

RECOMENDACIONES A CONDOMINIOS SOBRE ASAMBLEAS Y ACCESO A ZONAS COMUNES

Deseamos compartir con ustedes respuesta a una serie de inquietudes que nuestros clientes han manifestado.

El condominio y la toma de decisiones: ¿se pueden suspender las asambleas y reuniones de comités o comisiones?

Otro de los lineamientos del Ministerio de Salud es el relativo a Medidas administrativas temporales para la atención de actividades de concentración masiva debido a la alerta sanitaria por COVID-19 ([versión 4, 13 de marzo de 2020](#)). Estas se aplican a eventos masivos como conciertos, actividades deportivas, actividades de entretenimiento en centros comerciales, entre otros. Las administraciones de centro comerciales bajo el régimen de condominio deben seguir estos lineamientos y proceder a la suspensión de estas actividades de entretenimiento, no así la operación normal del centro comercial que sigue estando autorizada.

En el caso de asambleas y actividades en zonas comunes como ranchos o casa club, es importante saber que no están incluidas expresamente dentro de estos lineamientos.

Sin embargo, la definición de actividad de concentración masiva según el decreto ejecutivo 28643 del 07/04/2000, Crea Comité Asesor Técnico en Concentraciones Masivas, solo menciona en su [artículo 5](#) “todo evento temporal que reúna extraordinariamente a una cantidad de personas, bajo condiciones de aglomeración o hacinamiento, en espacios físicos abiertos o cerrados que por sus características de sitio, estructurales y no estructurales, suponen o hacen suponer un escenario de riesgo o de amenaza que obligan a medidas preventivas de control de uso del espacio y de la conducta humana.” Como se puede ver no hay un número determinado de personas sino que basta con que esto suponga o haga suponer un riesgo (a la salud).

Desde esta perspectiva es que la administración, basada en su deber general de administración y conservación del condominio (artículo 30 de la ley 7933 del 28/10/1999, Ley Reguladora de la Propiedad en

Condominio), y basada en su deber legal de toda persona de prevenir la aparición y propagación de enfermedades transmisibles (artículos [147](#) y [148](#) de la Ley General de Salud), puede fundamentadamente decidir la suspensión de asambleas o reuniones presenciales si no se puede garantizar condiciones de higiene personal.

Las condiciones a garantizar son:

- Medidas de limpieza indicadas en las medidas administrativas temporales para la atención de actividades de concentración masiva debido a la alerta sanitaria por COVID-19 ([versión 4, 13 de marzo de 2020](#)).
- Poder guardar distancia mínima de 2 metros entre personas para reducir el contacto social como se menciona en los Lineamientos Nacionales para la Vigilancia de la enfermedad COVID-19 ([versión 7, 11 de marzo 2020](#)). esta distancia es la mínima para considerar un contacto cercano como sospecho, como parte de los protocolos de control y prevención.
- Ocupación al 50%: Esto ha sido una medida específica para bares, teatros, cines y restaurantes, sin embargo, como parte de las medidas de prevención es totalmente pertinente su equiparación en los condominios. Los locales con permiso sanitario de funcionamiento sabrán esa capacidad máxima (aforo), pero en el caso de condominios pueden guiarse por lo que indica el [Reglamento General de Seguridad e Higiene de trabajo](#), considerando dos metros por dos metros cuadrados libres por cada persona.

Si el lugar no permite esas medidas o bien si la administración no está en capacidad de garantizar que se cumplirán, debe mejor suspender la actividad de reunión de personas.

El condominio y la toma de decisiones: ¿se pueden realizar asambleas virtuales?

Este es un tema que inicialmente habíamos tratado en el 2019 ([aquí](#)), antes de esta situación de emergencia nacional.

Repensando eso en este momento, analicemos el caso de las asambleas de sociedades anónimas. La asamblea debe poder ser un espacio que garantice:

- Simultaneidad: Las personas físicas que integran el órgano colegiado deben concurrir en forma simultánea a la formación de la voluntad imputable al órgano.
- Interactividad: Estos mecanismos son interactivos, permitiendo una comunicación bidireccional y sincrónica, sea en tiempo real.
- Integralidad: La comunicación debe ser integral, porque permite el envío de imagen (personas, video, multimedia, etc.), sonido (voz de alta calidad, música, etc.) y datos (ficheros automáticos, bases de datos; etc.)

Si esto es posible, y es posible identificar plenamente a las personas participantes y garantizar que se de una comunicación bidireccional y sincrónica (a la misma vez), es totalmente posible desarrollar una asamblea de forma virtual.

Es de enorme importancia que la administración pueda proporcionar los medios para que todos los condóminos accedan al medio tecnológico y sepan su uso, de forma que esto no represente un factor de exclusión. Además debe identificarse indubitablemente a la persona asistente.

El criterio actual que sostengo es que no hay una norma en la ley 7933 que prohíba la realización de asambleas virtuales en donde cada condómino participe de forma remota.

El tema de la representación es más complejo ya que muchos reglamentos exigen la autenticación, sin embargo, hay que recordar que hay una Ley 8454 del 30/08/2005, Ley de Certificados, Firmas Digitales y Documentos Electrónicos, que señala en su [artículo 9](#) que “Los documentos y las comunicaciones suscritos mediante firma digital, tendrán el mismo valor y la eficacia probatoria de su equivalente firmado en manuscrito”. Es decir, es tan válida la firma digital como la autógrafa. De hecho da más certeza ya que se presume emanado de la persona que lo suscribe, salvo prueba en contrario ([artículo 10](#))

En cuanto al tema de la autenticación, el [artículo 3](#) de esa misma ley señala: “No obstante, el empleo del soporte electrónico para un documento determinado no dispensa, en ningún caso, el cumplimiento de los requisitos y las formalidades que la ley exija para cada acto o negocio jurídico en particular.” La autenticación del Poder Especial NO es un requisito legal. Inclusive el mismo artículo 1251 del Código Civil indica que “El contrato de mandato puede celebrarse entre presentes y ausentes, por escritura pública o privada y aun de palabra” La autenticación no es un requisito legal necesario para un poder especial. ha sido costumbre, sin

duda, y lo ha sido motivada en la certeza de la autenticidad de la firma. Pues eso queda garantizado con el uso de la firma digital.

El condominio y las áreas comunes: ¿se puede cerrar el acceso a áreas comunes recreativas?

Si las áreas comunes van a ser usadas para actividades de concentración de personas, como fiestas o celebraciones, debería seguirse lo indicado sobre reuniones: suspender la autorización si no es posible garantizar el cumplimiento de las medidas de prevención. No olvidemos que si bien es cierto los condóminos tienen un derecho de uso de los bienes y áreas comunes, “ningún propietario podrá ser limitado en el uso y goce racionales de las cosas comunes” (artículo 9 ley 7933). Seguir los lineamientos de salud en este momento y mientras dure la emergencia nacional es parte del uso racional. Si no hay certeza de que este uso racional se dará, puede limitarse el el uso y goce de las cosas comunes. En [esta comunicación](#), el Área Rectora de Mora valora además el riesgo de que lleguen personas ajenas a los residentes usuales.

En el caso de piscinas, dado que existe alguna información de que el agua puede ser un medio de propagación del virus, es mejor incluirla en el cierre de forma temporal. Lo mismo para gimnasios y lugares para la práctica de deportes.

Con relación a los niños, no olvidemos que [tienen un derecho al juego](#), por lo que deberán implementarse protocolos que garanticen un uso seguro de las áreas recreativas, especialmente en cuanto a la ventilación y aseo, aunque en caso de duda, es preferible temporalmente cerrar esas áreas. Esa [ha sido la recomendación](#) en algunos casos.

Lic. Ignacio Alfaro Marín

Abogado 15666

Versión en línea:

<http://drcondominio.blogspot.com/2020/03/condominios-y-coronavirus-asambleas.html>