

LA CELEBRACIÓN DE UNA JUNTA DE PROPIETARIOS EN LA SITUACIÓN ACTUAL ES UNA "PRESUNCIÓN DE RIESGO DE CONTAGIO".

(Prohibición de celebración de juntas en comunidades de propietarios con algún comunero mayor de 65 años)

Muy pocos se esperaban que en las fechas del Verano de 2020, y tras haber salido del estado de alarma el día 21 de Junio se recuperaran cifras cercanas a los 1.000 contagios diarios con zonas en las que se ha regresado a la fase 1. ¿Por qué?

Pues porque se ha adelantado el objetivo de la diversión personal, la celebración de reuniones y eventos sin adoptar normas de cuidado y con absoluta relajación por quienes se han "olvidado" dolosamente, ni tan siquiera imprudentemente, de las normas de cuidado y diligencia exigibles que se recomendaron en las medidas post alzamiento del estado de alarma adoptadas por cada una de las CCAA.

De haber existido responsabilidad individual y colectiva nada de esto hubiera pasado y en la actualidad existen negocios que o han vuelto a cerrar, o se les ha vuelto a reducir

su capacidad de aforo por las medidas restrictivas que se han tenido que adoptar para restringir el contagio.

Pero una de las primeras conclusiones a las que podemos llegar es que las reuniones de todo tipo, familiares, laborales, eventos, celebraciones de bodas, entierros, velatorios, de cualquier evento familiar son las que han levantado los contagios. ¿Por qué? Pues porque se dice que en torno al 54% de los contagiados son asintomáticos, y si el virus es invisible su poder destructivos se manifiesta en que “decide” no causar efectos exteriores en la mitad de la población para tener un “aliado” invisible que le ayuda en la propagación del contagio.

¿Y cómo traducimos todo esto en cuanto a la celebración de las juntas de propietarios?

Pues por varios canales, a saber:

1.- La junta de propietarios es una reunión o evento al que no sabemos cuántos comuneros van a asistir, por lo que el riesgo de asistencia y contagio se calcula, no por la media de asistencia en los últimos años, sino por el número de comuneros que son convocados a la junta. Porque todos podrían acudir y no se pueden poner restricciones de asistencia.

El acto de delegación es voluntario.

2.-La celebración de una junta de propietarios es una presunción de situación de riesgo, sin precisar que ningún técnico lo corrobore, porque dado el volumen de asintomáticos

cualquier reunión de personas, aunque se trate de 7 u 8, provoca un riesgo de que con que uno solo esté infectado contagie al resto, ya que llega un momento en el que la relación por el transcurso del tiempo en la reunión opera como un "amigo" del virus y llega a provocar el contagio. Raro será que estando uno de ellos contagiado no se llegue a contagiar a los demás, porque la confianza y la relación en una reunión lleva a reducir o aminorar la concentración en las medidas de cuidado, y es ahí donde opera el virus en su mejor escenario.

3. En algunas CCAA, como la valenciana, se están aprobando estos días las normas que fijan las sanciones por el no uso de mascarillas y por hacer reuniones o eventos con riesgo. En la valenciana, se ha aprobado el DECRETO LEY 11/2020, de 24 de julio, del Consell, de régimen sancionador específico contra los incumplimientos de las disposiciones reguladoras de las medidas de prevención ante la Covid-19. [2020/6109], donde en el art. 6.2 se recoge que es infracción grave: *La organización o participación en reuniones, fiestas o cualquier otro tipo de acto equivalente, privado o público, en espacios privados o públicos, que **impliquen una aglomeración o agrupación de personas cuando se constate por la autoridad inspectora que impiden o dificultan la adopción de las medidas sanitarias de prevención o del mantenimiento de la distancia de seguridad interpersonal dentro de los establecimientos.***

Ahora bien, la cuestión es si puede calificarse "ex ante" esa "implicación de concentración que dificulten la adopción de medidas tendentes a garantizar la distancia interpersonal" sin

precisar de una calificación ex post. Ahora bien, resulta que este régimen del art. 6.2 no está pensado directamente para las juntas de propietarios, sino (y aquí está la clave) para actos que requieren de autorización administrativa, lo que facilita la actividad de inspección y control al que se refiere el art. 2.

Por ello, no debe entenderse posible, aunque no se niega esta opción, que el administrador de fincas envíe petición de la convocatoria a la entidad local para que verifique si se puede convocar la junta con el número de personas que existen de comuneros en la comunidad. Cuestión de riesgo que lleva aparejada esa pregunta, porque es imposible saber ex ante cuántos comuneros van a acudir a la junta y si se van a observar las medidas de control, más que nada porque al administrador de fincas no se le han otorgado facultades de control o de autoridad para ordenar o advertir medidas contra el incumplidor.

PROHIBICIÓN DE CELEBRAR UNA JUNTA COMUNIDADES CON ALGÚN COMUNERO MAYOR DE 65 AÑOS (ART. 7.3)

En cualquier caso, lo más demoledor que consta en esta norma es el art. 7.3, a tenor del cual *3. La organización o participación en reuniones, fiestas o cualquier otro tipo de acto equivalente, de carácter privado o público, que impliquen una aglomeración o agrupación de personas cuando se constate por la autoridad inspectora que impiden o dificultan la*

adopción de las medidas sanitarias de prevención o se hallen presentes menores de edad y/o personas mayores de 65 años

Quiere esto decir que resulta obvio que en una comunidad de propietarios existirán multitud de comuneros con edad superior a 65 años, lo que impide la celebración de una junta, tanto por el riesgo que existe de contagio y que las consecuencias para este comunero sean sumamente graves, como por la expresa prohibición referida. En cualquier caso, los últimos acontecimientos demuestran que no solo está afectando el virus a los mayores, sino que las estadísticas de los últimos contagios evidencian que los jóvenes están igualmente expuestos, no obstante lo cual la normativa aprobada tiene su razón de ser en el menor "armamento defensivo de los mayores que los jóvenes.

No obstante, nótese que la norma fija la prohibición de reuniones cuando puedan estar presentes personas mayores de 65 años, porque introduce la disyuntiva "0", además de la actividad inspectora o previsibilidad del riesgo del contagio, por lo que la opción de acudir a la disyuntiva "0" determina que EN CUALQUIER CASO, la opción de que pueda acudir un mayor de 65 años impide la celebración de junta. En consecuencia, cualquier comunidad que tenga a un comunero mayor de 65 años (todas a buen seguro) no pueden celebrar una junta en el estado actual de la situación.



Pero, además de lo expuesto podríamos preguntarnos ¿Qué pasaría si acude una persona a la junta sin mascarilla? ¿Qué ocurre si no se guarda la distancia de seguridad y varios comuneros quieren estar juntos? ¿Puede el administrador de fincas evitarlo? ¿Debería suspender?

El debate radica en que no se ha regulado este tema adecuadamente y se traspasa al administrador de fincas y al presidente el riesgo de decidir si se convoca sin existir norma que extienda a los administradores de fincas capacidad de ordenar medidas correctoras por incumplimientos en las reuniones.

Ello evidencia que si el riesgo está viniendo por las reuniones, una junta es el lugar propicio para incrementar el riesgo, y ello determina que lo aconsejable es no convocar, o suspender lo convocado, prorrogando las medidas del año anterior y esperar a que existan garantías sanitarias que eviten el contagio.

El presidente y el AF no pueden exponer al riesgo de contagio al resto de comuneros por la circunstancia de que uno o algunos quieran que se celebre la junta, porque debe primar más el derecho a la salud, que el derecho a aprobar un acuerdo. Además, podría darse el caso de que si un comunero comunica, ante una convocatoria de junta, que pide la suspensión, porque le interesan los puntos a tratar, pero no quiere acudir por no querer correr el riesgo de contagio del virus, que se ampare en el art. 18.1, c) LPH, que señala que: *Los acuerdos de la Junta de Propietarios serán impugnables*

ante los tribunales de conformidad con lo establecido en la legislación procesal general, en los siguientes supuestos:...

c) Cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho.

Es evidente que existe el grave perjuicio del riesgo de contagio si acude a la junta y se contagia del virus, por lo que si comunica la petición de que se suspenda la junta y no se celebre hasta que no existan medidas de garantía sanitarias está en su derecho a instar la suspensión de la junta, no pudiendo obligársele a delegar su voto a un comunero que desea asistir presencialmente.

El legislador no ha querido regular de forma específica la propiedad horizontal, pese a ser consciente de que se le ha reclamado desde el Consejo General de colegios de AF, y, por ello, lo aconsejable es actuar desde la prudencia y no exponer a los comuneros a un riesgo innecesario que está constatado que existe, y que de acudir comuneros a una reunión nadie la garantiza que, al acudir muchas personas, o aunque solo sean 6 o 7, cualquiera de ellos esté infectado y derive en una grave situación para el comunero que se infecta, y – no lo olvidemos-, la transmisión segura de ese contagio a todo su núcleo familiar, donde puede existir personas de mayor edad, aunque se ha demostrado que el virus está ya haciendo daño a las personas de edad más joven.

Además, ¿qué ocurriría si se celebra la junta, pese a la existencia de advertencias de algún comunero del riesgo de

contagio, y se contagia alguien? ¿Habría responsabilidades civiles?

La prudencia aconseja no celebrarlas, ampararse en la normativa que evidencia el riesgo ex ante a la celebración por la opción de que concurren todos y no se pueda controlar el acercamiento por el relajamiento, y la necesidad de anteponer el derecho a la salud, que el derecho a adoptar acuerdos, que podrán retrasarse hasta que las condiciones sanitarias evidencien la ausencia del factor riesgo, que es el que debe predicar la decisión de suspender las reuniones hasta un momento mejor.