

SERVICIO DE ASESORÍA

Entrega documentación

Publicado el 2018-04-09

¿El administrador de una Comunidad, debe facilitar documentación como puedan ser actas, liquidaciones y facturas en general, de varios años atrás, a un propietario o presidente nuevo?

Respuesta:

Todas estas consultas sobre la custodia de la documentación por parte del Administrador que a su vez es Secretario de la Junta, son interesantes.

En primer lugar debemos recordar que el Presidente de una Comunidad es un propietario más del edificio que por acuerdo de Junta ostenta temporalmente la representación de la comunidad, en juicio o fuera de él. Igualmente el artículo 20 de la LPH indica cuáles son las competencias del administrador de la comunidad de propietarios, incluyendo entre las mismas la de "custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad". De esta norma no se puede deducir que cualquier propietario tenga libre acceso a los documentos de la comunidad que custodia el administrador, puesto que la comunidad de propietarios se rige por los órganos legalmente establecidos, conforme al artículo 13 de la Ley de Propiedad Horizontal, y la capacidad de fiscalización de cada propietario sobre la gestión comunitaria debe hacerse valer dentro del régimen asambleario de acuerdo con lo establecido en el artículo 14 y siguientes de la referida ley. Esta conclusión es coherente con lo razonado por la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo en su Sentencia de 16 de abril de 1993.

Como dice la SAP Madrid, Sec. 20.^a, 3/2017, de 13 de enero, el derecho de información del comunero no es absoluto ni equiparable o análogo al del socio de las sociedades mercantiles, y que la LPH no consagra el derecho de cualquier comunero a exigir del administrador la exhibición o remisión generalizada o indiscriminada de toda la documentación de la comunidad sometida a su custodia como parece entender la parte recurrente. El derecho de información es un derecho relativo y debe ser modulado ya que se cumple ordinariamente a través de las Juntas de Propietarios, que es el acto en el que se rinden y aprueban las cuentas, siendo el momento y lugar oportuno para que los copropietarios pueden solicitar del administrador las explicaciones y exhibiciones documentales que estimen oportunas (artículo 14, b y c, de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal). Por consiguiente habría que distinguir supuestos concretos. Así, cuando se trata de recabar información sobre cuentas relativas que todavía no han sido objeto de aprobación, no puede negarse el derecho de todo comunero a pedir al Secretario-Administrador la información puntual que precise, pero sin que ello suponga reconocer a cada comunero individual la función fiscalizadora que corresponde a la Junta de propietarios en su conjunto.

Tratándose de cuentas ya aprobadas, entendemos que la petición de información debe ajustarse a documentos contables concretos, sin que sean aceptables las peticiones genéricas e ilimitadas de información y documentación y se haga entrega al peticionario de toda la documentación contable de la Comunidad de propietarios correspondiente a ejercicios cuyas cuentas ya han sido fiscalizadas y aprobadas por la Junta de Propietarios, sin que se haya expresado en la demanda ni en ninguna otra alegación posterior el motivo de la solicitud ni un interés legítimo que ampare la solicitud

salvo la mera voluntad del demandante de disponer de esa información, y ello cuando consta por la documental que no ha acudido a todas las Juntas de Propietarios en el que se han aprobado las cuentas de la comunidad, y por la testifical que se ha negado a recibir en otras ocasiones la documentación contable cuando le ha sido ofrecida. La ley no ampara el abuso de derecho (artículo 7 del Código Civil) y la pretensión del actor, en los términos en que ha sido formulada en los presentes autos, debe considerarse falta de causa o razón, lo que entraña un abuso de derecho de información que no puede ser atendido por los tribunales (artículo 247.2 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil).

Dicho lo anterior, entiendo que se trata de un "derecho de acceso" de la documentación que conserva y custodia el Administrador de la Comunidad, cuya dinámica no necesita que se tenga que acudir a la analogía del derecho de información de los socios de una sociedad de capital, como ya se apuntaba en la STS núm. 376/1993 de 16 de abril (RJ 1993/2887). Criterio que es mantenido más recientemente (STS núm. 426/2011 de 28 de junio (RJ 2011/5842), que recalca que " ni del espíritu del artículo 15 de la Ley sobre Propiedad Horizontal , en su texto vigente, tras la Ley de 23 de febrero de 1988 [hoy artículo 16.2 LPH , tras la reforma operada por la Ley 8/1999, de 6 de abril], puede entenderse que exista un auténtico derecho de información a favor de los copropietarios, como ocurre en el ámbito de las sociedades anónimas").

Nada impide que un copropietario pueda acudir a la oficina del administrador a examinar o comprobar la documentación relativa al funcionamiento de la Comunidad. Pero eso no significa que el Administrador (o la Comunidad a través de él) esté obligada a "entregar" a un copropietario, o a varios copropietarios, la documentación que aquel está obligado a conservar, con el gasto que

ello puede conllevar y con el riesgo de deterioro o pérdida que se puede generar.

Cordialmente,