



CAF Madrid

Colegio Profesional Administradores Fincas

CRITERIOS DE ACTUACION DEL COLEGIO TERRITORIAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MADRID PARA ACTUACIONES PROFESIONALES. ENTORNO COVID-19

CRITERIOS DE ACTUACIÓN PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS COLEGIADOS

1. Como conocéis todos los compañeros integrantes de este Colegio Profesional, los administradores de fincas colegiados somos los primeros que queremos celebrar la Juntas de Propietarios y que la imposibilidad de celebrarlas, con las **garantías sanitarias suficientes**, genera tensiones entre los propietarios de las comunidades por nosotros administradas que se solventan, en la mayoría de los casos, con nuestros consejos y argumentos profesionales, y que son aceptados por nuestros clientes, razón por la que una vez transcurrida la situación sanitaria crítica actual, deben celebrarse lo antes posible, para así garantizar el derecho de asistencia y voto de los comuneros que actualmente no están debidamente garantizados y avalados.

Todos tenemos conocimiento de que la gran mayoría de los propietarios no quieren que las Juntas de Propietarios se celebren en la situación sanitaria actual, ya que velan por su salud y la de los demás, molestándoles que se adopten acuerdos sin su participación.

En nuestra opinión, no tiene sentido prohibir las visitas a otros domicilios, limitar los grupos a 4 personas en reuniones de familia o amigos, toque de queda a las 22.00 y cierre a las 21.00 horas y no suspender temporalmente la celebración de las Juntas de Propietarios, punto de encuentro y de posible contagio, que con las medidas anteriores se trata de evitar y que, de celebrarse, estas medidas no alcanzarían los objetivos que con las mismas se busca.

2. Es necesario distinguir entre Juntas Ordinarias y Extraordinarias. Para las Ordinarias **recomendamos que no puedan celebrarse hasta el 9 de mayo de 2021**, fecha que se revisará esta recomendación, en función de la situación sanitaria vigente en ese tiempo.

En el supuesto de llevar a efecto la celebración las Juntas Extraordinarias, ineludibles e imposibles de postergar, las mismas no se celebrarán en ningún caso en portales, garajes, salas comunes, espacios no preparados y que en la mayoría de las ocasiones no cumplen con las medidas sanitarias establecidas (aforo, distancia social, etc...), recomendando que se celebren en hoteles que se han especializado en este tipo de eventos durante la pandemia.

3. Una cuestión incontrovertida en la doctrina, es que sólo son posibles la celebración de

Juntas presenciales, forma única recogida y regulada por la actual LPH. **No cabe la celebración de Juntas de Propietarios telemáticas u otros sistemas análogos.** No hay duda alguna sobre este punto, pudiéndose dar el supuesto de que, si a pesar de lo anteriormente consignado se celebrasen, los acuerdos adoptados pudieren ser impugnados ante los Tribunales ordinario y con toda probabilidad fueren declarados nulos, ocasionando con ello unas pérdidas importantes a nuestro cliente, la comunidad de propietarios, al ser condenada en costas.

4. Los Órganos de Gobierno, Presidente, Administrador, Secretario, Secretario-Administrador, continuarán vigentes hasta que se adopte un acuerdo de renovación de la junta de gobierno, es un error que se mantenga que la duración de los mismos es por un año, siendo admitido por los tribunales de justicia dicha vigencia.

5. Los últimos presupuestos de gastos e ingresos siguen vigentes hasta que se aprueben unos nuevos, siendo prorrogados automáticamente, hasta que por la junta general de propietarios se aprueben unos nuevos.

6. Sólo serán calificables como cuestiones urgentes e inaplazables, las que afecten a la seguridad y habitabilidad de los inmuebles. En estos supuestos se puede actuar:

- Supuestos recogidos en los Arts. 14 y 20 c) más 10.1., informando de manera detallada a todos los propietarios, mediante una circular e indicando que, si en un plazo prudencial no se reciben respuestas negativas, por un número significativo de propietarios remitidas a una dirección de correo electrónico, se procederá conforme a lo que se indique en la circular, para así evitar la celebración de una Junta Extraordinaria, por el riesgo sanitario que su celebración implica.
- En la circular, deberá indicarse expresamente, que de recibirse unas respuestas negativas de un número significativo de propietarios no se realizaría la actuación propuesta.
- Estas comunicaciones deberán ir firmadas, por el presidente y por el secretario-Administrador.
- Todas las obligaciones legales, ITE, IEE, Inspección Ascensores, Baja Tensión, etc., al amparo del 10.1 pueden realizarse directamente y no entrarían en el catálogo de cuestiones urgentes e inaplazables, por cuanto son de obligado cumplimiento.

7. Se recomienda, remitir a todos los propietarios antes del 31 de marzo de 2021, los estados contables de 2020 y, en su caso, 2019, así como el presupuesto de gastos e ingresos de 2021, para su estudio y análisis por parte de los propietarios.

Si el presupuesto de ingresos fuera insuficiente para cubrir los gastos debe procederse en el mismo sentido que se explica en el punto 6 para las obras urgentes e inaplazables.

Asesoría Jurídico Técnica



CAF Madrid dispone de una Asesoría Jurídico Técnica GRATUITA, sólo para colegiados, con la que podrás resolver todas tus dudas:

- Consultas **escritas**: a través del área de Asesorías en el Escritorio del CAF Madrid
- Consultas **telefónicas**: L-J 9:00 18:00 - V 9:00 a 14:00 - 91 591 96 70 Extensión 1

ADOLFO CALVO-PARRA
PATRICA BRIONES
JUAN RESINO

Vº Bº LA PRESIDENTA

Isabel Bajo Martínez



EL SECRETARIO

Benjamín Eceiza Rodríguez