



# CAF Madrid

## Colegio Profesional Administradores Fincas

### SUSPENSIÓN DE LA OBLIGACIÓN DE CONVOCAR JUNTAS HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

---

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. [al que puedes acceder pinchando aquí.](#)

**Fecha entrada en vigor: 9 de mayo de 2021.**

A modo de resumen destacan por su importancia la adopción de las siguientes medidas:

#### **Medidas extraordinarias aplicables a las juntas de propietarios de las comunidades en régimen de propiedad horizontal**

##### Artículo 2. Suspensión de obligaciones y prórrogas.

1. La obligación de convocar y celebrar la junta de propietarios en las comunidades sujetas al régimen de propiedad horizontal quedará suspendida hasta el 31 de diciembre de 2021.
2. Durante el mismo período, queda igualmente suspendida la obligación de aprobar el plan de ingresos y gastos previsibles, las cuentas correspondientes y el presupuesto anual.
3. 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.

##### Artículo 3. Posibilidad de celebrar reuniones.

1.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) de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, que sí requieran acuerdo de la junta.

2.En el supuesto previsto en este artículo, la junta de propietarios 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;

y 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.

3. En el supuesto previsto en este artículo, 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.

4. 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.

5. 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.

### **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 siempre y cuando se cumplan las medidas de seguridad aplicables a cada momento.**

En cuanto a las medidas de seguridad, deberemos esperar a las normas que dicte a este respecto la Comunidad de Madrid.