante el envío a la dirección antes mencionada, de un escrito dirigido al Responsable del Fichero, adjuntando una fotocopia del DNI.