



CAF Madrid

Colegio Profesional Administradores Fincas

ACLARACIONES SOBRE CELEBRACIÓN DE JUNTAS DE PROPIETARIOS. ANEXO A LA CIRCULAR 110/2021. FORMULARIOS DE AYUDA E INFOGRAFÍA

Como continuación a la CIRCULAR 110/2021 y profundizando en el Real Decreto Ley 8/2021, publicado en el BOE el 5 de mayo, por el que se adoptan medidas sobre la celebración de juntas generales de propietarios, os queremos trasladar las siguientes pautas profesionales.

En la **exposición de motivos** se indica que en el Capítulo II se establecen una serie de medidas extraordinarias aplicables a las Juntas de Propietarios. También se pone de manifiesto que:

- En las comunidades de propietarios no se están desarrollando Juntas de Propietarios dadas las limitaciones impuestas a su celebración presencial a causa del Covid-19.
- La Ley 49/1960 de LPH omite la posibilidad de desarrollar las reuniones de forma telemática.

Asimismo, señala como **objetivo** colmar la laguna legal que ha conducido a la paralización de las Juntas de Propietarios y que afecta a la obligación de aprobar el plan de ingresos y gastos previsible, las cuentas, el presupuesto anual y los nombramientos de los órganos de gobierno.

Finalmente marca cómo **medidas** la suspensión de la obligación de celebración de las Juntas de Propietarios hasta 31 de diciembre de 2021, así como las obligaciones de aprobación del plan de ingresos y gastos previsible, las cuentas correspondientes, el presupuesto anual, prorrogando la vigencia del último presupuesto anual aprobado y los nombramientos de los órganos de gobierno.

En los artículos 2 y 3 se desarrollan estos puntos:

Artículo 2. Suspensión de obligaciones y prórrogas.

1. Queda suspendida la obligatoriedad de celebrar juntas generales de propietarios hasta el día 31 de diciembre de 2021.
2. Queda suspendida la obligación de aprobar el plan de ingresos y gastos previsible, las cuentas correspondientes y el presupuesto anual.
3. Hasta el 31 de diciembre de 2021 o hasta la celebración de la Junta correspondiente, se

entenderá prorrogado el último presupuesto anual aprobado y los nombramientos de los órganos de gobierno.

Artículo 3. Posibilidad de celebrar Juntas.

1. Excepcionalmente, se podrán celebrar juntas de propietarios desde la entrada en vigor del RDL 8/2021 (9 de mayo) hasta el 31 de diciembre de 2021, promovidas por el presidente de la comunidad o el 25 % de cuotas o propietarios de la comunidad, **si la decisión a adoptar por la junta no admite demora**, hasta el citado día 31 de diciembre, estableciendo el propio RDL a modo enumerativo, no siendo una lista cerrada, la ejecución de obras, las actuaciones e instalaciones del artículo 10.1.b) de la Ley de Propiedad Horizontal, al que se podrán añadir otros, como por ejemplo la reclamación de deudas vencidas pendientes de pago, la legitimación del presidente para intervenir en un proceso judicial, situación de déficit e imposibilidad de atender los gastos con el presupuesto de ingresos aprobado.

El acuerdo cuya adopción no pueda demorarse deberá estar debidamente justificado, para evitar responsabilidades y reclamaciones futuras.

2. El RDL 8/2021 establece la **posibilidad de celebrar juntas de propietarios mediante videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple**, siempre que se den una serie de condiciones:

1. Que todos los propietarios posean los medios técnicos necesarios para participar e intervenir en la Junta de Propietarios, que se celebra en dicha forma, debiendo comprobar el administrador que disponen de dichos medios técnicos con antelación a la Junta.
2. Que el Secretario-Administrador reconozca la identidad de los asistentes a la junta y así lo exprese en el Acta que se levante al efecto.
3. A los meros efectos formales el acuerdo se entenderá adoptado en el domicilio del Secretario o del Administrador.

Esta regulación nos obliga, **previamente a la celebración de la Junta de Propietarios** por video conferencia o conferencia telefónica múltiple, a **remitir a los propietarios un documento que deberán remitirnos indicando que disponen de los medios necesarios y que aceptan la celebración por esta vía**.

Si algún propietario indicara que no dispone de los medios necesarios la Junta de Propietarios **no puede celebrarse por estos medios**.

Al final de esta circular, se adjunta modelo de aceptación por parte del propietario de la celebración por dicha vía y que dispone de los medios necesarios. Asimismo, se puede utilizar el modelo de convocatoria a Junta que también podrás descargar al final de esta circular.

Al comienzo de la Junta de Propietarios que se celebre por videoconferencia o conferencia telefónica múltiple es recomendable pasar lista para la correcta identificación de los asistentes y **para el supuesto que existiera alguna duda respecto a su identidad solicitarle que exhiba su documento de identidad.**

3. Asimismo el RDL 8/2021 prevé la **posibilidad de adoptar acuerdos sin celebración de Junta de Propietarios mediante la emisión de votos por parte de los propietarios, vía postal o telemática**, siempre que:

- Se pueda garantizar la participación de todos los propietarios.
- Conocer la identidad del remitente
- La recepción de las comunicaciones por parte del Secretario-Administrador.

La mecánica de este procedimiento es:

- **El presidente remitirá un escrito de solicitud de voto al domicilio, postal o electrónico**, que figure para notificaciones y comunicaciones en la base de datos de la comunidad de propietarios.
- En el citado escrito de solicitud de voto **figurará la fecha, se expresará de manera clara el objeto de la votación, la dirección o direcciones, postal o telemática, habilitadas para el envío del voto y el plazo que será de 10 días naturales a contar desde la fecha que figure en el escrito.**
- El acuerdo se entenderá adoptado en el domicilio del Secretario o Secretario-Administrador en el último día del plazo establecido para la emisión del voto (10 días).
- A efectos de **determinar si un propietario tiene excluido el derecho de voto** se tomará el inicio de la Junta de Propietarios que es el día en que el presidente envía el escrito de solicitud de voto.

Para garantizar el derecho de voto de los propietarios aconsejamos advertirles que no agoten el plazo para emitir su voto, por cuanto en el supuesto de emitir su voto los últimos días, para los supuestos de utilizar la vía postal ordinaria, puede que su voto no llegue a tiempo. En este caso deberemos estar a la fecha del matasellos.

4. No obstante a pesar de lo dispuesto en el art. 3 del RDL 8/2021, las Juntas de propietarios podrán celebrarse en forma presencial, siempre que se de cumplimiento a las normas de índole sanitaria, vigente en cada momento.

Aquí tenemos que tener en cuenta lo establecido en el apartado 61º de la Orden 572/2021, ADJUNTO FICHERO EN PDF donde efectuando una referencia al presente Real Decreto Ley 8/2021 establece que hay que garantizar la distancia interpersonal de al menos 1,50 metros, uso de mascarillas, que no se supere el aforo del 75,00 % del lugar de celebración, organizar itinerarios de circulación, señalizando, si fuera posible por disponer de dos o más puertas, una habilitada para la entrada y otra para la salida, evitando el contacto entre los asistentes y las aglomeraciones. Con estos requisitos, entendemos que las salas deben estar habilitadas adecuadamente, recomendando el uso de hoteles o salas de centros amplias que permitan la ventilación suficiente y el cumplimiento de las normas sanitarias, quedando excluidos portales, garajes, o instalaciones similares. No deben asumirse riesgos contraviniendo las disposiciones sanitarias, que puedan derivar en responsabilidades.

5. Son susceptibles de impugnación los acuerdos adoptados conforme al art. 3 del RDL 8/2021, por el incumplimiento de las garantías de participación e identificación que en el mismo se establecen.

6. Teniendo en cuenta lo anterior, aquellas juntas de Comunidades de Propietarios, en las que **la decisión a adoptar pueda admitir demora**, según lo regulado por el artículo 2 del RDL 8/2021 (es decir las que los administradores entendemos habitualmente como ORDINARIAS, porque son las únicas con obligación legal en la Ley de Propiedad Horizontal de celebrarse anualmente), **están totalmente suspendidas, sin posibilidad de celebración por ninguno de los medios fijados en el artículo 3.2 y 3.3.**

7. El RDL 8/2021 entrará en vigor el día 9 de mayo de 2021 y no tiene efectos retroactivos, por lo que las juntas generales de propietarios convocadas, de conformidad con la legislación vigente en la Comunidad Autónoma de Madrid, (Orden 668/2020 siguientes y concordantes), se les aplicará dicha normativa.

Como resumen.

- **NO SE PUEDEN CELEBRAR JUNTAS DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS POR ESTAR SUSPENDIDAS HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**, para cumplir con 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.
- **SI SE PUEDEN CELEBRAR EXCEPCIONALMENTE JUNTAS DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS**, por métodos telemático, o incluso presencialmente en cuyo caso deberán ajustarse a las medidas de aforo y sanitarias reguladas por cada Comunidad Autónoma, para tomar acuerdos **cuya adopción no pueda demorarse, que deberán estar debidamente justificados, evitando posibles impugnaciones.**
- **SI SE PUEDEN ADOPTAR ACUERDOS SIN CELEBRACIÓN DE JUNTA DE PROPIETARIOS MEDIANTE LA EMISIÓN DE VOTOS POR PARTE DE LOS PROPIETARIOS, VÍA POSTAL O TELEMÁTICA** por petición del presidente, y para tomar acuerdos **cuya adopción no pueda demorarse, que deberán estar debidamente justificados, evitando posibles impugnaciones.**

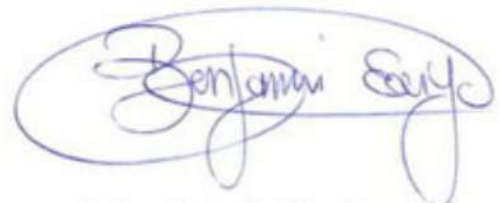
Vº Bº LA PRESIDENTA



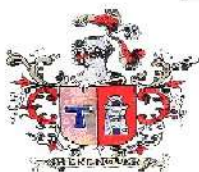
Isabel Bajo Martinez



EL SECRETARIO



Benjamín Eceiza Rodríguez



AGF BERENGUER. S.L.
ADMINISTRADORES DE FINCAS

