

CIRCULAR 10/2021

ASUNTO.- MEDIDAS EXTRAORDINARIAS Y TEMPORALES PARA LAS JUNTAS DE PROPIETARIOS HASTA 31/12/2021

Durante el último año las restricciones impuestas por la pandemia han afectado a muchos aspectos de la actividad de las comunidades de propietarios. Todos sabemos que la inmensa mayoría de las reuniones de las Juntas de Propietarios no han podido celebrarse, lo que ha provocado numerosos problemas de gestión e impedido cumplir con las prescripciones legales que obligan cada año a la renovación de cargos, a rendir cuentas y a aprobar los presupuestos.

Por este motivo, desde el Consejo General hemos venido solicitando todo este tiempo al Gobierno una regulación específica para las reuniones de las comunidades de propietarios, del mismo modo que se había hecho con todo tipo de entidades (empresas, asociaciones colegios profesionales...).

En concreto, hemos puesto de manifiesto a todos los grupos políticos la necesidad de dar solución legal a las situaciones que, en la práctica, se estaban produciendo. Por esto, se solicitó en numerosas ocasiones una norma que estableciera la **suspensión tanto de la obligación de convocar reuniones de las juntas de propietarios como de rendir cuentas, prorrogando al mismo tiempo, los cargos y presupuestos de las comunidades de propietarios**. También se consideró necesario regular las reuniones por medios telemáticos e incluso la posibilidad de adopción de acuerdos sin necesidad de junta mediante encuestas debidamente organizadas, sistema calificado como **acuerdos sin reunión**

El Gobierno, con la aprobación del Real Decreto Ley 8/2021 de 4 de mayo, no solo ha dado respuesta a estas lógicas solicitudes, sino que ha ido más lejos limitando la posibilidad de convocar juntas exclusivamente a los casos en los cuales sea necesario adoptar acuerdos que no puedan demorarse más allá del 31 de diciembre de 2021.

Por lo tanto, nos encontramos **temporalmente** en una **situación excepcional** en la cual la posibilidad de convocar reuniones de las Juntas de Propietarios se limita exclusivamente a los casos en los que se pueda **justificar que la adopción de ese acuerdo no puede demorarse para el año que viene**, teniendo en cuenta que los presupuestos y los cargos comunitarios han quedado prorrogados por la propia norma. Para entender la intención del Gobierno, nos referimos a la exposición de motivos del Real Decreto Ley. En los párrafos dedicados a introducir esta cuestión, se explica que se pretende **dar respuesta a la laguna legal causada por la falta de celebración de las Juntas de Propietarios y, por otro lado, la importancia de que las empresas puedan trabajar**. Y esta es la razón con la cual el Gobierno justifica las excepcionales condiciones para poder celebrar las reuniones y también para introducir las nuevas modalidades de juntas que ya todos conocemos.

Una vez que establece la excepcionalidad y la limitación en el tiempo de esta regulación, el resto del Decreto añade los requisitos formales que se deben cumplir para que las juntas tengan siempre todas las garantías jurídicas.



Compartimos en documento adjunto a esta circular algunas dudas que a buen seguro nos surgirán, aportando la respuesta a la vista del contenido y la exegesis del Decreto y que esperamos sirvan para orientar nuestra actividad profesional en esta materia para los próximos meses. La experiencia de Cataluña, donde estas medidas se llevan aplicando desde hace un año, nos confirma que son bien aceptadas por los propietarios, los cuales ya están demandando que se sigan usando estas soluciones cuando la pandemia esté definitivamente superada.

Queremos señalar además que, para poder celebrar las reuniones presenciales que también tiene el mismo **carácter excepcional**, es requisito necesario cumplir con todas las medidas de higiene y seguridad que en cada momento y territorio sean de aplicación. Finalmente recordamos que el Decreto tiene que seguir el trámite parlamentario, por lo que estaremos atentos a posibles novedades que sean relevantes durante su tramitación.

Os recordamos que desde el Consejo, estamos impulsando la aprobación de una nueva LPH para que, cuando comience el año 2022, podamos disponer de una norma estable que ofrezca todas las herramientas necesarias para dar soluciones adaptadas a las necesidades de cada edificio, teniendo presente que hay que aprovechar las posibilidades que la tecnología nos facilita para ofrecer el mejor servicio, adaptando todos los aspectos de nuestra actividad profesional, incluso la forma en la que se celebren las Juntas, a las necesidades reales de cada comunidad de propietarios.

Rogamos difundir esta información entre sus colegiados, a la mayor brevedad posible.

Atentamente.

Madrid, 9 de mayo de 2021

EL SECRETARIO

RAFAEL DEL OLMO GARRUDO

VºBº
EL PRESIDENTE

SALVADOR DIEZ LLORIS