

# Real Decreto Ley 8/2021 y Juntas Comunidades de Propietarios

Este RD Ley que salió publicado en el BOE del 5 de mayo, con efectos del día 9 del mismo mes, intenta solventar el problema de las Juntas de Propietarios, algo que realmente se tuvo que hacer mucho antes y no esperar a que terminara el estado de alarma, aunque en determinadas Autonomías, entre ellas Madrid, se han podido celebrar Juntas en todo momento, siempre guardando las distancias correspondientes, igual que se han celebrado las de Entidades Jurídicas y de otro tipo de Asociaciones. Hay que aclarar que estas normas son hasta el 31 diciembre del presente año, salvo la posibilidad de celebrar Junta telemática que seguirán pudiendo llevarse a cabo de esta forma a partir del 9 de mayo, con independencia de las excepciones que se indicarán en los comentarios de cada precepto, llamando la atención, una vez más, la falta de rigor del legislador, pues, aparte de que, como veremos, donde se dice NO, luego se indica SÍ y hasta en la propia normativa se empieza con el art. 2 y el 1 no existe. Bien, hechas las anteriores consideraciones, toca analizar con más detalle los preceptos que contempla el citado RD Ley, que entró en vigor el día 9 de mayo, algo curioso cuando desde el pasado año hasta esa misma fecha había “estado de alarma” y no hubo ninguna norma relativa a las Comunidades de Propietarios. Es una pena que la Jornada del día 28 de abril en este Colegio no se pudiera conocer todavía las particularidades de esta disposición, pero estoy seguro que muchas intervenciones son ahora aplicables.

Se analiza a continuación cada uno de los preceptos, sin perjuicio de que haya otras interpretaciones.

**Art. 1.** NO EXISTE y realmente es algo sorprendente.

**Art. 2.** SUPRESIÓN DE JUNTAS. En principio quedan suspendidas las Juntas hasta el antes mencionado 31 diciembre de 2021, pero esta manifestación tan categórica pierde su significado con lo que se indica en el art. 3 y 4, que posteriormente veremos. La prohibición se refiere a las Juntas “normales” de renovación de cargos y aprobación del Presupuesto, etc., pero tal prohibición queda sin valor en situaciones concretas (y otras similares) que contempla en los preceptos posteriores de este RD Ley.

**Art. 3, apartado 1.** POSIBILIDAD EXCEPCIONAL DE CELEBRAR JUNTAS. Cabe su celebración en determinados supuestos, pero (es mi opinión) si la misma tiene lugar no se puede prohibir que a la vez se tomen decisiones de las que, en principio y conforme el artículo anterior, estén prohibidas, por ejemplo renovación de cargos, presupuesto ordinario... Eso sí, convocadas conforme el art. 16 de la Ley de Propiedad Horizontal, es decir, pues las Leyes hay que interpretarlas de forma que facilite las cosas y si bien, como hemos visto en el art. 2, están suspendidas las Juntas (¿), si hay que convocar una por las razones que dice este precepto considero que no puede haber impedimento para tratar otros temas.

Se trata, en definitiva, que no haya Juntas “directas” para renovación de cargos directivos y administrativos y presupuesto ordinario, pero no se puede impedir que convocada por otras causas que la Ley permite, se traten también dichos temas, como antes he mencionado, aparte de que, por ejemplo, si el Presupuesto ordinario se ha quedado pequeño y no hay forma de pagar los servicios que recibe la Comunidad, la Junta se impone, aunque en la convocatoria se indique “nueva cuota para el pago de (es un ejemplo) ascensores y aprovechar ya y fijar distinta cantidad en las cuotas ordinarias para hacer frente a ese servicio y cualquier otro que haya tenido incremento en relación a las previsiones anteriores.

**Art. 3, apartado 2.** CELEBRACIÓN DE JUNTAS TELEMATICAS O SIMILARES. Este precepto viene

dividido y los comentarios tienen que ser para cada supuesto concreto, relativo a la posibilidad de celebrar Juntas por videoconferencias o conferencia telefónica múltiple, que es realmente es la NOVEDAD y que se había pedido por distintos Colegios Profesionales, especialmente el Consejo General de Administradores.

**Art. 3, apartado 2, punto a).** QUE TODOS LOS PROPIETARIOS DISPONGAN DE LOS MEDIOS QUE RESULTEN NECESARIOS. Esto es algo que, en principio, no se produce en la mayor parte de las Comunidades, aparte de que el Presidente ni el Secretario Administrador pueden entrar a comprobar en cada casa, salvo que el propietario lo permita.

**Art. 3, apartado 2, punto b).** QUE EL SECRETARIO RECONOZCA LA IDENTIDAD DE LOS PROPIETARIOS Y ASI LO EXPRESE EN EL ACTA. ¿Sabe el legislador lo que está pidiendo? Menuda papeleta, lo malo es que este profesional lo tiene que hacer constar en el Acta. La verdad es que no sé cómo se puede hacer algo así, sobre todo en edificios de muchos comuneros. Se está pidiendo algo carente de sentido legal y material, salvo que el mismo Secretario tenga conocimiento visual de cada uno de los propietarios, pero esto es algo imposible teniendo en cuenta que a las Juntas normalmente acuden muy pocas personas. ¿Y cuando el titular vive fuera de la finca? Pues si no se puede conectarse telemáticamente, como se ha dicho en las notas anteriores, no cabe la celebración de la Junta por este sistema.

**Art. 3, segundo párrafo, punto b).** EL DOMICILIO DE LA JUNTA SE ENTENDERA QUE HA TENIDO LUGAR EN EL QUE SE ENCUENTRE EL SECRETARIO. No está mal ni bien, pero desde luego si dicho Secretario no tiene los medios técnicos suficientes para celebrar la Junta con este sistema telemático, y hay que acudir a otro lugar donde los haya, éste será el domicilio que habrá que hacer constar en la Junta y, sin duda, con plena validez.

**Artículo 3. Apartado 3.** ADOPCIÓN DE ACUERDOS SIN JUNTA DE PROPIETARIOS. Es evidente que habrá que comprobar que todos los propietarios han recibido la convocatoria, los puntos a tratar y la fecha, aunque no quepa la asistencia personal No es fácil tarea y obligará a un coste importante si se quiere cumplir exactamente con lo que la nueva disposición determina, aparte de que la contestación tiene que ser afirmativa o negativa sobre el tema a tratar, pero es evidente que todo aquello que no se indique en dicha “convocatoria” está fuera de lugar. Se puede decir que eso pasa también en las Junta normales, con asistencia, pero es obvio que entonces se puede modificar en parte aquello que los propietarios propongan y que los demás acepten.

**Art. 3, apartado 4.** JUNTA PRESENCIAL. Resulta que en este precepto se permiten celebrar Juntas presenciales, afortunadamente, es decir, las normales, con la única condición de que se presten las medidas de seguridad en cada momento. Es decir, todo lo contrario que se dice en el art. 2, por lo que reitero lo dicho con anterioridad, que no hay inconveniente que tengan lugar guardando las medidas de seguridad. Es decir, la prohibición de dicho precepto queda sin efecto material y jurídicamente, algo carente de sentido y que demuestra una vez más la falta de coherencia del legislador, aparte de que indica “no obstante lo dispuesto en este artículo” cuando en el mismo no se habla para nada de ello, pues se debía hacer referencia al repetido art. 2.

**Art. 3. Apartado 5.** IMPUGNACIÓN DE LOS ACUERDOS. No hay nada nuevo, solo si se incumplen las normas de la Ley de Propiedad Horizontal cabe la impugnación, conforme el art. 18 de la LPH, en cuanto a los acuerdos adoptados, siempre que no se tengan en cuenta las reglas de convocatoria, quorum de votación, etc. etc., así como las normas concretas de este RDLEY, pero hay que advertir (y es un tema que sí necesita reforma) para llevar a cabo las acciones que determina el art. 18, hay que acudir al Juicio Ordinario (art. 249.8 de la LEC), lo que, salvo circunstancias muy especiales, no se aconseja a nadie, toda vez que la tardanza en resolver un proceso de este tipo hace que, aún ganando, el tiempo no compensa, salvo casos especiales que afecten a uno mismo.

---

En definitiva, resumiendo, si se comprueba todo detenidamente, la única variación (y creo que positiva) es que

se puedan celebrar Juntas telemáticas, que, como se ha dicho al principio, aunque las condiciones y requisitos son relativamente complejos en muchas Comunidades de Propietarios, pero en todo caso, conforme he dejado dicho y especialmente con lo dispuesto en los arts. 3 y 4, las Juntas “normales” se pueden seguir celebrando con asistencia presencial, naturalmente guardando las distancias, que no serán las iguales en cada Comunidad Autónoma, pues después del estado de alarma las normas las fijan las mismas, recomendando al Presidente y Administrador que busquen un local más grande que el habitual, habida cuenta de que habrá que tener separación entre los propietarios asistentes, considerando que el número será igual o menor que en las Juntas de años anteriores.