

Acceso de los propietarios a la documentación

FICHA TÉCNICA

Comentarios citados

Solicitud al administrador de exhibición de documentos: efectos de la negativa

Legislación citada

art.14, art.16.1, art.18, art.20.e de Ley 49/1960 de 21 julio 1960. Propiedad Horizontal

art.7, art.1171 de RD de 24 julio 1889. Año 1889. Código Civil

Jurisprudencia citada

SAP Cantabria de 19 diciembre 2005 (J2005/236267)

SAP Madrid de 20 mayo 2004 (J2004/106561)

SAP Madrid de 17 noviembre 2003 (J2003/211386)

STS Sala 1ª de 16 abril 1993 (J1993/3595)

Ejemplos

Obligación del Administrador de entregar la correspondencia de la Comunidad al Propietario. Protección de datos

Otra documentación relacionada

Legislación

RD de 24 julio 1889. Año 1889. Código Civil

El LPH artículo.20.e LPH dispone que corresponde al administrador actuar, en su caso, como secretario de la Junta y custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad. Esta puesta a disposición se ha identificado tradicionalmente con el derecho que tienen los condueños a ser informados de la marcha o estado de la comunidad, o de cualquiera de sus circunstancias

Esta obligación de disposición por parte del administrador debe ajustarse a una reglas –que no contempla la propia LPH-, como ha reconocido la jurisprudencia, por lo que debe ejercerse dentro de unos límites razonables compatibles con la gestión ordinaria del inmueble que aquel lleva a cabo.

Efectivamente -como dice la STS Sala 1ª de 16 abril 1993 STS Sala 1ª de 16 abril 1993,-, no existe disposición alguna específica en la LPH que establezca un hipotético derecho de información y que, además, sancione la falta de éste. Esto no excluye que no tengan los propietarios derecho a ser informados sobre la marcha de la comunidad, pues el LPH artículo.16.1 LPH dispone que la junta de propietarios se reunirá por los menos una vez al año para la aprobación de los presupuestos y cuentas, y para que los propietarios puedan aceptar y discutir los presupuestos y las cuentas tienen que conocer los datos, documentos y justificantes que precisen para ello, bien previamente o en la propia junta, *“pues no puede tomarse como dogma lo que sobre el particular puedan manifestar el presidente o el administrador, pero esta información queda circunscrita a la junta de propietarios en tal momento y si no se hace así, el camino es el de impugnación de la Junta, conforme al LPH artículo.18 LPH, en los términos y plazos fijados en la Ley, pues una vez consentida la Junta, el acuerdo deviene inimpugnable”* (SAP Málaga de 30 de noviembre de 2005).

En tal sentido, el administrador debe exigir justificación de la consulta que se efectúa, además de una necesaria y razonable concreción o puntualización, evitando así situaciones de abuso de derecho, como ocurre en cualquier otra organización. El administrador viene obligado a exhibir y dar cumplida explicación de aquellos pormenores consultas relativos a la marcha de la comunidad, gestión que conforme a los usos se desarrolla en el despacho del administrador donde este cumple sus obligaciones y desempeña su actividad profesional (CC artículo.1171 CC, in fine). Pero el adminis-

trador no quedará obligado a efectuar entregas genéricas e ilimitadas de información y documentación, por encima de lo que es ordinario en relación al resto de propietarios (SAP Cantabria de 19 diciembre 2005 SAP Cantabria de 19 diciembre 2005).

Tampoco vendría obligado a hacer entrega de copia la documentación de ejercicios ya cerrados y liquidados por la comunidad, pues la ley no pueda amparar peticiones relativas a documentos sobre acuerdos firmes y que recogen, por tanto, una situación que resulta jurídicamente inamovible, tal y como concluye con toda lógica SAP Madrid de 20 mayo 2004 SAP Madrid de 20 mayo 2004. El propietario tendría salvaguardado su derecho para poder auditar o controlar las cuentas de la comunidad, cuando asiste a las juntas y tiene acceso a la documentación en el momento oportuno, por lo que una vez pasado este tiempo no puede exigir que se le remita toda la documentación, máxime cuando ya ha pasado el plazo para impugnar cualquier acuerdo.

Este derecho de información tiene también otros límites en la exigencia de la buena fe y en la prohibición del ejercicio antisocial o abusivo que con carácter general proscriben el CC artículo.7 CC. A ello añadiríamos que los propietarios no pueden sustituir ni asumir con sus peticiones, a título individual, las funciones fiscalizadoras propias que corresponden a la Junta de Propietarios, como órgano de representación y gobierno de la Comunidad, de acuerdo con el LPH artículo.14 LPH. Por tanto, la petición de los copropietarios habrá de reducirse a aquellos aspectos puntuales que consideren necesarios, sin que pueda sustituir individualmente la función de control que corresponde a la comunidad en su conjunto y que debe desarrollarse por los cauces ordinarios, esto es, en sede de Junta ordinaria o extraordinaria (SAP Madrid de 17 noviembre 2003 SAP Madrid de 17 noviembre 2003).

El derecho de cada vecino puede garantizarse, desde luego, mediante una exhibición de la documentación solicitada en el despacho del administrador, dado que tal y como ha reconocido en ocasiones la jurisprudencia, la obligación de disposición no implica el traslado de dichos documentos fuera de la órbita de la custodia que el administrador tiene encomendada, tratando de llegar a un justo equilibrio entre la obligación que tienen los vecinos a ser informados y la responsabilidad del administrador de custodiar aquella información de la comunidad en la forma que le encomienda la Ley.

Obligación del Administrador de entregar la correspondencia de la Comunidad al Propietario. Protección de datos Obligación del Administrador de entregar la correspondencia de la Comunidad al Propietario. Protección de datos

Para un análisis en mayor profundidad de esta cuestión recomendamos el foro abierto "Solicitud al administrador de exhibición de documentos: efectos de la negativa"

Solicitud al administrador de exhibición de documentos: efectos de la negativa