

¿Cómo afecta el Real decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo a la celebración de las nuevas juntas de propietarios?

Tras la reciente aprobación del [Real Decreto Ley 8/2021 del 4 de mayo](#) por fin se prevé de una forma definitiva la posibilidad de la celebración de las juntas telemáticas como solución al grave problema del contagio del coronavirus que la celebración de juntas de propietarios presenciales pueda conllevar. Un tema reclamado por los profesionales de nuestro sector, que hemos venido demandando desde la aparición de la pandemia una regulación normativa que permitiera utilizar las nuevas tecnologías de la comunicación en la celebración de las juntas de propietarios.

En cualquier caso, la regulación expuesta en el Capítulo segundo del citado RDL 8/2021 es escasa, porque tan solo se refiere a la posibilidad de la celebración de la junta telemática, pero sin desarrollar la forma en la que se debe proceder por parte del presidente y administrador de fincas para formalizar la convocatoria de la junta de propietarios, dejando al arbitrio de los profesionales de la administración de fincas la forma en la que se debe llevar a efecto la convocatoria y la plasmación práctica el día de la junta de cómo se debe proceder a la celebración de la junta por videoconferencia.

¿Cómo debe llevarse a cabo la convocatoria? ¿Qué datos deben tenerse en cuenta? ¿Cómo llevo a cabo la celebración de la junta de forma telemática?... Son muchas las dudas que se agolpan ahora tras la aprobación de una norma esperada, pero que se podría haber fijado con mayor concreción.

Razones expuestas en el Preámbulo del Real Decreto-Ley 8/2021, de 4 de mayo

Del Preámbulo de la norma podemos extraer, al menos, los principios generales:

1. Las medidas previstas en esta norma buscan, en primer lugar, llenar esta laguna legal que ha conducido a una paralización de las reuniones de las juntas (afectando, entre otros temas, a la obligación de aprobar el plan de ingresos y gastos previsibles, las cuentas correspondientes y el presupuesto anual, así como los nombramientos de los órganos de gobierno).

De esta manera, para paliar esta situación coyuntural provocada por las medidas sanitarias adoptadas contra la pandemia, se suspende hasta el 31 de diciembre de 2021 la obligación de convocar y celebrar la junta de propietarios en las comunidades sujetas al régimen de propiedad horizontal. Durante el mismo período, o hasta la celebración de la junta correspondiente, se entenderán prorrogados el último presupuesto anual aprobado y los nombramientos de los órganos de gobierno.

Durante el mismo período, o hasta la celebración de la junta correspondiente, se entenderán prorrogados el último presupuesto anual aprobado y los nombramientos de los órganos de gobierno.

2. Se permite que la junta de propietarios pueda celebrarse por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple, siempre que todos los propietarios dispongan de los medios necesarios, lo que será comprobado por el administrador con antelación a la junta; y si el secretario reconoce la identidad de los propietarios asistentes a la junta y así lo exprese en el acta. Además, en este supuesto, será también posible la adopción de acuerdo sin celebración de junta mediante la emisión de voto por correo postal o comunicación telemática.

En el Preámbulo de la norma se reconoce por tanto que aunque en otros sectores se estaba acudiendo a la vía telemática para evitar contactos y poder trabajar en todos los sectores, en la propiedad horizontal la ausencia de una regulación normativa había provocado una parálisis en las comunidades desde marzo de 2020 hasta mayo de 2021, imponiéndose la necesidad de resolver las importantes lagunas legales en los edificios de todo el país.

Aspectos a tener en cuenta en la celebración de juntas telemáticas:

1. El desarrollo de la celebración de la junta telemática debe protocolizarse.
2. Dado que el art. 2. a) RDL 8/2021 prevé la posibilidad de que algún comunero no disponga del medio tecnológico, en este caso puede ofrecerse la opción de la delegación del voto o bien que en estos casos se opte por la vía del art.3.3 RDL 8/2021 de que envíe su voto para cada punto del orden del día por cualquier medio de correo físico o tecnológico, como el correo electrónico. Y si no dispone de este último por correo físico al despacho del administrador de fincas apercibiendo en la convocatoria que esta opción exigirá que el voto por correo tenga entrada en el despacho del administrador de fincas hasta el mismo día de la celebración de la junta telemática.
3. La regla general es la de la no obligatoriedad de celebración de juntas hasta el 31 de diciembre de 2021, pero ello es solo una cobertura legal para evitar incumplimientos. Por ello, se complementa con lo dispuesto en el art.2.3 RDL 8/2021 relativo a que se prorroga el último presupuesto anual aprobado y los nombramientos de los órganos de gobierno.

¿Es posible no celebrar juntas de propietarios en la actual situación?

No es obligatoria la celebración de la junta hasta el día 31 de diciembre de 2021, en base a lo previsto en el art.2 RDL 8/2021, pero sí que es posible celebrarla en base a lo previsto en el art. 3 de forma telemática, aunque se tratara de un supuesto no incluido en el art.10 de las Ley de Propiedad Horizontal, ya que no puede impedirse la continuidad en el desarrollo de las comunidades de propietarios y no provocar con ello la paralización de la vida en comunidad.

De esta forma, se permite la celebración de junta por videoconferencia en cualquier supuesto en que sea absolutamente necesario la adopción de un acuerdo y que no se pueda prorrogar, como por ejemplo, cuestiones relativas a obras de rehabilitación, mantenimiento y conservación, la cuales son inaplazables, aunque la norma no excluye que cualquier tema pueda ser llevado a junta telemática o de voto por correo electrónico.

¿Se pueden celebrar juntas presenciales en la actual situación?

Respecto de las juntas presenciales debería entenderse que están prohibidas, y solo la vía excepcional del apartado 4º las permitiría cuando mejore la situación epidemiológica, pero no ahora. ¿Por qué? Pues porque la norma fija en el art.2 RDL 8/2021 que la obligación de convocar y celebrar la junta de propietarios en las comunidades sujetas al régimen de propiedad horizontal quedará suspendida hasta el 31 de diciembre de 2021.

Pero a la hora de celebrar juntas el art.3 RDL 8/2021 habla de la “Posibilidad de celebrar reuniones”, dando a entender cómo se podrán celebrar si se quiere acudir a una de ellas por no poder prolongar un tema en concreto. Y lo circunscribe en el apartado 2º del art. 3 al uso de la vía telemática o al voto por correo electrónico. Pero no contempla la opción presencial, con lo cual la está descartando:

“Excepcionalmente, durante dicho período la junta de propietarios podrá reunirse a solicitud del presidente o de la cuarta parte de los propietarios, o un número de estos que representen al menos el 25 por 100 de las cuotas de participación, si fuera necesaria la adopción de un acuerdo que no pueda demorarse hasta el 31 de diciembre de 2021. Entre los acuerdos que no pueden demorarse se entenderán incluidos en todo caso los atinentes a las obras, actuaciones e instalaciones mencionadas en el art.10.1.b) LPH, que sí requieran acuerdo de la junta”.

Cabe destacar en este punto que la norma no excluye cualquier otro acuerdo, sino que fija como “preferentes” los relativos a obras del art.10 LPH, pero ello debe entenderse sin carácter excluyente de cualquier otro acuerdo ajeno al art. 10 LPH que sea necesario para la comunidad y que no permita aplazamiento, en cuyo caso se podrá acudir al art. 3 para el uso de la videoconferencia o el voto por correo.

Pese a todo, destacamos que se abre esta posibilidad excepcional ahora de junta presencial cuando a la vista de la evolución de la pandemia se pueda establecer en cada comunidad autónoma que la situación sanitaria permite volver al sistema presencial, lo que ahora constituye una excepción.

Opción de la “junta sin junta”

En el apartado 3 del art.3 se traslada a la normativa el sistema ya implantado en Cataluña durante la pandemia (opción de la “junta sin junta”) dando la posibilidad de enviar a los comuneros la convocatoria del orden del día por escrito y que los comuneros lo respondan en un plazo determinado. De esta manera se podría saber si se había alcanzado el quórum necesario, o no, y después del cómputo y cálculo de los votos emitidos se podría saber si se alcanzó el acuerdo, o no.

Sin embargo, esta opción solo se ha admitido en Cataluña a raíz del DL 26/2020, por la propia autonomía de esta comunidad autónoma en materia de propiedad horizontal. Y esta norma expresó de forma radical que queda suspendida hasta el 30 de abril de 2021 la obligación de convocar y celebrar las juntas de propietarios en las comunidades. Pero que se admite que se puedan “adoptar acuerdos sin reunión, de conformidad con aquello que dispone el art.312-7 CCC, aunque los estatutos no lo prevean, siempre que lo decida la persona que los preside o que lo soliciten al menos dos miembros o, si se trata de la asamblea general de una asociación, un veinte por ciento de las personas asociadas”.

Con ello, el sistema de la adopción de acuerdos por el mecanismo de la comunicación del sentido del voto por cualquier mecanismo de comunicación (correo electrónico, WhatsApp, etc.) es ahora posible en el contexto nacional siendo válido cualquiera de estos sistemas tecnológicos, cumpliendo los requisitos establecidos en el citado apartado 3º.

Protocolo de desarrollo de una convocatoria y celebración de junta telemática en desarrollo del art. 3 RDL 8/2021

A fin de evitar indefensión de los comuneros para que puedan conocer todas las características que se deben tener en cuenta en estos casos, la convocatoria advertirá de los siguientes aspectos a tener en cuenta:

1. Que dado el riesgo de contagios por coronavirus la junta de propietarios se celebrará en el día y hora indicados de forma exclusiva por vía telemática. No hay opción de hacerlo presencial por quien así lo interese.
2. Esto determina que se hará constar en la convocatoria que aquellos comuneros que deseen intervenir deberán enviar al correo electrónico del administrador de fincas que se indique un mensaje indicando su voluntad de participar en el día indicado, a fin de que el administrador envíe a ese correo el enlace de conexión. Se indicará el plazo para enviarlo con antelación a la junta.
3. Se hará constar en la convocatoria, también, que aquellos comuneros que no comuniquen el plazo indicado el dato o datos que sean necesarios para la conectividad se entenderá que no quieren participar en la junta con este sistema virtual, advirtiendo que no habrá lugar a impugnación alguna por la omisión de esta referencia, ya que al ser un sistema virtual se requiere el conocimiento por parte del administrador de fincas de aquel dato o datos que sean necesarios para llevar a efecto la conexión.
4. Se indicará en la convocatoria el orden del día y la duración máxima de cada punto para ajustarse a un tiempo preestablecido.
5. Que los morosos que deseen votar deberá enviar hasta el día antes de la junta una copia de la transferencia realizada por la deuda que exista hasta ese momento con la comunidad. De no hacerse así se advierte que el mismo día no se podrá realizar el abono al precisar la constancia bancaria de que el abono se ha realizado.
6. Se expone que quien quiera delegar su voto enviará hasta el día antes de la junta un correo electrónico al administrador de fincas indicando comunero delegante y persona que actúa como delegado con todos sus datos de identidad.
7. Se fijará que la convocatoria es “única”, sin dar lugar a la “segunda convocatoria”, aunque los que se vayan incorporando serán “presentes” a los puntos que no se hayan votado todavía.
8. Se indicará la plataforma telemática a utilizar.
9. Se enviará además un protocolo de cómo funciona la plataforma con una explicación sencilla y directa (micrófono, cámara, modo de pedir la palabra, etc.)

10. Se indicará que los que no adviertan con antelación que desean intervenir o tengan problemas técnicos el día de la junta serán considerados ausentes (art.17.8 LPH).
11. Si alguien desea intervenir desde el ordenador de otro vecino lo indicará igualmente al administrador de fincas por correo electrónico a fin de que se tenga en cuenta la presencia el día de la junta de los comuneros que se conectan junto con otros comuneros, aunque se advertirá en la convocatoria de esta posibilidad para quien no disponga de medios tecnológicos, o no conozca cómo funcionan y desee intervenir el día de la junta de esta forma.

Se advertirá que quien opte por este método deberá advertir la distancia de seguridad y uso de mascarilla en el domicilio desde el que se conecten.

12. Se advertirá que la junta se grabará para ser conservada a los efectos de revisar algún dato que interese algún comunero comprobar, o revisarla, pero no se expedirán copias de las grabaciones para preservar el derecho de imagen de los comuneros al no haber cesión de la misma, quedando solo a disposición del juez en caso de impugnación de acuerdos.
-