



EL JUSTICIA DE ARAGÓN

Exp: Q21/175/01

EL JUSTICIA DE ARAGÓN
202100001571
FEB 2021
REGISTRO DE SALIDA

Sra. Consejera de Sanidad
eljjusticiatramitesdgi@aragon.es

ASUNTO: Sugerencia relativa a **celebración juntas de propietarios.**

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- El día 3 de febrero de 2021 tuvo entrada en esta Institución una queja en la que el Colegio territorial de administradores de Fincas de Aragón manifestaba los problemas que estaban teniendo las comunidades de propietarios al no poder celebrar juntas dadas las limitaciones ocasionadas por la pandemia Covid-19.

En concreto se indicaba:

”Este colectivo está viéndose completamente desamparado al tener muchísimas dudas sobre la aplicación o no de la Orden en las Juntas de Propietarios, pero además desde este Colegio hemos tenido conocimiento que desde Salud Pública, y en contra de lo que marca la Orden y la legalidad está recomendando hacer reuniones de forma telemática, o en su defecto realizar reuniones de

1/10

propietarios con un aforo del 25%, según ellos, un aforo limitado similar al establecido para la generalidad de los establecimientos públicos autorizados, en casos imprescindibles o excepcionales, sin que en modo alguno este en ningún caso regulado en nuestro ordenamiento ni la excepcionalidad o imprescindibilidad.

Entendemos que nuestra labor es esencial y por ello los Administradores de fincas solicitamos en su día a la Consejería de Sanidad que se nos aclarara estas cuestiones, o que en las nuevas Órdenes se tuviera en cuenta a nuestro colectivo y las Juntas de Propietarios, que hace un año que no se realizan.

Creemos y aceptamos que nuestro colectivo, con objeto de prevenir la generación de riesgos innecesarios para sí mismos o para otros, deberíamos suspender la celebración de Juntas de Propietarios. Pero nos encontramos con el problema de que esto no ha sido reflejado en ningún caso en ninguna Orden que haya dado por parte del Gobierno de Aragón, o en una simple recomendación, a pesar de ser solicitado, y que de forma particular, a algunos administradores se les está recomendando la posible celebración de las Juntas anuales, en contra a nuestro entender, de lo que marca la normativa.

Desde este colectivo se ha mandado múltiples cartas y escritos a las Autoridades competentes para poder aclarar este punto, sin que hayamos tenido ninguna respuesta durante todo este periodo de pandemia, encontrándonos en todo momento desatendidos a pesar de haber intentado ofrecer a colaborar con las Autoridades en todo lo necesario.

Es por ello que solicitaría tenga a bien recibir nuestra queja, con la intención de que por parte de las Autoridades se recoja posibilidad de celebración de Juntas de Propietarios y unas recomendaciones, al igual que los criterios a seguir, para todos los administradores de Aragón, la posibilidad de celebrar Juntas de Propietarios ante casos excepcionales, y cuales serían esas excepcionalidades. Y



en caso de entenderse que debemos seguir sin realizarlas, se le informe a Salud Pública que no debe seguir recomendando la realización de las mismas en los términos anteriormente expuestos, debido a la inseguridad jurídica creada, y porque lo que se recomienda desde la Administración es actuar en contra de la legalidad establecida en estos momentos. “

SEGUNDO.- A la vista de la queja presentada, se acordó admitirla a supervisión, asignando el expediente al Lugarteniente de la Institución para su instrucción. Con tal objeto, se envió con fecha 9 de febrero de 2021 un escrito al Departamento de Sanidad del Gobierno de Aragón, recabando información acerca de la queja planteada.

TERCERO.- Analizada la cuestión planteada, y con carácter previo a recibir el informe del Departamento correspondiente, se ha entendido que nos encontramos ante una cuestión meramente jurídica, ya de fondo, ya de interpretación o extensión normativa, sobre lo que se ha acordado, previa comunicación al Departamento de Sanidad, proceder a la directa resolución del expediente sin necesidad de que por éste se emita la información solicitada.

II.- CONSIDERACIONES

Primera.- La vigente situación de pandemia ha llevado a que en el seno de las comunidades de propietarios en división de propiedad horizontal, el sistema más generalizado de vivienda en nuestra comunidad, se haya producido una paralización de su normal devenir en cuanto a la toma de decisiones en su seno, toda vez que la posibilidad de convocatoria y desarrollo de las juntas de propietarios ha quedado muy limitada, cuando no prohibida su celebración, habida cuenta de las limitaciones de movilidad y reuniones que se han venido emitiendo a lo largo de los últimos meses, tanto de carácter estatal como autonómico, sin que con carácter general se haya tenido en cuenta el régimen

jurídico de estas entidades, y sus concretos normas de funcionamiento de carácter civil.

Segunda.- Las limitaciones para celebrar juntas en la normativa aragonesa fruto de la pandemia.

La sucesiva normativa aragonesa por la que se han venido estableciendo las normas que deben regir para el control de la pandemia covid-19, habían venido omitiendo durante meses cualquier referencia a la celebración de juntas de comunidades de propietarios (en el ámbito de la propiedad horizontal, s. e. u o., únicamente se produjo una regulación en el periodo llamado de desescalada respecto a la apertura de piscinas comunitarias), cuando sí se había procedido a regular pormenorizadamente otras actividades, ya respecto de las denominadas “reuniones sociales”, ya de otros muy distintos ámbitos: hostelería, gimnasios, centros de culto, actividades culturales y deportivas, etc..

No es hasta la Orden SAN/885/2020, de 15 de septiembre, del Departamento de Sanidad del Gobierno de Aragón, por la que se actualizan y refunden las medidas de prevención, contención y coordinación para hacer frente a la crisis sanitaria ocasionada por la pandemia COVID-19 en la Comunidad Autónoma de Aragón. (Boletín Oficial de Aragón de 19-09-2020), cuando se contempla, por referencia a otras actividades, en que forma y ámbito pueden celebrarse las juntas de las comunidades de propietarios dentro de la normativa de pandemia. Así se indica en la citada norma, en uno de sus anexos:

“ANEXO II. Medidas higiénico-sanitarias en establecimientos y actividades específicos

21. Celebración de congresos, encuentros, reuniones de negocios, conferencias, eventos y actos similares:



- a) *Podrán celebrarse congresos, encuentros, reuniones de negocios, conferencias y eventos y actos similares promovidos por cualquier entidad, de naturaleza pública o privada, respetando el aforo máximo autorizado con carácter general.*
- b) *Cuando la aplicación de las reglas sobre aforos establecidas en esta Orden permita la asistencia de más de trescientas personas sentadas en lugares cerrados o de mil personas sentadas en instalaciones al aire libre se requerirá autorización previa del Servicio Provincial competente del Departamento de Sanidad, que podrá comprender uno o varios eventos reiterados de las mismas características y riesgos. El responsable de la actividad presentará junto a la solicitud un plan de actuación comprensivo de las medidas de prevención e higiene necesarias.*
- c) *Lo recogido en este apartado será también de aplicación para reuniones profesionales, **juntas de comunidades de propietarios** y eventos similares.”.*

Igual referencia se realiza posteriormente en la Ley 3/2020, de 3 de diciembre, por la que se establece el régimen jurídico de alerta sanitaria para el control de la pandemia Covid 19 en Aragón, ahora en el Anexo III, norma que además establece los niveles de alerta a poder aplicar en la Comunidad Autónoma para hacer frente a la crisis sanitaria, y que respecto del nivel de alerta 3, en cuanto a las actividades englobadas en el ámbito de congresos y similares, en los que como queda dicho debemos entender están las juntas de comunidades de propietarios, se indica:

“Artículo 32 Modulaciones generales

1. En el nivel de alerta 3, en modalidad ordinaria, desplazando las previstas conforme al artículo anterior que colisionen con ellas, se aplicarán las siguientes normas:

*u) Los congresos, encuentros, reuniones de negocios, conferencias, eventos y similares deberán realizarse en modalidad **telemática**.*”

Es decir, en Aragón, en tanto en cuanto se esté en el nivel de alerta 3, **únicamente podrían celebrarse las juntas de comunidades de propietarios de forma telemática.**

Tercero.- La imposibilidad de realizar telemáticamente las junta de propietarios, y sus consecuencias.

La junta de propietarios es un órgano al que el artículo 14, en relación con el 13, de la vigente ley de propiedad horizontal, la ley 49/1960, de 21 de julio (LPH), otorga facultades de decisión y gestión, y no meramente de participación, que no tiene ningún otro órgano de la misma, por lo que únicamente es en su seno donde se pueden adoptar las decisiones necesarias para el normal desarrollo de la vida en la comunidad. No cabe que sea el presidente de la comunidad el que adopte decisiones ejecutivas, como podría ocurrir en el ámbito mercantil respecto a los órganos de administración societarios, pues el artículo 13.3 de la LPH le confiere meramente facultades de representación de la comunidad, y en algún momento pueden adoptarse medidas ejecutivas ante situaciones de urgencia, éstas lo podrán ser por parte del administrador de la comunidad, dando inmediata cuenta de ellas al presidente o, en su caso, a los propietarios, tal como establece el artículo 20.1.c de la citada LPH.

A lo largo de estos meses de pandemia, y ante la manifiesta imposibilidad de celebración de juntas, han sido varias las voces, tanto profesional como del ámbito doctrinal, y aún por parte de alguna administración cuando se le ha consultado, que han visto en la celebración de juntas on-line la solución al problema planteado. Dicha posibilidad entendemos que no cabe en el ámbito de la propiedad horizontal, toda vez que todas las referencias que la LPH hace a la celebración de la junta de propietarios (artículos 15, 16 y 19), implica la



presencialidad en ella, al utilizar en todo momento los conceptos de “asistencia”, “personal”, “concurrir”, “quorúm”, etc..

En especial el requisito de presencialidad se da, a nuestro criterio sin género de dudas, cuando el artículo 16.2 preceptúa, como uno de los requisitos de la convocatoria que se indique el lugar de celebración de la junta, lo que igualmente debe constar en el acta de la misma, por indicación del artículo 19.2.a.

Pretender que dichos conceptos se darían también en reuniones celebradas por medios telemáticos entendemos carece de base real, entre otras razones por ser evidente que el legislador de los años sesenta no pudo tenerlo en cuenta (las muchas y extensas reformas de la LPH no han entrado en esta materia), y una posible interpretación extensiva se encontraría con la falta de previsión de forma y medios seguros de celebración de la posible junta on-line de acuerdo a reunir todos los criterios fijados en la LPH para juntas “presenciales”, junto a lo que se daría una cuestión de índole material y práctico, como sería el acceso de todos los comuneros a dichos medios, y su conocimiento para permitir su adecuada participación, sin lo cual se estaría vulnerando su derecho como propietario, no debiendo olvidar la realidad social que supone para muchos ciudadanos la denominada “brecha digital”, especialmente en algunos concretos colectivos, en el que al acceso a las nuevas tecnologías y su uso en debida forma es muy limitado o inexistente.

Las juntas de comunidades de propietarios, con la actual regulación que respecto de las mismas se realiza en la vigente ley de propiedad horizontal, no pueden celebrarse de forma telemática.

Cabe citar que desde el propio ámbito legislativo se es consciente de este problema, toda vez que el propio Grupo Parlamentario Socialista en el Senado, ha presentado en fecha 15 de febrero de 2021, un escrito dirigido a la mesa del mismo, solicitando las modificaciones normativas necesarias para dar opción de

celebración de las juntas de propietarios mediante los sistemas de videoconferencia o de otros medios de comunicación, bien temporalmente durante el presente periodo de estado de alarma y crisis sanitaria, o bien con carácter permanente, y siempre que quede garantizada la participación de todos los propietarios, la identificación de los asistentes, la continuidad de la comunicación, la posibilidad de intervenir en las deliberaciones y sobre todo la emisión del voto con las debidas garantías.

Este marco ha llevado a que cuestiones ordinarias como la aprobación de los presupuestos anuales o el relevo en los órganos de la comunidad se han visto paralizadas. Pero también otras extraordinarias como pueden ser: el acometer obras o reformas, incluidas las importantes de accesibilidad, las renovaciones de contratos de suministro o conservación, o la adopción de acuerdos para ejercer acciones contra propietarios morosos, se han visto impedidas desde hace meses dada la imposibilidad de celebrar juntas.

Cuarta.- La solución: la modulación en la aplicación del nivel de alerta.

Esta colisión entre la normativa civil que no posibilita la celebración de juntas de comunidades de propietarios de forma telemática, y las normas administrativo-sanitarias que resultan de aplicación en este momento de pandemia, tendría su punto de encuentro en la regulación expresa de la celebración de las citadas juntas en la normativa administrativo-sanitaria, de tal forma que se permita la mismas con un control de forma que se identifique a los asistentes, y se celebren con limitaciones del aforo de los lugares de celebración. Esto es lo que se requiere en otros ámbitos en el nivel 3, como por ejemplo: *“las actividades de cines, teatros, auditorios, circos de carpa y similares, así como recintos al aire libre, y otros locales similares y establecimientos destinados a espectáculos públicos, actividades recreativas o de ocio podrán tener lugar contando con butacas*



preasignadas siempre que no se supere el 25% del aforo máximo autorizado...”.
(Este aforo fue elevado al 50% por la Orden de 9/1/21).

Estos requisitos que se piden para actividades culturales y de ocio, podrían perfectamente ser extrapolables a las juntas de comunidades, en las que podría darse:

- 1 Lugares preasignados a los propietarios asistentes, que serían perfectamente conocidos e identificables, incluso constando en acta la relación de los mismos.
- 2 Limitación del aforo del lugar donde se celebrara la reunión, según la fase en que se esté en el momento de celebración de la junta.
- 3 Requisito ineludible además sería la adopción y cumplimiento de las medidas higiénico-sanitarias de general aplicación, que en el ámbito de la junta sería perfectamente aplicable y comprobable.

Por todo ello, entendemos que cabría que desde el Departamento de Sanidad del Gobierno de Aragón se incluyera en la distinta normativa por la que se producen las modulaciones en relación con la aplicación del nivel de alerta sanitaria, referencias concretas a las posibles celebraciones de juntas de propietarios en régimen de propiedad horizontal, con aplicación analógica en cuanto a las condiciones de celebración de las mismas a lo ya previsto para otras actividades.

III.- RESOLUCIÓN

Vistos los antecedentes de hecho y consideraciones realizadas, y en ejercicio de las facultades que a esta Institución confiere el artículo 22 de la Ley 4/1985, de 27 de junio, reguladora del Justicia de Aragón, he resuelto efectuar al Departamento de Sanidad del Gobierno de Aragón, la siguiente **SUGERENCIA**:

SE PROCEDA a acordar una normativa concreta que posibilite su celebración de las juntas de comunidades de propietarios, con aplicación analógica en su caso, en cuanto a las condiciones de celebración de las mismas, a lo ya previsto para otras actividades supeditadas al control e identificación del personal asistente y limitaciones de aforo de los lugares de celebración y demás medidas higiénico-sanitarias.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me comunique si acepta o no la Sugerencia formulada, indicándome, en este último supuesto, las razones en que funde su negativa.



Ángel Dolado
Justicia de Aragón