



¿PUEDE EL ADMINISTRADOR FIRMAR CONTRATOS QUE VINCULEN A LA COMUNIDAD FREnte A TERCEROS?



PATRICIA BRIONES
ABOGADA. SECRETARIA
TÉCNICA DEL CAFMADRID

En el ámbito de la propiedad horizontal, es bastante habitual que los administradores de fincas firmen contratos con diversos proveedores, contraten servicios de conserjería y limpieza o modifiquen la póliza del seguro comunitario buscando condiciones más ventajosas. Esta práctica plantea una cuestión relevante: ¿está el administrador facultado legalmente para firmar contratos en nombre de la comunidad? El art. 20 de la LPH regula, de modo general, cuáles son las funciones del administrador,

entre otras, atender a la conservación y mantenimiento de la casa, velar por el buen régimen de la comunidad, preparar presupuestos, realizar reparaciones urgentes, ejecutar acuerdos de la junta y actuar como secretario; sin embargo, este precepto no incluye expresamente la facultad de firmar contratos en representación de la comunidad.

En ese caso, ¿quién se encuentra legitimado para proceder a su firma? El art. 13.3 de la LPH dispone que el presidente ostentará legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten. Por lo tanto, el presidente es quien debe proceder a su firma al tener reconocida legalmente la capacidad y facultad para vincular a la comunidad con terceros. Ello no impide que el administrador ejecute los acuerdos adoptados en junta, pero la ejecución del

acuerdo no equivale a la firma del contrato, salvo autorización expresa para ello. Entonces, ¿debe entenderse como una obligación o, más bien, como una facultad del administrador? No existe una obligación legal del administrador de firmar contratos. Se trata, en su caso, de una facultad excepcional, no inherente al cargo.

Es importante tener claras cuáles son nuestras obligaciones y, más aún, informar de ello a la comunidad; una buena forma es dejando constancia de ello en el contrato de administración, de manera que las funciones y, en consecuencia, la responsabilidad quede perfectamente acotada.

No obstante, en ocasiones y bajo determinadas circunstancias, el administrador puede verse abocado a firmar contratos en representación de la comunidad. Con la finalidad de que el administrador pueda ser considerado contratante directo o garante de obligaciones frente al proveedor y pueda derivarse una responsabilidad personal, es aconsejable seguir las siguientes recomendaciones.

1 Incluir una cláusula en el contrato de administración en el que se le autorice expresamente la firma de los contratos con las empresas que previamente hayan sido

elegidas por la junta, precisando que actúa como mero mandatario y sin garantía personal. En su defecto, acuerdo expreso de la junta en el que se autorice al administrador a firmar el contrato del proveedor elegido en nombre de la comunidad dejando constancia expresa en el acta que no asume ni obligación ni responsabilidad personal alguna.

2 Dejar constancia en el contrato que firme con la empresa por “delegación de la junta” o “por orden del presidente de la comunidad” o incluir la siguiente cláusula: “La Comunidad de Propietarios de ..., representada exclusivamente a efectos de este acto por D./Dña. ___, administrador/a, en virtud del acuerdo adoptado en junta de fecha ___.”

Por último, debe exceptuarse de esta regla los supuestos de urgente necesidad en los que no hay margen para la espera y que requieren que el administrador firme, por ejemplo el presupuesto de una reparación. Esta actuación tiene su respaldo en el art. 20.1.c de la LPH al reconocer al administrador la obligación de atender a la conservación y mantenimiento de la casa, disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes, dando inmediata cuenta de ellas al presidente o, en su caso, a los propietarios.