



COMUNICADO SOBRE DISTINTAS CUESTIONES RELATIVAS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN APLICACIÓN DEL REAL DECRETO LEY 8/2021

En Sevilla a 6 de Mayo de 2021

Reg.Salida Nº 248/21

El Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas informa en relación con el Real Decreto Ley 8/2021, publicado en el BOE núm.107 de fecha 5 de mayo de 2021, en lo que afecta a la regulación en materia de Propiedad Horizontal, en el sentido siguiente:

- La norma se identifica como:

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.

- La regulación en materia de Propiedad Horizontal se contiene en el Capítulo II denominado:

Medidas extraordinarias aplicables a las juntas de propietarios de las comunidades en régimen de propiedad horizontal (Arts.2 y 3).

- o La regulación contenida en los dos artículos es de carácter temporal, abarcando sólo hasta el día 31-12-2021.
- o El Art.2 regula la: ***Suspensión de obligaciones y prórrogas.***

Cabe destacar lo siguiente:

Se suspende la obligación de convocar y celebrar juntas de propietarios; la aprobación de presentar plan de ingresos y gastos, cuentas y presupuesto de la Comunidad de Propietarios.

Se entiende prorrogado el último presupuesto anual y los nombramientos de cargos aprobados, hasta el día 31-12-2021 o hasta la celebración de la Junta de Propietarios.

Por tanto, no se prohíbe la celebración de las Juntas de Propietarios, pero éstas (como se verá a continuación) deben ser excepcionales y cumplir determinados requisitos.

- o El Art.3 regula la: ***Posibilidad de celebrar reuniones.***

Cabe destacar lo siguiente:

Se permite excepcionalmente la convocatoria de Juntas de Propietarios para adoptar acuerdos que no puedan demorarse hasta el día 31-12-2021. Por tanto la norma general es evitar las convocatorias y si se realizan, debe justificarse su excepcionalidad.

Expresamente se consideran acuerdos que no pueden demorarse los referidos a obras, actuaciones e instalaciones del art.10.1.b) de la LPH (necesarias o de accesibilidad).

Se permite la reunión de propietarios no presencial, siempre que se compruebe previamente por el Administrador que todos los propietarios disponen de los medios para ello; que el Administrador reconozca la identidad de los asistentes y lo refleje en el acta.

Se permite la adopción de acuerdos sin celebración de Juntas de Propietarios, mediante el voto por correo o telemático garantizándose la participación de todos los propietarios, identidad del remitente y de la recepción.

El procedimiento para ello, es el siguiente:

- a).- El presidente solicita el voto por escrito, con la fecha; objeto de la votación y dirección para su envío.
- b).- El plazo máximo para la emisión del voto es de 10 días naturales (cuentan todos los días) desde la recepción.
- c).- El último de los 10 días, determinará la adopción del acuerdo, según su resultado.
- d).- Estarán privados de voto los deudores (art.15.2 LPH) que lo sean a la fecha de la solicitud del voto por el presidente.
- e).- El incumplimiento de las garantías establecidas, será causa de impugnación.

Se permite la Junta presencial, garantizando las medidas exigibles en cada momento. Habrá que estar por tanto a la regulación conocida actual al respecto y a la que pueda aprobarse posteriormente por la Junta de Andalucía.

- La referida norma entra en vigor el día 9-5-2021
- Por último, se recuerda que la presente comunicación, debe entenderse sin perjuicio de cualquier otra interpretación fundada en derecho y solo en la intención y ánimo de pretender clarificar la situación en beneficio de los administrados y facilitar la labor de los profesionales Administradores de Fincas colegiados en esta situación tan excepcional.