

Medidas extraordinarias aplicables a las juntas de comunidades de propietarios tras la finalización del estado de alarma

Con notable retraso dentro de la evolución de la pandemia ocasionada por la COVID-19, el RDL 8/2021 ha entrado a regular el funcionamiento de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal, que durante más de un año han vivido en un limbo legal, entre la obligación de celebrar juntas anuales de aprobación de cuentas y presupuestos (LPH art.16.1), y la prohibición de celebrar reuniones impuesta por las diferentes normas estatales y autonómicas que han ido regulando la situación de emergencia sanitaria. La norma pretende colmar esta laguna legal que ha conducido a una paralización de las reuniones de las juntas y para ello, por una parte, deja en suspenso algunas obligaciones de la comunidad, y por otra, arbitra soluciones excepcionales para que se puedan tomar decisiones respecto de aquellas cuestiones más urgentes y que no se puedan demorar.

Suspensión y prórroga de obligaciones

Con carácter general, suspende hasta el 31 de diciembre de 2021 las siguientes obligaciones de las comunidades de propietarios (RDL 8/2021 art.2.1 y 2):

- a) Convocar y celebrar la junta de propietarios ordinaria.
- b) Aprobar el plan de ingresos y gastos previsibles, las cuentas correspondientes y el presupuesto anual.

Asimismo, hasta esta esa fecha de 31 de diciembre, o hasta la celebración de la junta correspondiente, declara prorrogados el último presupuesto anual aprobado y los nombramientos de los órganos de gobierno (RDL 8/2021 art.2.3). Esta prórroga se establece, incluso, aunque a la entrada en vigor de la norma (9 de mayo de 2021) haya expirado el plazo legal o estatutariamente establecido, lo que, dado el tiempo transcurrido, sucede en la inmensa mayoría de los casos.

Acuerdos sobre actuaciones urgentes

Como solución para las actuaciones urgentes en las instalaciones de las comunidades de propietarios, se contempla de forma excepcional, la posibilidad de que durante este período puedan adoptarse acuerdos que no puedan demorarse hasta 31 de diciembre (RDL 8/2021 art.3).

Precisa la propia norma que los acuerdos que no pueden demorarse incluyen, en todo caso, los atinentes a obras, actuaciones e instalaciones necesarias para garantizar ajustes razonables en materia de accesibilidad universal que requieran acuerdo de la junta (LPH art.10.1.b).

Una de las dudas que más se están planteando a los diferentes profesionales del Derecho es si estos procedimientos excepcionales de adopción de acuerdos permiten proponer cualquier tipo de acuerdo en el orden del día.

Literalmente, el art.3 habla de «acuerdo que no pueda demorarse hasta el 31 de diciembre de 2021», para luego especificar que, «entre los acuerdos que no pueden demorarse se entenderán incluidos en todo caso los relativos a obras». Como dice Vicente Magro en la Revista de Derecho Inmobiliario Lefebvre «esta redacción no excluye

cualquier otro acuerdo, sino que fija como “preferentes” los relativos a obras, pero ello debe entenderse sin carácter excluyente de cualquier otro acuerdo ajeno a la LPH art.10 que sea necesario para la comunidad y que no permita aplazamiento para el uso de la videoconferencia o el voto por correo».

Es decir que cabe plantear por estos sistemas excepcionales cualquier tema siempre que no se pueda demorar la adopción del acuerdo hasta final de año. Por ejemplo la contratación de un nuevo conserje o el despido del anterior, la renovación de una póliza de seguros o de una contrata. Por el contrario, si se trata de asuntos en los que la comunidad puede esperar y no es necesaria la adopción de una decisión en este periodo, queda fuera de la cobertura del RDL 8/2021 art.3.

En cuanto a la posibilidad de realizar una renovación de cargos o aprobar el presupuesto por alguno de los procedimientos previstos en el art.3, como se ha indicado, ese artículo contempla esos medios de adoptar acuerdos de forma excepcional para cuestiones que no puedan demorarse hasta 2022. En el caso de la renovación de cargos, como en el de aprobación de presupuestos, el art.2 elimina esa necesidad al prorrogar la obligación hasta el 31 de diciembre, con lo que se excluye la necesidad que habilita los supuestos del art.3.

Por el contrario, sí sería posible el nombramiento de un nuevo cargo en el caso de que la renovación venga impuesta por la necesidad; por ejemplo, fallecimiento del presidente si no hay vicepresidente.

Para la adopción de estos acuerdos el RDL contempla 3 opciones.

1.

Celebración de junta por videoconferencia o conferencia telefónica múltiple.

Esta convocatoria excepcional la puede realizar el presidente o los propietarios, siempre que, en este caso, se solicite por una cuarta parte de los mismos o que representen al menos el 25% de las cuotas de participación.

Se establecen dos requisitos para la celebración de esta junta:

a) Que todos los propietarios dispongan de los medios necesarios para asistir y participar en la junta, algo que debe comprobar el administrador con antelación a la junta.

En cuanto a la disposición de medios tecnológicos, hay que tener en cuenta que casi todo el mundo dispone hoy en día de un teléfono móvil u ordenador para poder conectarse a la junta, y que precisamente la situación de pandemia ha provocado un salto cualitativo, incluso en personas de edad avanzada, en el uso de estas tecnologías, con lo cual las circunstancias que puedan impedir la celebración de la junta por este motivo tienen que ser muy tasadas y acreditadas, y en ningún caso basarse en la comodidad o el ánimo obstruccionista de algún propietario.

No obstante, aunque el administrador haya dado su visto bueno, cualquier propietario podrá impugnar los acuerdos de la junta alegando no haber dispuesto de los medios necesarios para acceder, siempre con la carga de probar esa ausencia de medios, lo que puede resultar un tanto complejo.

b) Que el secretario reconozca la identidad de los propietarios asistentes y así lo exprese en el acta.

El acuerdo se entiende adoptado en el domicilio en el que se encuentre el secretario.

2.

Adopción de acuerdo sin celebración de junta mediante la emisión de voto por correo postal o comunicación telemática.

Obviamente, también en este caso es necesario que se cumplan las debidas garantías de participación de todos los propietarios, de identidad del remitente y de recepción de la comunicación.

El presidente de la comunidad tiene que solicitar el voto a todos los propietarios mediante un escrito en el que tiene que hacer constar:

- la fecha,
- el objeto de la votación, que deberá expresarse de manera clara,
- la dirección o direcciones habilitadas para el envío del voto, y
- el plazo para emitirlo, que será de 10 días naturales.

El acuerdo se entenderá adoptado en el domicilio en el que se encuentre el secretario o el secretario administrador y el último día del plazo establecido para la emisión del voto.

A efectos de privación de voto a propietario moroso (LPH art.15.2) se entiende que el momento de inicio de la junta es el de la solicitud del voto por parte del presidente.

3. **De forma presencial cuando se garanticen las medidas de seguridad en cada momento aplicables.**

Finalmente, se contempla también la posibilidad de reuniones presenciales, lo que en comunidades de pocos propietarios puede ser posible a corto plazo debido al ritmo de vacunación y a la evolución de la pandemia, y que hacia finales de año puede ser posible (y desde luego deseable) en comunidades con un mayor número de propietarios.

Aunque expresamente no lo contemple la norma, debe entenderse que cabe la posibilidad de celebrar juntas mixtas, con la asistencia presencial de un número de propietarios que no supere lo legalmente establecido en cada momento y la intervención telemática del resto de comuneros.

Una junta presencial, convocada con incumplimiento de las medidas de seguridad puede ser impugnada por cualquiera de los no asistentes a la misma.

Impugnación de acuerdos

Expresamente establece el RDL 8/2021 como causa de impugnación de los acuerdos adoptados por estos procedimientos, el incumplimiento de las garantías de participación e identificación que se establecen.