

## **EL ADMINISTRADOR ESTA OBLIGADO A TENER LOS DOCUMENTOS DISPONIBLES ANTE LOS PROPIETARIOS, PERO NO A ENTREGARLOS**

Con fecha 15 de octubre del 2015 y con la sentencia 297/2015 de la Audiencia Provincial de Madrid, esta ratificó lo que el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (Cafmadrid) venía diciendo a sus colegiados. El Secretario-Administrador de una comunidad de propietarios, está obligado a presentar a aquellos propietarios de una comunidad la documentación que se le solicite, pero no a entregarla y mucho menos a enviarla por algún medio.

La Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid viene a ratificar la sentencia dada por el juzgado de 1ª instancia nº 4 de Móstoles.

En el escrito de recurso se plantean dos cuestiones: una, la de determinar cuáles son los Estatutos a los que está sometida actualmente la Comunidad de Propietarios demandada, y otra, la de determinar cuál es el alcance del derecho de información de los copropietarios.

**Por lo que se refiere a la extensión o contenido del derecho de información de cada uno de los copropietarios de una Comunidad de Propietarios, hay que decir que éste deriva de la obligación que el artículo 20 LPH impone al administrador de la Comunidad (e) "Actuar, en su caso, como secretario de la Junta y custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad". Se trata de un "derecho de acceso" a la información que conserva y custodia el Administrador de la Comunidad, cuya dinámica no necesita que se tenga que acudir a la analogía del derecho de información de los socios de una sociedad de capital, como ya se apuntaba en la STS núm. 376/1993 de 16 de abril (RJ 1993/2887). Criterio que es mantenido más recientemente (STS núm. 426/2011 de 28 de junio (RJ 2011/5842), que recalca que "" ni del espíritu del artículo 15 de la Ley sobre Propiedad Horizontal, en su texto vigente, tras la Ley de 23 de febrero de 1988 [hoy artículo 16.2 LPH, tras la reforma operada por la Ley 8/1999, de 6 de abril], puede entenderse que exista un auténtico derecho de información a favor de los copropietarios, como ocurre en el ámbito de las sociedades anónimas"). Nada impide que un copropietario pueda acudir a la oficina del administrador a examinar o comprobar la documentación relativa al funcionamiento de la Comunidad. Pero eso no significa que el Administrador (o la Comunidad a través de él) esté obligada a "entregar" a un copropietario, o a varios copropietarios, la documentación que aquel está obligado a conservar, con el gasto que ello puede conllevar y con el riesgo de deterioro o pérdida que se puede generar.**

Queda muy claro con la Sentencia que los Secretarios-Administradores estamos obligados a informar y presentar en nuestro despacho la documentación a aquellos propietarios que lo soliciten, pero no a facilitar ninguna fotocopia o que se lleven del mismo alguna copia original.

PRESENTACION DE DOCUMENTACION EN EL DESPACHO SI. FOTOCOPIAS O ENVIO DE DOCUMENTACION VIA E-MAIL, CORREO ORDINARIO, ETC. NO