

Administraciones Rubio

Finalización del estado de alarma
9 de mayo de 2021

Medidas que afectan a las juntas de
comunidades de propietarios



Administrador
Fincas
Colegiado

BOE 5 de mayo de 2021

Real Decreto-Ley 8/2021

- ▶ Medidas extraordinarias
 - ▶ Suspensión de obligaciones
 - ▶ Posibilidad de reuniones I
 - ▶ Posibilidad de reuniones II
 - ▶ Posibilidad de reuniones III
 - ▶ Posibilidad de reuniones IV
 - ▶ Conclusiones
 - ▶ Artículo LPH 10.1.b)
 - ▶ Comunidad Madrid BOCM
- ▶ A continuación le informamos de las medidas que afectarán a las comunidades de propietarios en cuanto a la celebración de juntas una vez finalizado el estado de alarma.

Medidas Extraordinarias

- ▶ En el BOE de 5 de mayo de 2021 se ha publicado el 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.

- ▶ Entrada en vigor: 9 de mayo de 2021

Suspensión de Obligaciones

- ▶ La obligación de convocar y celebrar junta de propietarios en las comunidades de propietarios queda suspendida hasta el 31 de diciembre de 2021.
- ▶ Queda igualmente suspendida la obligación de aprobar el plan de ingresos y gastos previsibles, las cuentas correspondientes y el presupuesto anual.
- ▶ 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, aunque a la entrada en vigor del presente real decreto- ley hubiera expirado el plazo legal o estatutariamente establecido.

Posibilidad de Reuniones I

- ▶ 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 éstos 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 artículo 10.1.b) que sí requieran acuerdo de la junta.
- ▶ Se entienden acuerdos que no puedan demorarse aquellos exigibles por plazos o por obligado cumplimiento de obras, instalaciones y aquellos necesarios para la conservación y habitabilidad del edificio.

Posibilidad de Reuniones II

- ▶ En el supuesto de tener que celebrar la junta de propietarios para la adopción de acuerdos que no puedan demorarse, la junta podrá celebrarse por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple, siempre que:
 - a) Todos los propietarios dispongan de los medios necesarios, lo que será comprobado por el administrador con antelación a la junta;
 - b) El secretario reconozca la identidad de los propietarios asistentes a la junta y así lo exprese en el acta. El acuerdo se entenderá adoptado en el domicilio en el que se encuentre el secretario o el secretario administrador.

Posibilidad de Reuniones III

- ▶ En el supuesto de tener que celebrar la junta de propietarios para la adopción de acuerdos que no puedan demorarse, será también posible la adopción de acuerdo sin celebración de junta mediante la emisión de voto por correo postal o comunicación telemática, siempre que puedan cumplirse las debidas garantías de participación de todos los propietarios, identidad del remitente y de recepción de la comunicación.
- ▶ En estos supuestos, el presidente de la comunidad solicitará el voto a todos los propietarios mediante escrito en el que se hará 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 del artículo 15.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, se entenderá que el momento de inicio de la junta es el de la solicitud del voto por parte del presidente.

Posibilidad de Reuniones IV

- ▶ No obstante lo dispuesto en este artículo, la junta de propietarios podrá celebrarse de forma presencial cuando se garanticen las medidas de seguridad en cada momento aplicables.
- ▶ A los efectos del artículo 18 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, será causa de impugnación de los acuerdos adoptados conforme a lo dispuesto en este artículo, el incumplimiento de las garantías de participación e identificación que en él se establecen.

Conclusiones

▶ Juntas de Propietarios

Hasta el 31 de diciembre de 2021, se suspende:

- La obligación de convocar juntas de propietarios.
- La obligación de aprobar el plan de ingresos y gastos previsibles, las cuentas correspondientes y el presupuesto anual.
- Durante el mismo período o hasta la celebración de la junta correspondiente, se entenderán prorrogados tanto el último presupuesto anual aprobado y los nombramientos de los órganos de gobierno.

▶ Celebración de reuniones

Podrán celebrarse a solicitud del presidente o del 25% de los propietarios o 25% de las cuotas de participación si fuese necesario la adopción de un acuerdo que no pueda demorarse hasta el 31 de diciembre de 2021, dentro de los cuales, deben entenderse incluidos los comprendidos en el art. 10.1.b de la LPH. Asuntos urgentes por inspecciones, obras o instalaciones con plazos a cumplir o por exigencias de la ley.

▶ Juntas telemáticas

Podrán celebrarse juntas por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple, siempre y cuando todos los propietarios dispongan de los medios necesarios para ello, comprobado previamente por el administrador y siendo necesaria la identificación de los propietarios asistentes a la junta.

▶ Adopción de acuerdos sin junta

Podrán adoptarse acuerdos sin que medie la celebración de una junta mediante la emisión del voto por correo postal o comunicación telemática cumpliendo los requisitos exigidos en cuanto a participación, identidad del remitente y su recepción.

- ▶ No obstante, pueden celebrarse las juntas presenciales, para los casos en que no pueda demorarse y solo en los casos indicados, siempre y cuando se cumplan las medidas de seguridad aplicables a cada momento.

Artículo LPH 10.1.b)

- ▶ Las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal y, en todo caso, las requeridas a instancia de los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años, con el objeto de asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior, siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. No eliminará el carácter obligatorio de estas obras el hecho de que el resto de su coste, más allá de las citadas mensualidades, sea asumido por quienes las hayan requerido. También será obligatorio realizar estas obras cuando las ayudas públicas a las que la comunidad pueda tener acceso alcancen el 75% del importe de las mismas.

Comunidad de Madrid BOCM

- ▶ En el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de fecha 8 de mayo de 2021, con relación a las juntas de propietarios, se publica:

Sexagésimo primero Celebración de congresos, encuentros, reuniones de negocios, conferencias, eventos y actos similares

1. Podrán celebrarse congresos, encuentros, reuniones de negocios, conferencias y eventos y actos similares promovidos por cualquier entidad, de naturaleza pública o privada, siempre que no se supere el setenta y cinco por ciento del aforo permitido del lugar de celebración. Lo recogido en este apartado será también de aplicación para reuniones profesionales, juntas de comunidades de propietarios y eventos similares. En relación con la celebración de juntas de comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal resultará de aplicación lo dispuesto en los artículos 2 y 3 del 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.
2. Deberán establecerse las medidas necesarias para procurar mantener la distancia de seguridad interpersonal de, al menos, 1,5 metros, siendo obligatoria la utilización de mascarilla salvo en los casos en que su uso esté excepcionado conforme a lo dispuesto en la presente Orden.
3. La organización de la circulación de personas y la distribución de espacios deberá procurar la posibilidad de mantener la distancia de seguridad interpersonal. En la medida de lo posible se establecerán itinerarios para dirigir la circulación de los asistentes y evitar aglomeraciones en determinadas zonas, tanto en el interior como en el exterior, y prevenir el contacto entre ellos. Cuando se disponga de dos o más puertas, se procurará establecer un uso diferenciado para la entrada y la salida, con objeto de reducir el riesgo de formación de aglomeraciones.

Gracias, estamos a su disposición

Administraciones Rubio