

# NULIDAD DEL NOMBRAMIENTO EN JUNTA DE PROPIETARIOS, DE UN ADMINISTRADOR NO PROPIETARIO

**LUIS RUIZ GIMÉNEZ**  
**ASESOR JURÍDICO**  
**DEL CONSEJO**  
**ANDALUZ**  
**DE COLEGIOS DE**  
**ADMINISTRADORES**  
**DE FINCAS**

**A**ludimos en el título de este artículo, a una sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Cantabria que procedemos a comentar.

En concreto nos referidos a la sentencia firme, (sentencia que es definitiva, ya que contra la misma no se ha interpuesto recurso alguno, bien porque no quepa el mismo, o porque voluntariamente así se haya decidido) de la sección segunda de la Audiencia Provincial antes mencionada, de fecha 6 de octubre de 2010 en recurso de apelación número 573/2009.

El contenido y conclusión de esta sentencia, es sumamente interesante y de gran trascendencia para los profesionales colegiados Administradores de Fincas.

La demanda se inicia por un comunero que solicitaba al juzgado la nulidad de unos acuerdos comunitarios adoptados en Junta de Propietarios.

El juzgado no le reconoce legitimación para impugnar estos acuerdos porque entiende que era moroso y por ello no entra a juzgar sobre el fondo del asunto.

No obstante el comunero presenta recurso de apelación contra la referida sentencia y el asunto es juzgado por la Audiencia Provincial de Cantabria en el siguiente sentido:

En primer lugar considera acreditado que el reclamante había abonado su deuda con anterioridad a la fecha de la reunión, por lo que le considera con legitimación para poder interponer su demanda y como consecuencia de ello, analiza la petición de fondo (lo que como se ha mencionado, no llegó a hacer la sentencia en la primera instancia).

En segundo lugar, en cuanto al fondo del asunto,

el demandante solicitaba la nulidad de varios acuerdos adoptados en Junta de Propietarios por distintos motivos. Entre ellos, el que nos ocupa es el referido a la petición de impugnación del nombramiento de administrador.

Pues bien, el Tribunal manifiesta en su fundamento de derecho tercero que la Ley de Propiedad Horizontal da plena libertad para designar administrador, cuando éste es elegido de entre los propios comuneros (cualquier propietario).

Sin embargo cuando se trata de elegir a alguien externo a la comunidad, la Ley ha impuesto la exigencia de que el administrador no propietario cuente con una "cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer dichas funciones".

No un requisito por tanto, sino dos: la cualificación profesional y el reconocimiento legal.

Con base en lo anterior el Tribunal continúa indicando que "desde luego" cumplen estos condicionantes los miembros de los Colegios Profesionales de Administradores de Fincas.

En el caso juzgado, se concluye que el administrador nombrado dispone como título de cualificación profesional de un curso de gestión de fincas impartido por el Instituto Superior de Estudios, pero carece de los efectos que las disposiciones legales otorgan a los títulos de carácter oficial y aunque se acredita la pertenencia a una asociación de gestores, es claro que ello no supone conferir reconocimiento legal alguno a aquella titulación.

Por todo ello, se otorga la razón al impugnante y se resuelve por la Audiencia Provincial de Cantabria que el nombramiento de este administrador recae en persona que no reúne las condiciones legales y por tanto el acuerdo infringe la Ley de Propiedad Horizontal.

Ni que decir tiene, la importancia de esta línea argumental -que no es sino la interpretación literal de la Ley-, para los profesionales colegiados Administradores de Fincas, a los que no solo les reconoce su capacitación, sino que los distingue claramente de otros intrusos civiles agrupados o no, que de hecho administran bienes inmuebles, sin reconocimiento legal alguno.

Línea argumental que sin duda puede alegarse ante Juntas de Propietarios en casos análogos a éste.

**Cuando se trata de elegir a alguien externo a la comunidad, la Ley ha impuesto la exigencia de que el administrador no propietario cuente con una "cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer dichas funciones"**