



**valcap.es**  
Comunidades  
de Propietarios

## CARGO DE ADMINISTRADOR – SOCIEDAD, REPRESENTACION DE LA SOCIEDAD

---

**Cuando una comunidad nombra para que ejerza el cargo de administrador a una sociedad que ejerce la administración de fincas, ¿quién está legitimado para asistir a las Juntas de Propietarios en nombre de la misma y actuar como Secretario-Administrador?**

**¿Debe asistir a la junta únicamente el Administrador colegiado o puede asistir en representación de la sociedad un empleado de la misma que no ostente el título de administrador colegiado?**

**En el caso de que asista a las juntas en nombre de la sociedad un empleado que no ostente el título de administrador de fincas colegiado, ¿incurre en algún tipo de responsabilidad dicho empleado con el Colegio de Administradores así como con la comunidad?**

**¿Tiene algún tipo de responsabilidad la sociedad que envía en su representación a una persona no colegiada?**

En virtud del **artículo 13.6** de la Ley de Propiedad Horizontal, el cargo de administrador y, en su caso, el de secretario-administrador podrá ser ejercido por cualquier propietario, así como por personas físicas con cualificación profesional suficiente y legalmente reconocido para ejercer dichas funciones. También podrá recaer en corporaciones y otras personas jurídicas en los términos establecidos en el ordenamiento jurídico.

Por otro lado, el **artículo 20.e** de la citada Ley, enumera como una de las funciones del administrador, actuar como secretario de la Junta.

En consecuencia, es imprescindible que quien asista a las juntas sea un Administrador de Fincas colegiado.

En el supuesto de que se nombre como administrador a una persona jurídica, en el acto de nombramiento deberá especificarse qué personas representan a la sociedad y quienes estarán legitimados para asistir a las juntas que necesariamente deberán ostentar la condición de Administrador de Fincas colegiado.

En cuanto a la responsabilidad derivada por la asistencia a las juntas por personas que no se encuentren colegiadas, ésta recaerá en la sociedad

nombrada de conformidad con lo establecido en los **artículos 34.2. j y n** de los Estatutos del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid que establecen como infracción grave tanto la falta de asistencia a las Juntas de Propietarios cuando sea Secretario- Administrador, delegando sus funciones en personas no colegiadas así como el incumplimiento de los deberes u obligaciones profesionales salvo por causa justificada.

## **NORMATIVA**

Artículo 34.2 J y N de los Estatutos del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid

Artículo 13.6 y 20.e de la LPH

## **JURISPRUDENCIA**

AÑO 2010