1. ENTIDADES CON NIF H - CERTIFICADO DE REPRESENTACIÓN DE ENTIDAD SIN PERSONALIDAD JURÍDICA.

Con carácter general la documentación a presentar es:

- **Documentación relativa al representante**. Si fuera el Presidente, como representante legal de la Comunidad, necesitaría:

    1. Libro de actas original donde conste el acuerdo de nombramiento como Presidente, o
    2. Copia del acta o certificación[1] conteniendo los acuerdos de la reunión de la Junta de Propietarios en la que se nombró al Presidente, con firmas legitimadas ante notario.

  Si fuera para el Administrador colegiado necesitaría:

    1. un poder notarial otorgado por Junta o Presidente en el que se incluya una cláusula especial para la solicitud y uso del certificado electrónico (Anexo I), o

    2. libro de actas con aprobación expresa en Junta de Propietarios del nombramiento del Administrador como apoderado de la Comunidad de Propietarios, confiriéndole mandato tan amplio como en derecho convenga (en el marco de las facultades atribuidas por la ley y por la Junta), para solicitar, obtener y utilizar el certificado de electrónico de entidad sin personalidad jurídica de la FNMT-RCM para las relaciones de la Comunidad de Propietarios con las Administraciones Públicas, sus organismos y entidades.

    Además, en el acta de la reunión de la Junta de Propietarios en la que se aprueba la solicitud debe especificarse (Anexo II): (1) que el **acuerdo** es **firme**, (2) que el **acuerdo** se ha adoptado **válidamente** con las **mayorías exigidas por la ley**[2] y los estatutos, (3) el **número de colegiado** del Administrador y colegio al que pertenece — siendo causa de revocación el cese, renuncia o pérdida de la condición de administrador— y (4) que el acuerdo **no se encuentra recurrido judicialmente**

[1] *Si el acta contiene otros acuerdos que no tienen trascendencia para la expedición de un certificado de firma electrónica, sería suficiente aportar un certificado del acuerdo de elección, con las firmas legitimadas en presencia notarial.*

[2] *El voto de la mayoría del total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. En **segunda convocatoria** serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes. Salvo en aquellas CCAA con una regulación propia del Derecho Civil, que será la que defina estas mayorías.*

por otros comuneros o participes. Si el acta no incluyera el Anexo II podrá entregarse una certificación que lo contenga.

Adicionalmente, si la que **actúa como Administradora es una sociedad**, ésta tendría que acreditar su existencia/inscripción (mediante certificación del Registro Mercantil o nota simple con las hojas selladas) y las facultades de su representante legal o voluntario, mediante escritura de nombramiento o apoderamiento.

- **Documentación relativa a la entidad**. Escrituras públicas, contratos, estatutos pactos o cualesquiera otros documentos que puedan acreditar su constitución, vigencia e identificación de los miembros que las integran. Cuando la Agencia Estatal de Administración Tributaria actúe como Oficina/Autoridad de Registro será de aplicación la Orden EHA/3256/2004, de 30 de septiembre (apartado Tercero, nº 3), por lo que **no será necesario aportar** los documentos relativos a la entidad antes citados.

1.1. CASOS PARTICULARES

- Administradores no colegiados.
  - Vecino de la comunidad (propietario). Deberá presentar el libro de actas con el acuerdo de la Junta de Propietarios, con una cláusula especial (Anexo I), donde como propietario, se le autoriza expresamente a solicitar, obtener y utilizar el certificado electrónico de entidad sin personalidad jurídica de la FNMT- RCM.

    En el acta de la reunión de la Junta de Propietarios en la que se aprueba la solicitud debe especificarse (Anexo III): (1) que el **acuerdo** es **firme**, (2) que el **acuerdo** se ha adoptado **válidamente** con las **mayorías exigidas por la ley**[3] y los estatutos, y (3) que el acuerdo **no se encuentra recurrido judicialmente** por otros comuneros o participes. Si el acta no incluyera el Anexo III podrá entregarse una certificación que lo contenga.

  - Otros administradores no colegiados.
    1. un poder notarial otorgado por Junta o Presidente en el que se incluya una cláusula especial para la solicitud y uso del certificado electrónico (Anexo I), o
    2. libro de actas con aprobación expresa en Junta de Propietarios del nombramiento del Administrador como apoderado de la Comunidad de Propietarios, confiriéndole mandato tan amplio como en derecho convenga (en el marco de las facultades atribuidas por la ley y por la Junta), para solicitar, obtener y utilizar el certificado de firma electrónica de entidad sin personalidad jurídica de la FNMT-RCM para las

[3] *El voto de la mayoría del total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. En **segunda convocatoria** serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes. Salvo en aquellas CCAA con una regulación propia del Derecho Civil, que será la que defina estas mayorías.*

relaciones de la Comunidad de Propietarios con las Administraciones Públicas, sus organismos y entidades.

En el acta de la reunión de la Junta de Propietarios en la que se aprueba la solicitud debe especificarse (Anexo III): (1) que el **acuerdo** es **firme**, (2) que el **acuerdo** se ha adoptado **válidamente** con las **mayorías exigidas por la ley**[4] y los estatutos, y (3) que el acuerdo **no se encuentra recurrido judicialmente** por otros comuneros o participes. Si el acta no incluyera el Anexo III podrá entregarse una certificación que lo contenga.

Adicionalmente deberá aportar documentación para acreditar la **capacidad** del representante de una comunidad de propietarios, mediante alguna de estas opciones:

- En el caso de pertenecer a una Asociación de Administradores de Fincas: certificado de la Asociación que acredite las competencias profesionales.

- Quienes sean Titulados Universitarios (Licenciatura, Diplomatura y Grado) y quienes posean un Título de FP de Grado Superior: aportando el título correspondiente.

- Certificado de reconocimiento de Competencias Profesionales, regulado por el Real Decreto 1224/2009, de 17 de julio, de reconocimiento de las competencias profesionales adquiridas por experiencia laboral, que determina el procedimiento único, tanto para el ámbito educativo como para el laboral, para la evaluación y acreditación de las competencias profesionales adquiridas a través de la experiencia laboral o de vías no formales de formación. El registro Estatal de Acreditaciones de Competencias Profesionales Adquiridas por Experiencia Laboral o Vías No Formales e Informales, se regula en la Ley Orgánica 3/2022, de 31 de marzo, de ordenación e integración de la Formación Profesional.

[4] *El voto de la mayoría del total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. En* ***segunda convocatoria*** *serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes. Salvo en aquellas CCAA con una regulación propia del Derecho Civil, que será la que defina estas mayorías.*

ANEXO I - EJEMPLO DE CLÁUSULA ESPECIAL

Este texto es un ejemplo, puede sustituirse por otro similar que tenga el mismo significado.

Tiene a mi juicio, según interviene, la capacidad legal necesaria para formalizar esta escritura de APODERAMIENTO, Y DICE Y OTORGA:

Que en nombre de "XXXXXX", confiere poder a favor de D. XXXX, DNI / NIF XXXX, mayor de edad, domiciliado en XXXX, C/ XXXXXX, con las siguientes facultades.

FACULTADES

Las que correspondan..., más la siguiente CLÁUSULA ESPECIAL.

Conferir poder tan amplio, como en derecho convenga, para solicitar, descargar, instalar, renovar, suspender, revocar y utilizar cualesquiera certificados de firma electrónica emitidos por la Fábrica Nacional de Moneda y Timbre-Real Casa de la Moneda o por otros prestadores de servicios de certificación, tanto los certificados expresados en las leyes, como cualesquiera otros de los emitidos por la citada Fábrica Nacional y otros prestadores de servicios de certificación electrónica, incluidos, pero no limitados, a certificados de persona física, de representante de persona jurídica, de representante de entidad sin personalidad jurídica, de dispositivo móvil, de servidor, de componentes, de firma de código, de personal al servicio de las administraciones públicas, de sede electrónica, de sello electrónico para la actuación administrativa automatizada y cualesquiera otros certificados electrónicos que pudieran surgir con posterioridad de conformidad con el estado de la técnica.

La solicitud del certificado de firma electrónica podrá realizarse ante las oficinas de registro de la Agencia Estatal de Administración Tributaria o ante otras oficinas de registro delegadas de órganos, organismos o entidades que ejerzan funciones públicas, así como ante las oficinas o registros que designen los prestadores de servicios de certificación.

Las actividades comprendidas anteriormente a realizar por cuenta del poderdante comprenderá la utilización del certificado de firma electrónica ante: la Administración General del Estado, Comunidades Autónomas, Entidades Locales y sus Organismos Públicos, Sociedades, Mancomunidades, Consorcios o cualesquiera otros entes con o sin personalidad jurídica vinculados o dependientes de las anteriores, incluyendo la administración institucional, territorial o periférica y órganos reguladores; también realizar trámites ante Oficinas y Funcionarios Públicos de cualquier administración, Registros Públicos, Agencias Tributarias, Tribunales Económicos-Administrativos, de Competencia o de Cuentas, Notarías, Colegios Profesionales, Sindicatos, Autoridades Eclesiásticas, Organismos de la UE e internacionales, Órganos Jurisdiccionales, Fiscalías, Juntas y Jurados, Juntas Arbitrales, Cámaras de Comercio, Órganos Constitucionales y cualesquiera otros órganos, agencias, entes u organismos de cualquier administración y demás entidades creadas y por crear, en cualquiera de sus ramas, dependencias o servicios de cualesquiera administraciones nacionales, de la UE o internacionales; asimismo podrá actuar ante personas físicas, jurídicas, entidades, sociedades y comunidades con y sin personalidad jurídica, organismos, agrupaciones, asociaciones, fundaciones, ong's y demás entes de derecho privado previstos en el ordenamiento jurídico español, de la UE e internacionales, para la realización, vía electrónica mediante la utilización del certificado de firma electrónica del poderdante y por su cuenta, de las facultades incluidas en la presente escritura de apoderamiento.

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN

De haber identificado al compareciente por medio de DNI, de que su consentimiento, por lo que he apreciado en el momento del otorgamiento, ha sido plena y libremente prestado, de que este otorgamiento se adecúa a la legalidad y …

ANEXO II - EJEMPLO DE CERTIFICACIÓN DE LOS DATOS SOLICITADOS PARA LOS ADMINISTRADORES COLEGIADOS DE COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

(Nombre y apellidos del Administrador), con domicilio profesional en (ciudad), (calle y número), con DNI (00000000X), actuando en calidad de administrador/a colegiado/a de la Comunidad de Propietarios de (calle y número), con NIF (00000000X), de la que es su Presidente/a, Don/Dña. (Nombre y apellidos del Presidente/a),

CERTIFICA:

Que el acta de la Junta General Ordinaria de fecha (fecha de acta) fue remitida a todos los propietarios, adjuntando el contenido del redactado final de las misma, la cual ha sido traspasada al libro de actas, sin que, hasta la fecha, habiendo transcurrido más de un mes desde la notificación oportuna, ningún propietario de los no asistentes haya manifestado su oposición a los acuerdos adoptados en la Junta.

Que en el punto (…) del Acta se acuerda la reelección/renovación de cargos y se autoriza al/a la Administrador/a Colegiado/a número (número de colegiado/a) del Ilustre Colegio (nombre del colegio del Administrador) para:

"Que en nombre de la Comunidad de Propietarios (nombre comunidad) pueda personarse ante la Agencia Estatal de Administración Tributaria para aportar la documentación y firmar todos cuantos documentos fueran necesarios para la obtención del certificado de firma electrónica emitido por la Fábrica Nacional de Moneda y Timbre de la Real Casa de la Moneda para las relaciones con la Administración, así como para solicitar, descargar, instalar, renovar, suspender, revocar y utilizar cualquier certificado de firma electrónica."

Ha quedado aprobado por (unanimidad/la mayoría) de los propietarios.

Que dicho acuerdo no ha sido impugnado a la fecha, por lo que dicho acuerdo es firme, ya que se ha adoptado válidamente según las mayorías exigidas por la Ley y no se encuentra recurrido judicialmente por ninguno de los propietarios.

Lo que certifico a los efectos oportunos en (ciudad) a (fecha)

Fdo. Presidente/a Fdo. Administrador/a

ANEXO III - EJEMPLO DE CERTIFICACIÓN DE LOS DATOS SOLICITADOS PARA LOS ADMINISTRADORES DE COMUNIDAD DE PROPIETARIOS NO COLEGIADOS

(Nombre y apellidos del Administrador), con domicilio en (ciudad), (calle y número), con DNI (00000000X), actuando en calidad de administrador/a de la Comunidad de Propietarios de (calle y número), con NIF (00000000X), de la que es su Presidente/a, Don/Dña. (Nombre y apellidos del Presidente/a),

CERTIFICA:

Que el acta de la Junta General Ordinaria de fecha (fecha de acta) fue remitida a todos los propietarios, adjuntando el contenido del redactado final de las misma, la cual ha sido traspasada al libro de actas, sin que, hasta la fecha, habiendo transcurrido más de un mes desde la notificación oportuna, ningún propietario de los no asistentes haya manifestado su oposición a los acuerdos adoptados en la Junta.

Que en el punto (…) del Acta se acuerda la reelección/renovación de cargos y se autoriza al/a la Administrador/a para:

"Que en nombre de la Comunidad de Propietarios (nombre comunidad) pueda personarse ante la Agencia Estatal de Administración Tributaria para aportar la documentación y firmar todos cuantos documentos fueran necesarios para la obtención del certificado de firma electrónica emitido por la Fábrica Nacional de Moneda y Timbre de la Real Casa de la Moneda para las relaciones con la Administración, así como para solicitar, descargar, instalar, renovar, suspender, revocar y utilizar cualquier certificado de firma electrónica."

Ha quedado aprobado por (unanimidad/la mayoría) de los propietarios.

Que dicho acuerdo no ha sido impugnado a la fecha, por lo que dicho acuerdo es firme, ya que se ha adoptado válidamente según las mayorías exigidas por la Ley y no se encuentra recurrido judicialmente por ninguno de los propietarios.

Lo que certifico a los efectos oportunos en (ciudad) a (fecha)

Fdo. Presidente/a Fdo. Administrador/a