
¿CÓMO SE PUEDEN REALIZAR JUNTAS DE PROPIETARIOS VIRTUALES? (ARTICULOS, PROPIOS)

27, septiembre



Ante el grave incremento de nuevos casos y rebotes de coronavirus que se están produciendo, para minimizar el riesgo de contagio en las Comunidades de Propietarios el [Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas \(CGCAFE\)](#) ha solicitado al gobierno el aplazamiento de las 100.000 reuniones que celebran cada mes las Comunidades de Propietarios. Este tipo de juntas ordinarias obligatorias y las extraordinarias no pudieron ser celebradas durante el pasado confinamiento por estar expresamente prohibidas en el [Real Decreto 463/2020 del 14 de marzo](#) mediante el cual se declaró el estado de alarma, pero la actual regulación de la [nueva normalidad](#) permite su celebración siempre que se respete una distancia mínima de seguridad entre los asistentes y el uso de mascarillas.

Los Administradores de Fincas, encargados de gestionar mas de un 80% del millón de Comunidades de Propietarios existentes en España, ya difundieron el pasado mes de julio una [circular](#) donde exponían la imposibilidad de celebrar este tipo de reuniones cumpliendo con todos los criterios establecidos por las autoridades, entre ellos mantener la distancia mínima de metro y medio o impedir el contacto directo entre los vecinos. Pero ante las circunstancias en las que nos encontramos en la actualidad recomiendan suspender las juntas con el objetivo de poder gestionar las futuras convocatorias, buscando siempre el momento más seguro para celebrar su junta general anual o extraordinaria en función a las características y necesidades de cada edificio.

Estos profesionales, que siempre han destacado por poseer una voluntad de actualización constante, de adaptación a los cambios y de evolución continua, también plantean una alternativa a las juntas presenciales mediante el uso de los medios tecnológicos a nuestro alcance y que permitirían realizar reuniones de propietarios sin riesgo de contagio: las [juntas de propietarios virtuales](#). Por este motivo, también solicitan a las

administraciones públicas que regulen la posibilidad de que las Comunidades de Propietarios puedan celebrar juntas por videoconferencia u otros medios telemáticos, o si no se dispusiera de dichos medios tecnológicos, para que todo comunero pueda ejercer su derecho de voto por cualquier medio de comunicación asincrónica, como puede ser por correo electrónico.

¿Por qué es tan importante la junta de propietarios?

Sus funciones se encuentran enumeradas en el artículo 14 de la [Ley de Propiedad Horizontal](#), por lo que en general la Junta de Propietarios tendrá los siguientes cometidos:

- Nombrar a las personas que ejerzan los cargos de Presidente, Administrador, y Secretario.
- Aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles y las cuentas correspondientes.
- Aprobar los presupuestos y la ejecución de todas las obras de reparación de la finca, sean ordinarias o extraordinarias.
- Aprobar o reformar los estatutos y **determinar las normas de régimen interior.**
- Aprobar y **exigir judicialmente** a través del proceso monitorio los gastos obligatorios no satisfechos por los propietarios.
- Acordar nuevas instalaciones, servicios o mejoras de interés general.
- Autorizar al Presidente para el ejercicio de la acción de cesación contra el propietario y al ocupante del piso o local que desarrollen en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos.

Las **ordinarias** son aquellas en las que se aprueban los cargos ejecutivos, las cuentas y presupuestos, con **obligación de que se celebren anualmente** y las **extraordinarias**, aquellas distintas a la anterior convocadas en las demás ocasiones que se considere conveniente, pero que **no tienen una exigencia de convocatoria** periódica.

¿Permite la ley la realización de juntas de propietarios virtuales?

Solamente en Cataluña se adoptaron medidas para paliar el efecto del coronavirus mediante el [Decreto-Ley 10/2020 de 27 de marzo](#) en su capítulo IV artículo 4 conforme a lo dispuesto en el artículo 312-5.2 del Código Civil de Cataluña y la [Ley 5/2015](#). La Ley de Propiedad Horizontal, la específica que regula lo relativo a las Comunidades de Propietarios, no contempla nada relativo a la realización de juntas telemáticas, y sólo en su artículo 15 señala que: “La asistencia a la Junta de propietarios será personal o por representación legal o voluntaria”. Por este motivo en el pasado Congreso Nacional de Colegios profesionales del 2018 se presentó una propuesta de nueva LPH, que permitiese que los estatutos puedan establecer, o la junta de propietarios acordar, que se permita asistir a las juntas de propietarios por videoconferencia o cualquier otra herramienta telemática de comunicación sincrónica similar.

Sin embargo, conviene destacar que la circunstancia de que no esté regulado en la LPH no impide su uso. **No es posible celebrar una junta estrictamente virtual (fuera de Cataluña) por videoconferencia de forma íntegra** ya que la legislación no lo prevé, pero podría admitirse que quien lo desee pueda intervenir utilizando medios tecnológicos, siempre con la obligación de comunicarlo previamente. Además, se debe tener en cuenta que **el uso de la videoconferencia debe ser siempre voluntario** y no se puede imponer de forma obligatoria a los comuneros. Quien quiera estar presente debe poder hacerlo y, por lo tanto, es indispensable designar un lugar físico en el que celebrar la junta. El magistrado de la Sala Segunda del Tribunal Supremo D. Vicente Magro en su tribuna del 05-03-2019 en el [Derecho.com](#) contempla como llevar a cabo una reunión virtual.

Aunque en los últimos años ya hemos podido observar cómo el uso de algunas herramientas digitales ha empezado a ser algo común en las Comunidades de Propietarios, quizá la implementación de juntas por videoconferencia u otros medios telemáticos sea un proceso más complicado debido a la actual crisis del coronavirus. Debemos tener en cuenta que **en los edificios residenciales habita un amplio porcentaje de personas que no han sabido adaptarse a los nuevos cambios tecnológicos**, y a los que no se les puede dejar al margen en el caso de que se digitalicen las relaciones entre propietarios.

El uso de las nuevas tecnologías puede aportar a las Comunidades de Propietarios múltiples beneficios, incluso en la lucha contra el coronavirus, debemos ser conscientes de que también lleva implícito **nuevos riesgos**, como un ciberataque o la infección con un virus informático. Tanto es así que la **ciberseguridad** se ha convertido en una de las principales preocupaciones para los Administradores de Fincas, que conscientes de que esta nueva amenaza solo se puede evitar con una buena **prevención y protección**, apuestan cada vez más por la contratación de un [seguro de ciberriesgo](#) que se adapte a las necesidades y características de las comunidades que gestionan.

El seguro de ciberriesgo de la Correduría José Silva.

Si estáis planeando contratar un [seguro de ciberriesgo](#) para vuestra Comunidad de Propietarios, no dudéis en poneros en [contacto](#) con [nosotros](#), somos la mejor opción. **Una empresa con experiencia**, lo cual significa que somos **expertos en la comparativa de seguros**, estudiaremos las necesidades de vuestro edificio para ofrecer una póliza de ciberriesgo a su medida, con todas las garantías profesionales y claridad en los contratos. Además os garantizamos **un amplio servicio postventa, realizado por un excelente equipo de profesionales** que resolverá todas vuestras dudas y os brindará toda la información que podáis necesitar y ayuda en caso de que sufráis un ciberataque. También puedes recomendar a tu Administrador de Fincas que suscriba este seguro para **proteger vuestra información sensible**.

En la [Correduría de Seguros José Silva](#) contamos con muy buenos socios, ya que nuestra actividad está integrada en el marco colectivo de la Asociación Profesional Cojebro, el Colegio Profesional de Mediadores de Seguros de Madrid y diversos organismos sectoriales, además de acuerdos con las mejores entidades aseguradoras como Zúrich, Mapfre, Generali, Reale, Caser, Liberty, Berkley, Hiscox, Mutua de Propietarios, Ocaso, Santalucía, Allianz, Axa, Arag, Das.

¿Habéis realizado la junta de propietarios de este año?

Comparte con nosotros vuestro caso, nos interesa. Déjanos a continuación un comentario o escríbenos a nuestra dirección de correo josilva@josilva.com. También puedes contactarnos través de [nuestra página web](#) o llamándonos al teléfono **915353009**. Estaremos encantados de poder ayudaros a prevenir cualquier riesgo.

Comentarios

JOSÉ SILVA CORREDURÍA DE SEGUROS, S.L. - 23/10/2020 19:47

Hola Inmobelt, nosotros no recomendamos marcas, quizá os interese asistir a una webinar que impartirá CafMadrid en relación al tema en breves días. Saludos,

Inmobelt - 18/10/2020 19:51

En cuanto a la realización de juntas fuera de Cataluña ¿Recomendáis algún protocolo o conjunto de aplicaciones de software _ para elaborar reuniones a distancia?