



CAF Madrid

Colegio Profesional Administradores Fincas

VALIDEZ JUNTAS DE PROPIETARIOS TELEMÁTICAS

Son muchas las consultas que recibimos en la asesoría jurídica en relación a la validez de los acuerdos adoptados en las juntas de propietarios celebradas de forma telemática.

La situación actual que vivimos derivada del COVID-19 con el establecimiento de medidas restrictivas que afectan fundamentalmente al derecho de reunión limitando el aforo máximo permitido y el número de personas que pueden reunirse, han colocado en la primera línea a las conocidas como juntas virtuales o telemáticas.

Como consecuencia de lo anterior, en los últimos tiempos han salido al mercado aplicaciones informáticas que permiten celebrar juntas de forma remota sin necesidad de que los propietarios asistan físicamente al lugar de celebración.

Con independencia de que técnicamente sea viable la celebración de la junta de forma virtual, debe tenerse en cuenta que la Ley de Propiedad Horizontal únicamente prevé que las juntas puedan celebrarse asistiendo a las mismas de forma física bien personalmente o, en su defecto, por medio de un representante (art. 15.1).

El Colegio de Administradores de Fincas de Madrid, a través del Consejo General, ha participado en la propuesta de reforma de la Ley de Propiedad Horizontal en la que se incluye, entre otras cuestiones, precisamente la regulación de las juntas de propietarios virtuales.

Asimismo, en el mes de septiembre se ha remitido un escrito al Ministro de Justicia solicitando para los casos que sean realmente excepcionales, una regulación provisional de las reuniones a través de videoconferencia, siempre que se pueda garantizar que esta herramienta pueda ser usada por todos los propietarios y que todos los comuneros tengan la oportunidad de participar y votar en la Junta General.

En consecuencia, mientras no se reforme en este sentido la Ley de Propiedad Horizontal, no son válidas las juntas de propietarios que se celebren por medios telemáticos ni los acuerdos adoptados.

En caso contrario, dichos acuerdos podrán ser objeto de impugnación judicial a falta de una base legal que garantice los mismos.

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
PATRICIA BRIONES
JUAN RESINO

Vº Bº LA PRESIDENTA

Isabel Bajo Martínez



EL SECRETARIO

Benjamín Eceiza Rodríguez