

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

Con carácter general la documentación a presentar es:

RELATIVA AL REPRESENTANTE

- Si fuera el **Presidente de la Comunidad**
Debe presentar **uno** de los siguientes documentos:
 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 donde fue nombrado, con **firmas legitimadas ante notario**.
- Si fuera el **Administrador colegiado**
Debe aportar **uno** de los siguientes documentos:
 1. **Poder notarial** (otorgado por la Junta o el presidente) que incluya la **cláusula especial** para solicitud y uso del certificado ([Anexo I](#)), o
 2. **Libro de actas** con aprobación expresa donde la Junta lo **nombra apoderado de la Comunidad**, 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 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.
En el acta debe constar ([Anexo II](#)):
 - 1) Que el acuerdo es **firme**.
 - 2) Que el acuerdo se ha adoptado válidamente con las **mayorías exigidas por la ley** y los estatutos².
 - 3) El **n.º de colegiado y colegio profesional** (siendo causa de revocación el cese, renuncia o pérdida de la condición de administrador).
 - 4) Que el acuerdo **no está recurrido judicialmente** por otros comuneros o partícipes.

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.

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.

RELATIVA A LA ENTIDAD

- Escrituras públicas, contratos, estatutos, pactos o cualquier documento que pueda acreditar su constitución, vigencia e identificación de los miembros que la integran.

Si actúa la Agencia Estatal de Administración Tributaria como Oficina/Autoridad de registro, **no será necesario** presentar esta documentación (según Orden EHA/3256/2004).

CASOS PARTICULARES (ADMINISTRADORES NO COLEGIADOS)

VECINO DE LA COMUNIDAD (PROPIETARIO)

- **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 debe constar ([Anexo III](#)):
 1. Que el acuerdo es **firme**.
 2. Que el acuerdo se ha adoptado válidamente con las **mayorías exigidas por ley**³.
 3. Que **el acuerdo no se encuentra recurrido judicialmente** por otros comuneros o partícipes.

Si el acta no incluyera el Anexo III, podrá entregarse una **certificación** que lo contenga.

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.

OTROS ADMINISTRADORES NO COLEGIADOS

Debe presentar **uno** de los siguientes documentos:

1. **Poder notarial** (otorgado por Junta o Presidente) **con cláusula especial** para la solicitud del Certificado ([Anexo I](#)), o
2. **Libro de actas** con aprobación expresa donde la Junta lo **nombra apoderado de la Comunidad**, 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 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.

En el acta debe constar ([Anexo III](#)):

1. Que el acuerdo es **firme**.
2. Que el acuerdo se ha adoptado válidamente con las **mayorías exigidas por ley**⁴.
3. Que **el acuerdo no se encuentra recurrido judicialmente** por otros comuneros o partícipes.

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 una de las siguientes opciones:

- **Certificado de asociación profesional** (si pertenece a una Asociación de Administradores de Fincas).
- **Título oficial** (Licenciatura, Diplomatura, Grado o FP Grado Superior).
- **Certificado de competencias profesionales**

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