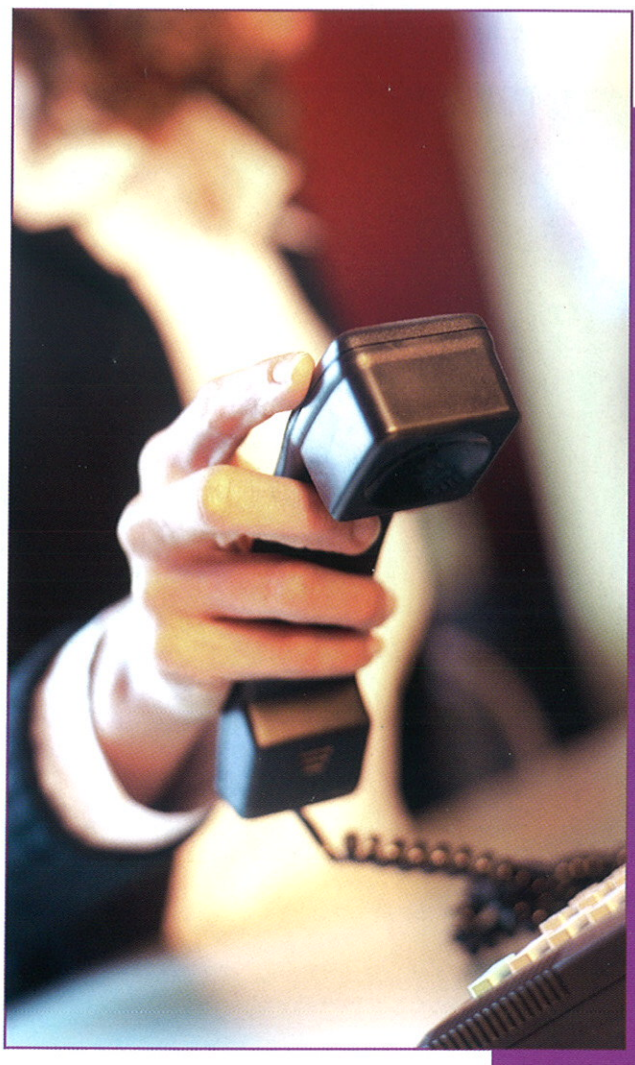
Opinión

LA NATURALEZA DE LA RELACIÓN CONTRACTUAL DEL ADMINISTRADOR

Una de las cuestiones más debatidas doctrinalmente en torno a la figura del Administrador de Fincas es la naturaleza de la relación jurídica que liga a éste con una junta de propietarios de un inmueble acogido a la Ley de Propiedad Horizontal. Dos son las opciones más barajadas, el considerar dicha relación como un arrendamiento de servicios o como un mandato.

Siguiendo el criterio seguido por una interesante sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas de fecha 1 de septiembre de 2004, y sin desconocer las dificultades que suscita esta figura, en especial porque la remuneración -que podría ser un elemento diferenciador- no es privativa de ninguna de ellas, y por lo impreciso de los límites del arrendamiento de servicios y el mandato, el Tribunal Supremo tiene reiterado (sentencias núm. 269/97 y 666/97), conforme a la doctrina mayoritaria, la tesis de que se trata de un mandato «sui generis» de los artículos 1709 y siguientes del Código Civil en razón, principalmente, de la similitud del contenido del artículo 12.5 de la Ley de Propiedad Horizontal -los nombrados podrán, en todo caso, ser removidos en Junta extraordinaria de propietarios- con los artículos 1732 -el mandato se acaba por su revocación- y 1733, ambos del Código Civil, en el que se hace constar que el mandante puede revocar el mandato a su voluntad y compeler al mandatario a la devolución del documento en que consiste el mandato; en razón a que dentro de la generalidad de los términos en que queda redactado el mencionado artículo 1709, se comprenden dos figuras distintas, el mandato representativo y el mandato de gestión (Sentencias del Tribunal Supremo de 16 febrero 1935 y 8 abril 1991), modalidad esta última que fácilmente puede llegar a confundirse con el arrendamiento de servicios del que se distingue acudiendo a diversos criterios, uno de los cuales es la sustituibilidad, porque no es obligatorio que se encomiende la administración a un ajeno a la comunidad a tenor establecido en el artículo 12, párrafo segundo, de la Ley de Propiedad Horizontal, es decir, sus funciones se ejercen por el presidente de la comunidad si no acuerdan elegir a otras personas para el desempeño de este cargo que a su vez podrá recaer en una misma persona, y este elemento lo explica la Sentencia del Tribunal Supremo de 14 marzo 1986 (RJ 1986, 1252) «...en orden a la distinción del mandato con el arrendamiento de servicios, es básico el criterio de la sustituibilidad, no confundible con el de la representación, de tal manera que sólo pueden ser objeto posible de mandato aquellos actos en que quepa la sustitución, o sea, los que el que solicita la gestión realizaría normalmente por sí mismo, que pertenecen a la esfera propia de su misma actividad y que nada impide poderlos realizar por medio de otra persona, pues cuando así no es, o lo que es lo mismo, cuando se encomienda a otra persona, la prestación de servicios que normalmente no pueden ser realizados ni son de la propia actividad de la persona que los encomienda a otro,



que precisamente necesita acudir a él para que lleve a cabo la actividad que aquél no podía utilizar estaremos en presencia de un arrendamiento de servicios».

Por ello, el administrador es un cargo dependiente y vinculado a la Junta de Propietarios en virtud de un contrato de mandato -no de arrendamiento de servicio - y en razón a que las actividades ejecutivas que se recogen en el artículo 18 de la Ley de Propiedad Horizontal vienen a ser meramente accesorias, inherentes e indispensables para el ejercicio de una función gestora característica del mandato, que desempeña no solamente en el ámbito interno de la Comunidad, sino en proyección externa, cuando contrata con terceros y practica gestiones en nombre de su mandante, aunque lo haga en nombre propio, ya que en tal supuesto entraría en juego el artículo 1712.2 del Código Civil, puesto que contrataría sobre cosas propias de la comunidad de propietarios.

Así, el deber primario de todo mandatario consiste en llevar a cabo la gestión encomendada, y el artículo 1718 del Código Civil dice en este sentido que «está obligado a cumplir el mandato», lo que debe entenderse como sinónimo de prestar aquellos servicios o realizar aquellos actos que han sido objeto de encargo. La responsabilidad de los administradores será siempre consecuencia de la infracción de este deber o del cumplimiento de estas obligaciones, pudiéndose hablar, en primer lugar, de incumplimiento total de los deberes de gestión, responsabilidad por inejecución que parece aludir el citado art. 1718, respondiendo de los daños y perjuicios que de no ejecutarlo se ocasione al mandante, y en segundo término, existirá responsabilidad por cumplimiento defectuoso o incorrecto, que se producirá en aquellos casos en que el mandatario despliegue una actividad, pero de suerte tal 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 primera 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 -artículo 1726 del Código Civil-. 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 aquellos.