



5 mayo 2021

REAL DECRETO-LEY 8/2021, DE 4 DE MAYO, por el que se adoptan medidas urgentes en el orden sanitario, social y jurisdiccional, a aplicar tras la finalización de la vigencia del estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2

Se ha publicado en el Boletín Oficial del Estado del miércoles 5 de mayo de 2021 el **Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo**, por el que se adoptan medidas urgentes en el orden sanitario, social y jurisdiccional, con vigencia desde el 9 de mayo de 2021, fecha en que finaliza el estado de alarma.

Desde que se declaró el estado de alarma no se ha hecho mención alguna a las juntas de propietarios en ninguna de las múltiples resoluciones dictadas, tanto en el ámbito nacional como autonómico, por lo que se han tenido que interpretar y aplicar de forma analógica, respetando la máxima prudencia por la situación epidemiológica que estábamos viviendo, las restricciones y limitaciones que se iban estableciendo para las reuniones de trabajo, Congresos, etc. Pues bien, en el Capítulo II de este Real Decreto (artículos 2 y 3) se establecen una serie de medidas extraordinarias aplicables a las juntas de propietarios de las comunidades en régimen de propiedad horizontal, que buscan colmar las lagunas existentes en nuestra Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal y paliar la situación de pandemia.

En resumen, en dicho Real Decreto-ley se establece lo siguiente:

En el **artículo 2** se recoge la suspensión de obligaciones y prórroga de nombramientos y presupuestos, en los siguientes términos:

1º Se suspende la obligación de convocar y celebrar la junta de propietarios hasta el 31 de diciembre de 2.021.

2º Se suspende la obligación de aprobar el plan de ingresos y gastos previsibles, las cuentas y el presupuesto anuales

3º Hasta que se celebre la junta de propietarios, se entenderán prorrogados el último presupuesto anual aprobado y los nombramientos de los órganos de gobierno, aunque en el momento de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley hubiera expirado el plazo legal o estatutariamente establecido.

Es decir, la norma establece la suspensión de la obligación de convocar la junta de propietarios ordinaria, que es la regulada en el artículo 16-1 de la Ley de Propiedad Horizontal para aprobar los presupuestos y cuentas anuales. No prohíbe de forma expresa su celebración, sino que suspende la obligación de convocatoria anual.



En el **artículo 3** se contempla la posibilidad **excepcional** de celebración de juntas de propietarios cuando fuera necesaria la adopción de un acuerdo que no pueda demorarse hasta el 31 de diciembre de 2.021. No se fija ningún listado de asuntos que no pueden demorarse hasta el 31 de diciembre de 2.021, por lo que deberá ser el presidente o la cuarta parte de los propietarios, o un número de éstos que representen al menos el 25 por 100, quienes valoren/sopesen esa posibilidad de demora o la urgencia en la decisión de un asunto. Lo que queda claro es que si un asunto no es urgente queda en suspenso la obligación de convocar junta de propietarios hasta final de año.

Entre los acuerdos que no pueden demorarse hasta fin de año se incluyen, de forma expresa, los atinentes a las obras, actuaciones e instalaciones mencionadas en el artículo 10-1 b) de la Ley de Propiedad Horizontal. Evidentemente, si se tratara de obras y trabajos exigidos por la Administración (art. 10-1 a)) también debería convocarse la correspondiente junta de propietarios.

En el supuesto de celebración excepcional de juntas de propietarios, se establecen unas previsiones:

1.- Se podrá celebrar por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple, siempre que:

1.a. Todos los propietarios dispongan de los medios necesarios.

Esta disponibilidad deberá ser comprobada por el administrador antes de la junta.

1.b. El secretario reconozca la identidad de los propietarios asistentes a la junta y así lo exprese en el acta.

Así pues, el secretario deberá dar fe y dejar constancia de que reconoce e identifica a los propietarios asistentes a la junta.

En cuanto al domicilio en que se entiende adoptado el acuerdo, será aquel en que se encuentre el secretario o el secretario-administrador.

2.- Se podrá adoptar un acuerdo sin celebración de junta mediante la emisión de voto por correo postal o comunicación telemática, siempre que se puedan cumplir las garantías de participación de todos los propietarios, la identidad de la persona que emite el voto y la recepción de la emisión del voto.

En este supuesto, el presidente solicitará el voto a todos los propietarios mediante escrito, que deberá contener: Fecha, objeto de votación expresado de manera clara, la dirección o direcciones 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 y el último día del plazo establecido para la emisión del voto, es decir, el 10º día natural.

La junta se entenderá iniciada cuando se solicite el voto por parte del presidente, a los efectos del artículo 15-2 de la Ley de Propiedad Horizontal, es decir, que los propietarios que no se encuentren, en el momento de solicitar el voto el presidente, al corriente en el pago de todas las cuotas vencidas con la comunidad y no hubiesen impugnado judicialmente las mismas o procedido a la consignación judicial o notarial de la deuda, no tendrán derecho de voto.



Consejo General de Colegios
de Administradores de Fincas
Comunitat Valenciana

3.- Se podrá celebrar la junta de propietarios de forma presencial siempre que se garanticen las medidas de seguridad aplicables en cada momento.

4.- Será causa de impugnación de los acuerdos adoptados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley de Propiedad Horizontal, el incumplimiento de las garantías de participación e identificación que en esta norma se establecen.

Sebastián Cucala Crespo
Presidente

