

A/A de la Comunidad de Propietarios Althury

De conformidad con su solicitud, paso a exponer el detalle de las actuaciones realizadas y de los resultados obtenidos en relación con el Procedimiento Abreviado 1118/2014 del Juzgado de Instrucción nº 5 de Valencia, seguidos por la Comunidad de Propietarios Althury contra el anterior administrador de la misma, don Luis Andrés Andrés Mejías:

En Abril de 2014 la Comunidad de Propietarios, a través de su presidente, me hace partícipe de la situación en la que se encuentran: el anterior administrador de la Comunidad de Propietarios, don Luis Andrés Andrés Mejías ha sido cesado y se niega a devolver la documentación perteneciente a la Comunidad, no dando ninguna razón ni motivo para retener la misma.

En concreto, entre otras, el Señor Luis Andrés Mejías está reteniendo la siguiente documentación:

- Libro de Actas de la Comunidad
- Copia de los contratos suscritos por la Comunidad.
- Pagarés emitidos por la Comunidad pendientes de pago
- Facturas realizadas a la comunidad pagadas y pendientes de pago
- Listado de recibos impagados por los copropietarios
- Listado de los recibos reclamados judicialmente a los copropietarios que adeudasen cantidades a la Comunidad.
- Contabilidad de la Comunidad de Propietarios

Etcétera.

Igualmente, se me indica que la falta de esta documentación está causando un gran perjuicio a la Comunidad de Propietarios:

- Que, debido a la falta de información desconocen qué pagos tienen que hacer (así como si están duplicando pagos).
- Que, debido a la falta del libro de actas desconocen exactamente qué acuerdos y en qué términos se encuentran en vigor.
- Que están recibiendo resoluciones de la Agencia Tributaria por recursos y reclamaciones cuyo contenido desconocen.
- Que desconocen los impagos correspondientes a la Comunidad de Propietarios.

Mediante distintos requerimientos se ha intentado obtener la citada documentación e información, pero don Luis Andrés Mejías no ha respondido a ninguno de ellos.

En especial, se me hace partícipe de que la posibilidad de reclamarle daños y perjuicios por las negligencias en su gestión se ve dificultada por el hecho de no poder analizar su gestión, por la retención de toda la documentación de la Comunidad.

Tras un estudio de la situación compruebo que parte de la jurisprudencia (aunque dividida) considera que la retención por parte de un administrador de la Comunidad de Propietarios de documentación es constitutiva de un delito de apropiación indebida. Así, por ejemplo, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga de 26 de marzo de 2007 en este sentido. En la misma, una administradora no entregó un libro de actas, cuando fue requerida para devolver toda la documentación. La sentencia de la Audiencia Provincial indica que: *“al margen de ello, resulta irrelevante si la entrega era de vital importancia o no. No se cuestiona el perjuicio, lo que se cuestiona y lo que debía haber hecho la denunciada era poner a disposición de la Comunidad toda la documentación que tenía en su poder una vez que fue destituida y posteriormente cuando ella renunció que tampoco la entregó. Es decir, su voluntad fue la de hacer suyo el libro de actas”.*

Por ello se opta por utilizar la vía penal, por los siguientes motivos:

1.- Es la vía más rápida para obtener la documentación retenida.

2.- Existen dificultades para presentar una demanda por daños y perjuicios ocasionados por el mal cumplimiento de las obligaciones contractuales de don Luis Andrés Andrés, precisamente por no poder comprobar cómo ha realizado su función al no disponer de la documentación pertinente.

3.- Se considera que, además de los daños y perjuicios por su mala gestión, el retener la documentación puede ser merecedora de reproche penal.

4.- En el supuesto de que finalmente se considere que no ha existido delito (y, por tanto, no procede la imposición de ninguna pena), siempre se podrá reclamar los daños y perjuicios ocasionados mediante el correspondiente procedimiento civil.

En cualquier caso, se informa de que los daños y perjuicios que se pueden reclamar pro vía penal no son los daños y perjuicios ocasionados por su mala gestión, sino únicamente los que pudiera ocasionar el delito cometido.

Por ello, se prepara y se presenta la correspondiente denuncia.

Se asiste al juzgado a varias diligencias, entre ellas la declaración del presidente, don Alexander Soto y del imputado.

Don Luis Andrés Andrés, en su declaración, niega haber sido cesado de la administración y, aunque reconoce tener en su poder documentación de la Comunidad de Propietarios, se niega a entregar la misma.

Se solicita la práctica de nuevas diligencias para demostrar el perjuicio ocasionado a la Comunidad y el alcance de su actuación, pero el Juzgado considera que los actos de don Luis Andrés Andrés no son objeto de reproche penal, sino, en su caso, de un mero incumplimiento contractual, siendo una cuestión civil.

Contra esta resolución, se recurre en reposición, resolviendo el Juzgado en el mismo sentido. Contra el auto desestimando el recurso de reposición se plantea recurso de apelación ante la Audiencia Provincial, recayendo el recurso ante la Sección Cuarta

La Audiencia Provincial considera que la actitud de don Luis Andrés Andrés sí puede ser constitutiva de Delito, si bien considera que su encuadramiento, más que en una apropiación indebida, puede ser constitutiva de un delito de coacciones, “ *pues se impide a la Comunidad de propietarios recuperar y disponer de la documentación que le pertenece y que precisa para los fines que le son propios, con perjuicio de la misma. Imponiéndose así a la misma una indisponibilidad de la documentación, ejerciendo una vis in rebus o fuerza en las cosas equivalente a la violencia que requiere el tipo del artículo 172 del Código Penal, compeliéndole a efectuar, en su caso, lo que no quiere sea justo o injusto*”.

En consecuencia, se ordena al juzgado de instrucción a continuar con la instrucción y a acoger la práctica de las diligencias requeridas por esta parte.

Ante la amenaza de estar cometiendo un delito y el requerimiento del juzgado, don Luis Andrés Andrés finalmente, decide entregar aprovecha el requerimiento para la entrega el libro de actas y determinada documentación en el juzgado, mientras que el resto de documentación (originales de facturas, etc.) siguen en su poder en el despacho.

Por ello, se entablan negociaciones con su abogado y, finalmente, entrega la documentación restante en marzo de 2015.

Por otra parte, el procedimiento continúa adelante, con las declaraciones del presidente de la Comunidad, la letrada y el actual administrador.

Una vez finalizada la instrucción, el juzgado considera que se ha cometido delito y declara la apertura de juicio oral.

La representación procesal de don Luis Andrés Andrés recurre contra tal apertura de juicio oral. El juzgado desestima el recurso.

Contra el Auto desestimando el recurso, don Luis Andrés Andrés formula recurso de apelación que recae en la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial, la cual, teniendo en cuenta que ya ha entregado la documentación que retenía, y contra el criterio de la Sección Séptima, considera que ya no existe ilícito penal, sin perjuicio de poder ejercitarse las acciones civiles por incumplimiento contractual y daños y perjuicios que se consideren oportunas.

Contra tal Auto ya no cabe recurso.

En resumen:

Con el procedimiento penal se ha conseguido la entrega de la totalidad de la documentación que retenía don Luis Andrés Andrés Mejías, lo que permitirá poder analizar su gestión y analizar si la misma ha sido llevada a cabo diligentemente o con negligencia y, en su caso, reclamarle por los daños y perjuicios ocasionados por su gestión.

Aunque finalmente el procedimiento ha quedado sobreseído (y, en consecuencia, la justicia no le impondrá ninguna multa a don Luis Andrés Andrés Mejías), tal sobreseimiento no impide que se pueda plantear un procedimiento civil por incumplimiento de contrato y en reclamación de los daños y perjuicios ocasionados por el desempeño de su labor y por la retención de la documentación durante más de un año.

Si necesitan cualquier aclaración al respecto, no duden en solicitármela.

Atentamente,

Eduardo Llagaria Móner

Abogado Col. 8646 del ICAV