

## **LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS ANTE EL ESTADO DE ALARMA**

Preguntas y respuestas elaboradas por los asesores del Ilustre Colegio de Administradores de Valencia y Castellón

**1.- Se celebró junta en días previos a la declaración de estado de alarma cuando ya se recomendaba evitar reuniones multitudinarias. ¿será válida esa junta?**

Si la junta se celebró antes del estado de alarma, la junta sería válida.

**2.- Si se adoptaron acuerdos que requieran una mayoría cualificada pero no se consiguió dicha mayoría, ¿correrá el plazo de 30 días para que los ausentes se pronuncien o debe entenderse suspendido el plazo para contestar hasta que finalice el estado de alarma?**

Aunque el servicio de correos sigue funcionando y, por tanto, sería posible manifestar dentro de plazo la disconformidad con el acuerdo presencial, por aplicación de la suspensión de plazos de caducidad y prescripción de todo tipo de derechos, parece lo sensato que dicho plazo quede también en suspenso.

**3.- ¿Podrá celebrarse tras el estado de alarma una junta convocada antes? ¿Será válida la celebración?**

Las medidas de confinamiento, que entendemos afectan también a los espacios comunes, imposibilitan las juntas presenciales por lo que, pese a que estuviera previamente convocada, a nuestro juicio no debería celebrarse, sin perjuicio de que los asuntos urgentes pudieran someterse a la consideración de los propietarios, de ser posible, por medios telemáticos.

**4.- ¿Puede el presidente adoptar medidas urgentes ante la imposibilidad de celebrar junta?**

Efectivamente. La regla general es que las actuaciones del presidente deberían ir avaladas por la Junta. Ahora bien, en una situación tan excepcional como la que nos encontramos, entendemos que las facultades del presidente deben entenderse de una forma más amplia. Todo ello sin perjuicio de intentar recabar el parecer de los vecinos por medios telemáticos, cuando sea posible, y de ratificar las decisiones adoptadas cuando cese el estado de alarma.

**5.- ¿Sería posible tomar decisiones de forma telemática, por WhatsApp, email, etc....?** Las circunstancias excepcionales en las que nos encontramos y la generalización de los medios telemáticos imponen, a nuestro juicio, que sea posible adoptar **decisiones de carácter urgente** por estos medios. Y es recomendable que, una vez levantado el estado de alarma, se ratifiquen los acuerdos en junta presencial.

#### **6.- ¿Pueden los propietarios utilizar las zonas comunes (jardines, gimnasios, piscinas, solárium, etc.)?**

Aunque el decreto ley que regula el estado de alarma se refiere a “espacios públicos” y, podría entenderse que no comprende las zonas comunes, que no dejan de ser privadas, entendemos que la prohibición debe hacerse extensiva a esas zonas comunes y en ese sentido se han pronunciado las autoridades porque lo que se pretende evitar es el contacto entre personas. Por tanto, deben clausurarse gimnasios, piscinas, pistas deportivas, parques infantiles, salas de reuniones, club social, etc.... y requerir a los propietarios para que se abstengan de utilizar con fines de esparcimiento cualquier otra zona común.

#### **7.- ¿Cabría sancionar al propietario infractor?**

De acuerdo con la jurisprudencia mayoritaria, la Comunidad de Propietarios carece de facultad sancionadora. Sin embargo, sí cabría recabar el auxilio de las fuerzas de seguridad para que hicieran cumplirla prohibición y, en su caso, sancionen al infractor.

#### **8.- ¿Se debe suspender el servicio de porteros, conserjes o personal de limpieza en las Comunidades?**

El servicio de portería no entra dentro de las actividades que prohíbe o clausura el Decreto Ley que regula el estado de alarma por lo que, en principio, no es obligatorio suspenderlo, aunque la Comunidad podría adoptar dicha decisión.

En todo caso, de mantener el servicio, deberá adoptar medidas preventivas para garantizar su seguridad y salud en todos los aspectos relacionados con el trabajo y que se sigan las medidas de protección necesarias (lavados de manos frecuente, uso de guantes, mascarillas) y se aconseja que, porteros y conserjes permanezcan en la vivienda portería o la garita y las tareas básicas las hagan a primera hora del día realizando ronda de control cada cierto tiempo.

#### **9.- ¿Se puede suspender la actividad?**

La situación excepcional que vivimos justificaría la medida de suspensión de la actividad que estaría justificada ante el riesgo grave e inminente para la salud de los trabajadores. Precisamente, el art. 21 de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales prevé esta posibilidad si existiera un riesgo grave e inminente para la salud de los trabajadores, como es el posible contagio entre ellos.

#### **10.- ¿Debe la Comunidad proporcionar al trabajador un certificado o salvoconducto para que pueda justificar su desplazamiento ante cualquier control?**

Es muy recomendable que se haga cuando el trabajador no tenga la residencia en la propia comunidad.