



¿Sueñan las Comunidades de Propietarios con juntas telemáticas?

José Ramón García Aragón. Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 7 de Las Palmas de Gran Canaria

RESUMEN La nueva realidad de las Juntas de Comunidad de Propietarios; la interpretación de la excepción de la regla general. ¿Es posible la celebración de juntas mixtas ?

Como si de un futuro de ciencia ficción se tratara el Real Decreto Ley 8/2021 ha venido a esbozar siquiera de una manera esquemática la cobertura normativa respecto de una realidad que se estaba dando en el ámbito de las comunidades de propietarios como es el uso de las nuevas tecnologías para la celebración de las juntas. Poniendo fin al eventual temor que toda falta de regulación legal ocasiona en este ámbito tan significativo, cuantitativa y cualitativamente.

Frente a quienes defendíamos antes de la presente norma que la alegalidad de la situación no suponía por sí mismo la ilegalidad de las mismas, la actual disposición normativa permite conjurar cualquier atisbo de duda en cuanto al uso de las referidas herramientas tecnológicas que tan útiles han demostrado ser en los diversos ámbitos durante el curso de esta pandemia. No sin antes precisar ciertos aspectos a tener en cuenta de cara a su aplicación.

Así la primera consideración es que la norma parte del establecimiento de una, la suspensión de la obligación de convocar y celebrar la junta de propietarios en las comunidades sujetas al régimen de propiedad horizontal hasta la fecha del 31 de diciembre de 2021. Ello lleva aparejado la suspensión de la obligación de aprobar el plan de ingresos y gastos, las cuentas correspondientes y el presupuesto anual. Estableciéndose en la norma la prórroga de todos los elementos relacionados con la comunidad tales como el último presupuesto anual y los nombramientos de los órganos de gobierno, aunque a la entrada hubiera expirado el plazo legal o estatutariamente establecido.

De tal forma mediante la referida suspensión se pretende mantener la situación de la comunidad en una suerte de foto fija desde la última junta que por las circunstancias sanitarias pudiera haberse llevado a cabo hasta la que se pueda celebrar más allá del 31 de diciembre de 2021.

Ello no obstante no solventa los múltiples supuestos que se han podido dar durante el curso de la pandemia. Para ello el Real Decreto-ley si bien usando el término "excepcionalmente" permite la constitución de las juntas 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.

Siendo este un concepto que deberá de implementarse con las circunstancias y vicisitudes concretas de cada una de las comunidades de propietarios. Dado que si bien la norma recoge la referencia a los acuerdos del artículo 10.1.b) de la LPH como ejemplo de dicho carácter de excepcionalidad ello no implica que la disposición normativa equipare que los únicos acuerdos que no puedan demorarse sean los referidos a este tipo de obras y actuaciones de dicho precepto. Debiendo ser la casuística concreta la que permita acudir a esta fórmula para llevar a cabo los acuerdos que no puedan retrasarse hasta la fecha fijada.

Pongamos como ejemplo la eventual situación de impagos de cuotas que puede hacer que la comunidad atraviese importantes problemas de difícil solución al ver mermado sus recursos económicos en cuanto a la previsión de ingresos. Y que motivaría que la liquidación de las cuotas adeudadas por los copropietarios morosos pudieran ser reclamadas por vía judicial. De tal forma que la mera aprobación de los listados de



morosos en orden a implementarse los presupuestos procesales del artículo 21 de la LPH bien podría ser un ejemplo de la necesidad de la celebración de la junta en cualesquiera de las formas contenidas en el Real Decreto Ley.

O que el presidente necesitara autorización de la Junta para ejercitar cualquier acción que no pudiera demorarse hasta esa fecha, tales como la acción de cesación por actividades molestas del artículo 7.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal o la acción de recobrar o retener la posesión, sujeta esta última al plazo de caducidad de un año, por tanto, no susceptible de interrupción.

Supuestos que no se identifica en modo alguno con el referido por la norma en relación con el artículo 10.1.b) de la LPH. Pero que supondrá en muchas comunidades una necesidad que no admita demora. Implementando el supuesto de hecho de la norma.

De tal forma que la inclusión en el Real Decreto Ley de la referencia a las obras y actuaciones en materia de accesibilidad universal no se debe tomar en modo alguno como referente para integrar el concepto de excepcionalidad. Sino que este deberá ser valorado atendiendo a las especiales circunstancias de cada comunidad y podría incluir cuestiones de lo más diversas que no puedan demorarse en su adopción.

De esta forma la norma articula dos modalidades de adopción de acuerdos: asincrónicas y sincrónicas.

En cuanto a la primera se ha optado por los acuerdos sin junta por las cuales se recabará el voto de los comuneros 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.

Y por otro lado en cuanto a la forma sincrónicas se permite tanto la videoconferencia como la conferencia telefónica múltiple. En tanto que todos los propietarios dispongan de los medios necesarios, siendo este supuesto comprobado por el administrador con antelación a la junta y que se reconozca la identidad de los propietarios asistentes a la misma. Extremos en los que no deben de identificarse la nueva forma de celebración con la eventual necesidad de la voluntad unánime de los comuneros. Debiendo quedar circunscritos estos extremos tan solo con la posibilidad de disponer de los medios técnicos necesarios por el comunero, a verificar por el administrador en un entorno previo a la junta. Y que en todo caso podría acudir a otras formas de celebración tales como los acuerdos sin junta como a las mixtas.

En este sentido la regulación permite acudir a los diversos sistemas telemáticos (Zoom, Skype ..) más precisos y adaptados a las necesidades de la comunicación sincrónica que la mera conferencia telefónica múltiple que podría plantear mayores dificultades en orden a garantizar los principios informadores de los juntas sincrónicas. Medios que ya están siendo utilizados mediante la verificación tecnológica por ciertos administradores de fincas, aun antes de la presente disposición normativa, que han vistos en estos medios un recurso inestimable para la celebración de las juntas. Siendo este el gran reto que se presente en la medida en será preciso implementar y verificar los requisitos esenciales que tales juntas precisan. Como son la identidad del participante, la continuidad de la misma, la garantía de la participación bidireccional y la intervención y emisión del derecho de voto.

La nueva regulación permite apostar desde este momento por la celebración de juntas cuyo objeto sean cuestiones que no puedan ser pospuestas. Y que dado el tiempo transcurrido tales extremos de excepcionalidad podrían diferir tanto y responder a cuestiones e intereses tan variados como comunidades existen.



Ilustre Colegio Territorial
de Administradores de Fincas
de Córdoba



Administrador
Fincas
Colegiado

Frente a este régimen excepcional, permite este Real Decreto Ley celebrar de forma presencial la junta de propietarios, con el único requisito de que se garanticen las medidas de seguridad en cada momento aplicables, en clara referencia a las condiciones y requisitos exigidos por la normativa sanitaria de cada Comunidad Autónoma.

Por último, no recoge la norma la eventualidad de poder celebrar juntas mixtas, en parte presencial y en parte telemáticas, pero no parece que puedan plantearse problemas en cuanto a la habilitación normativa precisamente cuando la disposición permite la celebración telemática completa. Pudiendo ser una forma de salvar aquellos supuestos en los que algunos de los propietarios carezcan de medios necesarios para la celebración telemática.

Como conclusión mediante la regulación prevista en el Real Decreto Ley 8/2021 se abre la vía sin género de dudas a la posibilidad de celebración de juntas telemáticas, ya bien cuando no sea posible la celebración debido a las cuestiones sanitarias o ya bien cuando se considere un instrumento más adecuado atendiendo a las especiales circunstancias de la comunidad. Debiendo entenderse que esta forma de juntas telemáticas no suponen la necesidad de una voluntad unánime sino tan solo la verificación interlocutoria previa de las disponibilidad de los recursos del comunero por el administrador. Siendo objeto de las mismas las decisiones del órgano soberano que no puedan demorarse hasta el 31 de diciembre de 2021 sea cuales fuera el objeto de las mismas.