



*Opinión. Enero 2022*

## **La celebración de Juntas después del 1 de enero de 2022. ¿Siguen siendo válidas las formas de celebración previstas en el art. 3 del RDL 8/2011, de 4 de mayo?**

Aurelio Puche Ramos. Doctor en Derecho. Profesor de Derecho Civil ULPGC. Abogado

RESUMEN A partir del 1 de enero de 2022, ¿podrán celebrarse legalmente Juntas de forma telemática: por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple? ¿Se pueden adoptar acuerdos sin celebración de Junta? ¿Proceden las Juntas mixtas?

### **1.- Ámbito temporal del art. 3 del RDL 8/2011, de 4 de mayo**

Aunque el RDL 8/2021, de 4 de mayo (BOE nº 107, de 5 de mayo de 2021) no contempla expresamente un plazo de vigencia determinado, parece evidente que su articulado tiene una duración limitada en el tiempo, dado que en varias ocasiones emplea el vocablo temporal en su redacción.

En el caso concreto de su art. 3 su vigencia temporal parece limitarse al pasado 31 de diciembre de 2021, como se deduce de expresiones como la contenida en el apartado 1, cuando comienza atribuyéndole un carácter excepcional, al afirma que "*excepcionalmente, durante dicho período la junta de propietarios podrá reunirse ...*", período este concretado al citado 31 de diciembre a que se refiere el art. 2 de este RDL, que participa también de esta misma vigencia temporal, como se deduce de su propia redacción.

La naturaleza de norma jurídica temporal también la ha considerado la doctrina, como MAGRO SERVET (Juntas de propietarios de voto por correo para 2022) y CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA (Presente y futuro (pos-covid) de las juntas de vecinos en régimen de propiedad horizontal: ¿presenciales o virtuales?).

Este art. 3 daba cobertura legal a la celebración de las Juntas de propietarios en alguna de las modalidades previstas en el mismo, de tal manera que



desde su entrada en vigor permitía su celebración sin necesidad de que hubieran sido aprobadas por los propietarios.

Se trata de la celebración de la Junta de las siguientes formas:

- a) De forma telemática: por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple, prevista en el apartado 2.
- b) Sin celebración de Junta: mediante la emisión de voto por correo postal o comunicación telemática, prevista en el apartado 3.
- c) Presencial: prevista en el apartado 4.

Hasta la fecha, el legislador no ha publicado ningún Decreto por el que se prorrogue el plazo previsto del 31 de diciembre, ampliándolo con otra fecha determinada o por meses, como sí ha hecho con algunas de las medidas dictadas durante la vigencia de los diferentes estados de alarma.

## **2.- Estado de la cuestión después del 1 de enero de 2022**

Admitida la vigencia temporal del citado art. 3, surge la duda si, transcurrido dicho período, llegado el 1 de enero de 2022, siguen siendo válidas las indicadas formas de celebración previstas el mismo, es decir, si se pueden reunir las Juntas de propietarios en algunas de estas modalidades y, en caso contrario, cuál cómo se pueden celebrar las mismas.

Siguiendo a MAGRO SERVET, parece evidente que desde el 1 de enero de 2022 ya no contamos con la cobertura legal que nos ofrecía dicho precepto, en cuanto a la forma de celebración de las Juntas de propietarios y, por extensión, en cuanto a la suspensión de las obligaciones de convocar y celebrar Juntas, de aprobar el plan de ingresos y gastos previsibles, así como las cuentas correspondientes y el presupuesto anual y la prórroga del último presupuesto anual aprobado y los nombramientos de los órganos de gobierno, todo ello previsto en el art. 2 de este RDL.

En consecuencia, volvemos a la casilla de salida en esta materia, pues nos situamos en el mismo escenario que antes de su entrada en vigor, de tal manera que desde el 1 de enero de 2022 en principio solo se podrán celebrar Juntas en algunas de las formas que hayan sido autorizadas previamente en Junta de propietarios o esté previsto en los estatutos, salvo la forma presencial, en este último caso conforme a las previsiones y exigencias de la normativa autonómica previstas para cada Comunidad Autónoma, en cuanto a limitación de aforos y medidas que contemplen.

Surge la duda de si no es necesaria esa aprobación previa en Junta, con argumentos como que la propia LPH no contempla, pero tampoco prohíbe la celebración de Juntas telemáticas. Incluso si se pueden celebrar de esta manera solo con los propietarios que así lo autoricen expresa incluso tácitamente, en cualquier forma admitida en Derecho.

Me inclino por la opinión de responder que sí a la primera posibilidad, siguiendo a FUENTES LOJO (Nueva regulación sobre la celebración de Juntas de Propietarios telemáticas), cuando opina que el art. 15.1 de la LPH dispone que la asistencia a la Junta será "personal", lo que no impide que dicha asistencia se realice de forma no presencial, pues el vocablo "personal" que emplea dicho precepto no es sinónimo de "presencial", además de no hay norma alguna en la LPH en que establezca la obligatoriedad de dicha presencialidad. Añade que cabe alcanzar esta conclusión realizando una interpretación sociológica de esta norma a que se refiere el art. 3.1 del Código Civil, conforme a la realidad social del momento en que deben aplicarse.



Y la segunda posibilidad también admitiría una respuesta favorable, por cuanto siempre he defendido que no es necesaria la aprobación en Junta de la forma de celebración de las sucesivas, siempre y cuando conste autorización expresa o tácita de los propietarios que así lo deseen, obtenida en cualquier forma admitida en Derecho que se pueda acreditar (como la firma de un escrito, la remisión de un email e incluso la asistencia a otras Juntas anteriores en la misma modalidad), so pena de infringir la doctrina de los actos propios, debiendo celebrar la Junta de forma presencial solo con aquellos que expresamente no lo hayan autorizado, una especie de Juntas mixtas.

### 3.- Conclusiones

I.- A partir del 1 de enero de 2022 ya no resulta de aplicación el art. 2 del RDL 8/2021, de 4 de mayo, lo que supone que cesan, de un lado, las medidas legales de suspensión de las obligaciones de convocar y celebrar Juntas, de aprobar el plan de ingresos y gastos previsibles, de las cuentas correspondientes y el presupuesto anual, así como de prórroga del último presupuesto anual aprobado y los nombramientos de los órganos de gobierno de aprobar el plan de ingresos y gastos previsibles, las cuentas correspondientes y el presupuesto anual.

Y, de otro, ha dejado de tener efectos la posibilidad legal de celebrar Juntas en alguna de las formas previstas en el art. 3 de dicho RDL 8/2021, es decir, las Comunidades de Propietarios ya no cuentan con la cobertura legal que les brindaba dicho precepto para celebrar Juntas de forma telemática o mediante la emisión de correo electrónico o postal.

II.- Desde el 1 de enero de 2022 solo se podrán celebrar Juntas de forma presencial, cuando la normativa autonómica de cada Comunidad Autónoma lo permita y conforme a sus previsiones y exigencias, en cuanto a limitación de aforos y medidas que contemplen.

Y se podrán celebrar Juntas en cualquier otra modalidad si ha sido previamente autorizadas en una Junta anterior o esté previsto en los estatutos o, en caso contrario, siempre y cuando conste autorización expresa o tácita de los propietarios que así lo deseen, obtenida en cualquier forma admitida en Derecho, en cuyo caso deberá convocarse la Junta de forma mixta, presencial solo con aquellos que expresamente no lo hayan autorizado.