



**valcap.es**  
Comunidades  
de Propietarios

## CONTRATOS FIRMADOS POR EL ADMINISTRADOR-VALIDEZ

**Cuando un Administrador firma cualquier contrato de prestación de servicios o similar (pólizas de seguros, etc.) a favor de la misma y en su nombre o representación, ¿es necesario que previamente la comunidad le haya facultado para ello mediante el acuerdo previo de la junta o el mero hecho de ostentar su cargo le faculta “de facto”?**

**En el supuesto de que deba contar con el consentimiento previo y carezca del mismo, ¿los contratos por él firmados son válidos? ¿Vinculan a la comunidad frente a terceros? ¿Puede la comunidad exigirle algún tipo de responsabilidad? ¿Qué consecuencias frente a terceros existen en caso de incumplimiento por parte de la comunidad?**

A este respecto, deberemos distinguir dos supuestos:

- Obras necesarias y urgentes: en virtud del **artículo 20.c** de la LPH, corresponde al administrador atender a la conservación y entretenimiento 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.

Por lo tanto, en el caso de las obras urgentes podrá ordenar su ejecución el administrador informando posteriormente al presidente y a la junta de propietarios. En concreto y como ejemplo podrá contratar los servicios profesionales de técnicos, suscribir presupuestos de reparación, ordenar la instalación de medios auxiliares (andamios, mallas, etc. ...) y disponer la interrupción de servicios comunes que estén causando daños hasta su reparación.

- En el resto de los casos, como pueden ser los contratos de seguros, de mantenimientos o renovaciones de elementos comunes, reparaciones integrales de zonas comunes, tales como fachadas, cubiertas, saneamientos, elementos estructurales, etc. ..., deberá estar previamente autorizado por la junta, como permite el **artículo 20.f** de la LPH..

En cuanto a la responsabilidad, el contrato de administración tiene la consideración de contrato de mandato por lo que en virtud del artículo 1726 del CC, será responsable en caso de dolo o culpa.

Los contratos firmados vincularán a la comunidad de propietarios frente a terceros y surtirán plenos efectos entre ambas partes, comunidad de propietarios y proveedor, vinculando por tanto frente a terceros

### NORMATIVA

ARTICULO 20 C Y F DE LA LPH

# JURISPRUDENCIA

AÑO 2011