

EXONERAN A LA PRESIDENTA, NO AL ADMINISTRADOR: LECCIONES JURÍDICAS PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS



JESÚS J. MARTÍNEZ ESTAIRE.
ABOGADO Y ECONOMISTA

La Sección 23.ª de la Audiencia Provincial de Madrid ha dictado un auto, de 13 de abril de 2026, que refuerza la idea de que la presidencia de una comunidad de propietarios no implica responsabilidad penal automática en caso de accidente en zonas comunes. En la resolución, los magistrados archivan la causa penal contra la presidenta, elegida apenas dos días antes del siniestro y ausente cuando ocurrió. El procedimiento, sin embargo, continúa contra el administrador de la finca y la empresa encargada del mantenimiento, lo que subraya la trascendencia de la gestión profesional y la diligencia en las comunidades.

El caso se originó tras un accidente en la puerta automática de un garaje que causó lesiones graves a una menor. La comunidad contaba con contrato de mantenimiento, no existía requerimiento administrativo para modernizar la instalación y había señales advirtiendo del peligro. Aun así, la instrucción del juzgado pretendía imputar penalmente a la presidenta junto con el administrador y la empresa de mantenimiento.

La Audiencia revoca esa decisión porque no se identificó ninguna acción u omisión imputable a la presidenta, mientras que sí mantiene la investigación sobre los otros responsables.

MENSAJES CLAVES

Para los administradores de fincas, esta resolución aporta dos mensajes claves. Por un lado, confirma

que el cargo de presidente no genera por sí mismo responsabilidad penal; el art. 13 de la Ley de Propiedad Horizontal exige que el presidente sea designado entre los propietarios y le otorga la representación legal de la comunidad, pero esa representación no se traduce en una responsabilidad objetiva. Sólo puede exigirse responsabilidad penal cuando exista una conducta negligente o dolosa. Por otro lado, evidencia que la responsabilidad del administrador sí puede ser objeto de reproche cuando no actúa con la diligencia debida: debe cumplir los acuerdos de la junta, velar por el buen mantenimiento y conservación de las instalaciones y alertar de cualquier incidencia.

La diferencia entre la presidenta exonerada y el administrador investigado radica en la trazabilidad de sus acciones. El administrador tiene la obligación de documentar y ejecutar las decisiones de la comunidad, mantener los contratos de mantenimiento al día, vigilar que se cumplan las revisiones y gestionar las reparaciones necesarias. La jurisprudencia civil recuerda que el mandatario responde por dolo o negligencia; por ello, la falta de documentación o un seguimiento laxo del mantenimiento pueden derivar en responsabilidad personal.

LLAMADA A LA ACCIÓN

Este auto debe servir de alerta para revisar los protocolos internos de gestión en las comunidades. Administradores y juntas deben asegurarse de que cada incidencia quede registrada con fecha, descripción, aviso al presidente y medidas adoptadas; conservar contratos, actas y presupuestos; y garantizar que las instalaciones con mayor riesgo –puertas automáticas, ascensores, garajes, cubiertas– cuenten con revisiones periódicas y señales de advertencia. Contratar seguros que cubran la responsabilidad de los cargos y contar con asesoramiento jurídico son medidas que refuerzan la prevención. La exoneración de la presidenta demuestra que el cargo no basta para incurrir en responsabilidad penal; la actuación diligente y documentada es la mejor defensa para administradores y comunidades.

