



COMUNICADO

En Sevilla a 27 de Mayo de 2021
Reg. Salida Nº 272/21

Reunidos en sesión telemática de fecha 24 de mayo de 2021, los asesores jurídicos de los distintos Colegios Territoriales de Andalucía, que integran el Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, se han tratado los siguientes puntos:

- Criterios para la interpretación de la nueva normativa en relación con las comunidades de propietarios.*
- En especial sobre límite de asistentes en Juntas de Propietarios presenciales y sobre piscinas.*

Por consenso unánime de los asesores jurídicos reunidos en la sesión referida, se aportan las siguientes conclusiones:

1.- Con carácter previo, se denuncia la casi nula y deficiente, elaboración y redacción, de las normas que afectan al régimen de la Propiedad Horizontal.

En efecto y pese a que las reuniones de Juntas de Propietarios, suponen un enorme impacto tanto en movilidad como en asistentes, se ha estado obviando incomprensiblemente, su regulación en estos tiempos de alerta sanitaria por todas las instituciones, pese a que insistentemente por los Colegios profesionales se les ha solicitado. El Real Decreto Ley 8/2021, de 4 de mayo, en cuanto a esta materia, arroja muchas más sombras que luces en su redacción y ello impide que puedan interpretarse con la solvencia deseable, muchas cuestiones de importancia que se plantean en el ejercicio de la profesión.

2.- Respecto a las reuniones presenciales, se considera que están permitidas. Así se regula expresamente en el art.3.4 del R.D.L. 8/2021. En tal caso, su convocatoria debe ser excepcional y solo para acuerdos de carácter inaplazable, recomendándose por tanto justificación suficiente, que podría incorporarse en la propia convocatoria.

Sentado lo anterior, no es posible determinar actualmente, la existencia de un límite de asistentes a una reunión presencial, puesto que la norma en el referido art.3.4., se remite a un concepto generalista y jurídicamente indeterminado como es condicionarlo a garantizar: “las medidas de seguridad en cada momento aplicables”.

A finales del pasado año y en una situación sanitaria muy distinta a la actual, se promulgó la Orden de 29-10-2020 de la Consejería de Salud y Familias, que en su art.17 hacía alusión a las reuniones de no más de 6 personas. En el mismo sentido y misma fecha también se dictó el Decreto 8/2020, de 29 de octubre de la Presidencia de la Junta de Andalucía, aludiendo a ese mismo número de personas en su artículo 6. Posteriormente se fueron sucediendo en el mismo sentido los Decretos de la Presidencia de la Junta de Andalucía 2/2021; 8/2021; 9/2021; 12/2021 y 13/2021, sin embargo, estos Decretos tenían una duración temporal que ya ha transcurrido.

Por tanto, estas disposiciones antes mencionadas, pueden servir como referencia, pero entendemos que a fecha actual, no existe regulada ninguna limitación en cuanto a número de asistencia a reuniones de Juntas de Propietarios, aunque ello por supuesto no impide que deban cumplirse el resto de normas generales sanitarias como las medidas higiénicas, separación interpersonal, etc.

Posteriormente al R.D.L. 8/2021, se ha dictado la Orden de 7 de mayo de 2021, de la Consejería de Salud y Familias, con ocasión de la finalización del Estado de Alarma el 9-5-21, (que no del final de la declaración de emergencia de salud pública realizada por la OMS), ocasión que hubiera sido muy propicia para complementar el R.D.L. 8/2021 y establecer medidas (como así se ha hecho para otros muchos sectores) para las reuniones presenciales de Juntas de Propietarios, pero una vez más no ha sido así, por lo que de nuevo nos encontramos huérfanos de regulación específica, pese al número de personas que se ven afectadas por ello.

3.- **Respecto a las instalaciones de piscinas**, debe acudir al art.11 de la Orden de 7 de mayo de 2021 de la Consejería de Salud y Familias, como norma más reciente, que regula las medidas de higiene y prevención a aplicar en las mismas, sin olvidar su normativa técnica recogida en el Código Técnico de la Edificación y Decretos específicos para estas instalaciones. En caso de duda se recomienda el asesoramiento de un técnico cualificado en la materia.

4.- Como norma de cierre, nos remitimos también al Principio de Precaución regulado en el art.9, de la Orden de 8-11-2020 de la Consejería de Salud y Familias, que alude a que todos los ciudadanos deberán desarrollar sus actividades de cualquier índole, conforme al principio de precaución con objeto de prevenir la generación de riesgos innecesarios.

Estos son por tanto los criterios adoptados, que deben entenderse sin perjuicio de cualquier otra interpretación fundada en derecho.

José Feria Moro
El Presidente