

Civil

11 de Noviembre de 2015

Dónde alcanza el derecho de información de un vecino en una comunidad de propietarios

Del Art. 20, apartado e) de la LPH, en el que se dice que el administrador deberá "custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad" podría deducirse que el administrador de la comunidad está obligado a facilitar cuanta documentación obre en su poder, a cualquier comunero que se lo solicite.



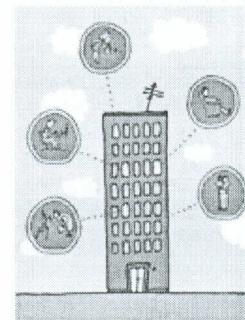
José Luis Navarro Rosado,
Socio fundador de Fernandez-Navarro, Abogados



Más Info

Con base en este precepto viene entendiéndose por muchos comuneros, que pueden solicitar sin pudor cuanta documentación consideran conveniente, a veces, incluso, referida a datos contables de años anteriores.

Cuando nuestros Tribunales han tenido de definir este derecho de información del comunero, lo han hecho habitualmente de forma muy distinta a lo que a primera vista cabría esperar del referido Art. 20, apartado e) LPH, y ello por cuanto determina que **este derecho de información del propietario no debe ser considerado individualmente, sino como derecho de información de la junta de propietarios**. Es decir, no estamos ante un derecho de información del propietario de forma independiente y en el momento en que cada comunero desee, sino un derecho a contar con toda la información necesaria para la adopción de los acuerdos que se sometan a aprobación en junta.



Así, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga de 27 de febrero de 2.007, sostiene que **"una cosa es facilitar una concreta información a los propietarios que lo soliciten y, otra cosa distinta es estar obligado a facilitar la totalidad de la documentación contable de la Comunidad o realizar una rendición de cuentas privada frente un único propietario, como de forma soslayada se pretende por el actor. Así pues, el administrador no viene obligado a soportar las obligaciones que de forma individual se le reclaman en este procedimiento, por no facilitar tal información o no rendir cuentas al actor, pues solicitadas éstas, en caso de negativa, el propietario debe canalizar su petición a través del presidente de la comunidad, el cual lo pondrá en conocimiento de la junta de propietarios y ésta decidirá lo procedente"**.

En el mismo sentido, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga de 30 de noviembre de 2.005 declaró que el art. 16.1 LPH dispone **"que la junta de propietarios se reunirá por lo menos una vez al año para la aprobación de los presupuestos y cuentas, para lo cual, no ofrece dudas, por la propia naturaleza de las cosas, que para que los propietarios puedan aceptar y discutir los presupuestos y las cuentas, tienen que conocer los datos, documentos y justificantes que precisen para ello, bien previamente o en la propia junta, pues no puede tomarse como dogma lo que sobre el particular puedan manifestar el presidente o el administrador, pero esta información queda circunscrita a la junta de propietarios en tal momento y si no se hace así, el camino es el de impugnación de la Junta, conforme el art. 18 LPH, en los términos fijados en la Ley, pues una vez consentida la Junta, el acuerdo deviene inimpugnable"**.

De hecho, en cuanto a las constantes peticiones de documentación contable relativa a ejercicios anteriores de la comunidad, se indica en la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 20 de mayo de 2.004 que la LPH no concede **"en cualquier tiempo a cada propietario la posibilidad de auditar las cuentas de la Comunidad"**. Afirmando, asimismo, que **"el derecho de información viene concebido para que los propietarios, con conocimiento adecuado de la situación, puedan asistir y votar en las Juntas de la Comunidad donde se toman los acuerdos en interés de los mismos e impugnar los acuerdos si estima que son irregulares y no para informarse de unos acuerdos que ya adquirieron firmeza y de los gastos realizados en función de los mismos"**, afirmando en relación con el objeto de ese derecho **"que no es a un miembro individual de la Comunidad de Propietarios a quien le compete controlar la gestión del Administrador durante los últimos años, sino que ello es una función que le corresponde a la Junta de Propietarios"** y que ese derecho de información **"nunca se debe extender cuando aquellos (los acuerdos) adquieran firmeza y se encuentran ejecutados"**.

El derecho de información viene por tanto circunscrito al derecho a votar con fundamento en las asambleas de propietarios, o en su caso, a impugnar los acuerdos que en las mismas se adopten, y ello sin perjuicio del derecho que tiene todo propietario a solicitar judicialmente diligencias preliminares de exhibición de documentos conforme al Art. 256.4 de la LEC, en cuyo caso habrá el Juez de determinar la procedencia o no de la exhibición documental solicitada.

José Luis Navarro Rosado,
Número de artículos del autor 31
Posicionamiento en el ranking de contenidos 28

Artículos relacionados

[Formas ilegales de votación en juntas de propietarios](#)

