

# Las comunidades de propietarios: Estado de alarma y COVID-19



No ha existido la menor modificación de la Ley de Propiedad Horizontal en las circunstancias actuales (casi mejor, a la vista de otras disposiciones por el Estado de Alarma en relación a los arrendamientos urbanos), lo que puede llevar a cierta confusión para la celebración de las Juntas de Propietarios y el funcionamiento normal de las Comunidades de Propietarios, por ello es conveniente hacer unas aclaraciones que complementen lo que se ha indicado en los comentarios que se publicaron en el OTROSI del 30 de marzo, ratificando los mismos y añadiendo lo siguiente:

1. De entrada, hacer constar que, por lo menos según mi criterio, esa prohibición de celebrar Junta no existe en algunas regiones de España, aunque la misma tenga lugar en un lugar o espacio cerrado, siempre que se guarden las distancias y el número de asistentes reglamentarios, algo que determina cada Comunidad Autónoma.
2. Pero si las Juntas solo pueden celebrarse y con un límite de asistentes, a tenor de las normas que rigen en cada territorio, por las restricciones actuales por el maldito COVID-19, el Presidente o Administrador puede y debe hacer gestiones con unos y otros propietarios, dando a conocer las propuestas de la próxima Junta (si es que se considera necesario llevarla a cabo) y pedir que concedan representación a otros comuneros, a terceros, incluso a los antes citados cargos, para celebrar la misma, conforme el art. 16 de la

repetida LPH, siempre sin pasar el número y límites establecidos en las normas oficiales actuales al respecto de cada territorio. Aconsejo que estas gestiones se lleven a cabo antes que la convocatoria oficial, para evitar problemas, aunque hay que tener en cuenta que esto es más fácil en Comunidades pequeñas que en los grandes edificios.

3. Si esto último no es posible y no se dan esas representaciones, sobre todo si no hay necesidad de algún cambio importante, incluso fijar nuevas cuotas, la Comunidad seguirá funcionando de la misma manera y dentro de las normas existentes en la Ley y, en su caso, los Estatutos de cada inmueble y asimismo los actuales Presidentes y demás cargos mantendrán sus puestos, sin menoscabo alguno de las competencias que determina la Ley de Propiedad Horizontal, pues la misma no es tan exigente como para establecer que las Juntas se celebren el mismo día todos los años y de hecho el antes citado art. 16 de la LPH solo habla de “anualmente”. De hecho, casi nunca esto sucede y eso no significa en absoluto que dichos cargos pierdan su capacidad de actuación, pues se amplía (o incluso se disminuye) a estos efectos el plazo que a tal efecto fija el art. 13 de la citada Ley. Lo mismo cabe decir de cualquier otro acuerdo que no tenga expresamente fecha de caducidad, por ejemplo, todos aquellos servicios normales dentro de cada Finca, como el pago de la cuota mensual, trimestral, etc., siempre que no sea necesario pasar unas derramas extraordinarias no previstas con anterioridad.
4. Y, desde luego, lo que NO está previsto es que se celebren Juntas por vía telemática, sistema que no está contemplado en la repetida LPH y tampoco en ninguna norma de carácter general que pudiera ser aplicable.
5. Otra cosa es que fuera necesario acudir a un proceso judicial por cualquier circunstancia, ya que reiteradas Sentencias del Tribunal Supremo establecen la necesidad de que el Presidente está facultado expresamente y el art. 21 lo indica expresamente cuando se trata de reclamar las deudas a un propietario, que en este caso concreto también puede ser igualmente a favor del Administrador. Aparte de ello, la exigencia legal es que haya un acuerdo de la Junta determinando la deuda, cuestiones que, efectivamente, ahora no se pueden cumplir, salvo que la misma tenga lugar, si se dan las circunstancias de los puntos 1º y 2º de este comentario.
6. En todo caso, por desgracia, cualquier proceso judicial en las actuales circunstancias durará meses, meses y quizás años, por lo que no tiene mucho sentido forzar una Junta para ello, salvo que se celebre igualmente para los demás asuntos de la Comunidad, como puede ser renovación y nombramientos de cargos directivos y administrativos, obras, nuevas cuotas, etc.
7. Soy consciente de que debido a las circunstancias económicas graves que pasan muchas personas, no creo que la cuota de la Comunidad sea preferente para las mismas en su gasto particular, lo que puede suponer una carga complementaria para el resto de los propietarios. Y este puede ser el mayor problema que existe o existirá en las fincas, concretamente que falte dinero para los más importantes y esenciales servicios generales del Edificio correspondiente, en cuyo caso (salvo que haya suficiente fondo de reserva) hay que forzar esa Junta, convenciendo a propietarios para que den su representación con las limitación de número que corresponda teniendo en cuenta el espacio de la celebración y las normas de cada región o ciudad para que se adopten las medidas oportunas, que puede ser incremento de la cuota, aunque sea temporal, para que el pago de la mayoría de propietarios pueda solventar temporalmente la situación y que la Comunidad y sus servicios comunes funcionen correctamente.

**Nota final.** Hay que comprender que la actual situación, que no lleva camino de modificarse a corto plazo, plantea problemas en muchos aspectos y en el caso concreto de las Comunidades, donde no se trata solo de un problema personal, sino de conjunto y eso es más difícil de solventar, pero los propietarios tienen que ser consciente de esa situación y ayudarse, en su caso, unos a otros, porque es absurdo pretender ahora que todo funcione normalmente en cualquier Finca regida por la Ley de Propiedad Horizontal.