

Guía para convocatorias de juntas de propietarios en pandemia (RDL 8/2021)

Ángel Carrasco Perera

Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Castilla-La Mancha
Consejero académico de Gómez-Acebo & Pombo

Observaciones prácticas sobre los artículos 2 y 3 del Real Decreto Ley 8/2021.

1. La norma COVID-LPH

Acabando el estado de alarma, el Gobierno dicta un nuevo real decreto ley-COVID (arts. 2 y 3 RDL 8/2021) con objeto de regular las convocatorias de juntas de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) hasta el 31 diciembre del 2021. La norma ha llegado a hacerse mediática merced a su draconiano comienzo, con el que parece que se prohíben («suspenden») sin más las convocatorias de juntas hasta el año 2022. Cuesta imaginar que hayamos podido sobrevivir catorce meses de COVID sin disponer de norma especial y que ahora resulte «de extraordinaria y urgente necesidad» regular de alguna forma este extremo.

2. El sistema legal oculto

Las dos normas que componen el sistema de juntas de propiedad horizontal tienen una sistemática arbitraria que produce el efecto perplejo de no poder identificar a primera vista cuál es la regla y cuáles las excepciones. En efecto, para entender el sistema, las normas

Advertencia legal: Este análisis sólo contiene información general y no se refiere a un supuesto en particular. Su contenido no se puede considerar en ningún caso recomendación o asesoramiento legal sobre cuestión alguna.

N. de la C.: En las citas literales se ha rectificado en lo posible —sin afectar al sentido— la grafía de ciertos elementos (acentos, mayúsculas, símbolos, abreviaturas, cursivas...) para adecuarlos a las normas tipográficas utilizadas en el resto del texto.

Maquetación: Rosana Sancho Muñoz • Diseño: José Ángel Rodríguez León y Ángela Brea Fernández

deben leerse en sentido inverso al de su orden textual, de forma que resulta el siguiente esquema:

— *Primero:*

Las juntas de propiedad horizontal pueden celebrarse en los términos ordinarios de la Ley de Propiedad Horizontal «cuando se garanticen las medidas de seguridad en cada momento aplicables» (art. 3.4 RDL 8/2021). Terminado el estado de alarma, estas medidas serán las que dicten las comunidades autónomas, siempre que al final sean consideradas admisibles constitucionalmente por los tribunales superiores de Justicia y por el Tribunal Supremo (reforma de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa por el artículo 15 del Real Decreto Ley 8/2021), lo que está en duda.

— *Segundo:*

Cuando *no* se garanticen [no «excepcionalmente»] estas condiciones de seguridad, las juntas podrán celebrarse a) por convocatoria de su presidente [no «a solicitud»] o de un número de propietarios que representen al menos un 25 % de las cuotas de participación o de un 25 % de los propietarios personas; b) para la toma de algún acuerdo «que no pueda demorarse»; c) celebrándose por videoconferencia o conferencia telefónica múltiple, siempre que todos los propietarios dispongan de los medios necesarios [¡o puedan compartirlos entre varios!], lo que será comprobado por el administrador con antelación a la junta, y que el secretario reconozca la identidad de los propietarios asistentes a la junta y así lo exprese en el acta; pero también es posible [en igualdad de rango] 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».

— *Tercero:*

Si tampoco se puede celebrar una junta en las condiciones del apartado anterior [¡pero siempre se puede celebrar una junta en dichas condiciones, como se verá!] o no existe ningún extremo que requiera un acuerdo «que no se pueda demorar», el presidente *no podrá convocar junta* [erróneamente reza la norma: no está obligado a convocar y celebrar junta hasta el 31 diciembre 2021]. Por tanto, la celebración de junta está prohibida. Si la junta no se convoca, «queda suspendida la obligación de aprobar» el presupuesto, cuentas y plan de ingresos y gastos. En realidad, no es que «queden igualmente suspendidas estas obligaciones», sino que *no se pueden tomar acuerdos tales* porque no existe modo de expresar la voluntad colegial. Entretanto, y de acuerdo con las condiciones anteriores, 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.

3. El panorama resultante

El resultado de la relectura de la norma pone de manifiesto cuán asimétricos son el sentido real y su plasmación textual en las dos normas. Por tanto, como regla, la cosa sigue igual que estaba la semana pasada, e incluso mejor, porque ha desaparecido el estado de alarma y está por ver que las comunidades autónomas puedan o quieran limitar la libertad asociativa y de reunión en espacios cerrados. Por lo demás, las pequeñas comunidades (y no sólo las pequeñísimas a que se refiere el artículo 13.8 LPH) pueden acomodarse en términos flexibles a las exigencias impuestas por la pandemia (estamos en verano y siempre podemos reunirnos en la piscina). Si esta posibilidad quedara abortada, siempre se puede convocar junta de alguna de las cuatro maneras residuales (videoconferencia, multiconferencia, correo postal, correo electrónico). Sólo habría dos situaciones no cubiertas por esta opción residual: 1) que no haya «acuerdos que no puedan demorarse» o que 2) por la razón que fuere no se pueda garantizar la participación de todos, la identidad de los intervinientes y la recepción de la comunicación. Dándose alguna de estas condiciones (en principio, porque ahora explicaré que no es así), no se puede convocar ni celebrar la junta hasta el año 2022 y tienen lugar las prórrogas mencionadas.

4. «Acuerdos que no puedan demorarse»

La restricción contenida en el artículo 3 del real decreto ley es notoriamente absurda. Si se puede celebrar junta, aunque por medio de alguna de las formas residuales, no puede objetarse a que el presidente la convoque para tomar *cualquier tipo de acuerdo*. Todavía más insensato sería convocar junta para asunto «no demorable» y no poder aprovechar la ocasión para tomar otros acuerdos no esenciales. Además, la demorabilidad de marras será siempre una condición referencial: puede que para el vecino del ático no sea urgente, pero acaso sí para el propietario del local que ha de financiar unas obras de acomodación y necesita autorización para dividir el local. Este acuerdo «que podría demorarse» hasta el año 2022 es válido en toda regla. No es un acuerdo *prohibido*. Por tanto, quien convoca (que puede ser subsidiariamente el porcentaje del 25 %) es quien decide si el asunto puede o no esperar, cosa que expresa ya sin más por el hecho de incluirlo en el orden del día. No se puede impugnar el acuerdo *válidamente* tomado, aunque *en realidad* (un juez acabará diciéndolo) su adopción podía haber esperado a mejores tiempos. «En todo caso», es un acuerdo no demorable el relativo a las obras y actuaciones precisas para atender las necesidades de discapacitados con el alcance del artículo 10.1b de la Ley de Propiedad Horizontal (art. 3.1 RDL 8/2021). También si ya de antemano la propuesta excede de las doce mensualidades a que se refiere la norma, en cuyo caso requerirán la mayoría absoluta de las cuotas y personas del artículo 17.2 de la ley mencionada. Claro que, entonces, ya no

son actuaciones del artículo 10.1b, sino del artículo 17.2, que a lo mejor pueden esperar. Extraña la mención del numeral del precepto remitido, porque estas instalaciones (que no excedan en coste doce mensualidades ordinarias) «no requerirán acuerdo previo de la junta de propietarios»; se colige que la norma ha querido referirse al acuerdo de «distribución de la derrama pertinente» para que sea posible acometer la actuación precisa (art. 10.2a).

5. «Siempre que se garantice»

La toma de acuerdos por correo postal es el más residual de los modos residuales de celebrar junta. Podrán no darse condiciones para videoconferencia o multiconferencia, pero siempre se dan las condiciones para un intercambio postal de comunicaciones. En el peor de los casos, siempre se podrán hacer éstas por correo certificado con acuse de recibo. Es decir, el sistema residual de celebración es siempre posible en el límite. Se dirá: «Pero este sistema postal no garantiza “la participación de todos los propietarios”». ¡Pero tampoco la garantiza el régimen de convocatoria ordinaria del artículo 9h de la Ley de Propiedad Horizontal! ¿Por qué habría de exigir más rigor en tiempos del COVID? En el régimen ordinario, se dará notificación a todos los propietarios, residualmente a través del laxo procedimiento del tablón de anuncios. Y, si un propietario no ha sido notificado, el acuerdo tomado podrá ser impugnado en el plazo del artículo 18. No va a ser ahora distinto. Es también absurdo exigir ahora «garantía de identidad y recepción» cuando el artículo 17.8 de la Ley de Propiedad Horizontal permite el «contravoto» extrajunta sin más soporte que la simple comunicación no cualificada del rechazo. Y basta con el otorgamiento de representación en la forma simple del artículo 15.1 (hoy día, mayormente telemática) sin que un notario deba dar fe de la identidad de las partes o del contenido del poder ni deba garantizar la recepción por un tercero. Y, si alguno no ha sido identificado, podrá impugnar. Nunca han exigido los tribunales certificación de la identidad ni de la recepción. Y no puede ser distinto ahora, sino, más bien, todo lo contrario, porque no se trata de hacer más rigurosos los requisitos de convocatoria en tiempos de COVID, sino, al contrario, en su caso, de relajarlos en función de los tiempos.

6. El resultado no imaginado

En consecuencia, el artículo 2 del real decreto ley *no tendrá que aplicarse nunca*. No hay lugar para suspensiones de convocatorias, prórrogas de presupuestos y prórroga de ejercicio de cargos. Claro es que el presidente *no debe convocar*, no por la situación de pandemia, sino porque el artículo 16.2 II de la Ley de Propiedad Horizontal concede al presidente enorme discreción a este respecto (*cfr.* art. 16.1 LPH). Pero, si no convoca, aunque se excuse por el artículo 2 del Real Decreto Ley 8/2021, la legitimación subsidiaria del 25 % puede convocar (art. 16.2 LPH). Y, por hacerlo, ya irá precalificado el asunto de «no demorable».

7. Sistemas bimodales

Los sistemas residuales se configuran en el real decreto ley de manera excluyente. O videoconferencia o multiconferencia o correo postal o comunicación telemática. Y, a su vez, todos los modos residuales se ordenan de manera excluyente respecto a la presencialidad de la convocatoria «ordinaria» del artículo 3.4. Este régimen de exclusión mutua (videoconferencia o presencialidad) revela la falta de recursos imaginativos del legislador. Tenía a su disposición el modelo de las universidades en tiempos del COVID, mayoritariamente adaptadas al régimen *bimodal* (de enseñanza), lo que permitiría la presencialidad de quien quisiera (y pudiese) y la asistencia a distancia de quien tenga los medios y los quisiera emplear. Una vez que se desactiva el principio de unidad de acto de la junta en el artículo 3.3 III del real decreto ley, no tiene justificación impedir que se ensayen métodos y combinaciones alternativas. Quedarían largamente solucionados, también, los problemas de aforo, que es lo que parece preocupar en el artículo 3.4. Con buena voluntad, incluso sistemas mixtos más extraños deben permitirse. De esta forma, si se tolera por ley otorgar la representación en la junta por simple correo electrónico (al presidente, al apoderado), no se aprecia la razón por la que no se pueda votar a distancia por este medio, incluso habiéndose convocado junta presencial o telemática, concediendo a los ausentes el colchón temporal de los diez días a que se refiere el artículo 3.3 II del real decreto ley. En tales casos «el acuerdo se entenderá adoptado el último día de plazo establecido para la emisión del voto» (art. 3.3 III). Reparemos en que con esta determinación temporal asincrónica tampoco hace falta ya que se computen los *quorum* de válida convocatoria (art. 16.2 III LPH). Las mayorías oportunas se irán produciendo (si es el caso) incrementalmente durante el citado plazo de tiempo. Es curioso que se haya diseñado un sistema más rígido que el que la disposición final octava del Real Decreto Ley 5/2021 consideró apropiado para las convocatorias de juntas de las sociedades de capital.

8. Morosos

«A efectos del artículo 15.2» de la Ley de Propiedad Horizontal, «se entenderá que el momento de inicio de la junta es el de la solicitud del voto por parte del presidente». Una nueva vuelta de tuerca al cuello de los morosos, aprovechando la pandemia. Como no existe tránsito entre convocatoria e inicio de la junta, no resta ocasión para que los morosos puedan ponerse al día de sus deudas y votar. Claro que un prudente presidente puede preanunciar telemáticamente (o de otro modo acostumbrado) a los morosos que procederá a convocar una junta en equis días, disponiendo aquéllos de este margen temporal para pagar si pretenden votar. Parece que la ficción de que la junta se inicia cuando es convocada no tiene otros efectos adicionales en la norma. Porque, si la junta comienza en este momento, también en este momento debería computarse el *quorum* de constitución en primera convocatoria, que, por definición, nunca se conseguiría. Con todo, ya se ha explicado que este problema no existe en el modo superresidual del artículo 3.3 porque la asincronía de la junta exime del deber de certificación inicial de los *quorum*: el *quorum* para votar se confunde con la mayoría precisa (art. 17 LPH) para tomar el acuerdo de que se trate.

9. Prohibiciones legales y validez de los acuerdos

A los efectos de impugnabilidad de los acuerdos, el nuevo régimen legal sólo añade que los acuerdos podrán ser impugnados si se incumplen las garantías de participación e identificación. En consecuencia, la junta *contra legem* es válida, salvo que el interesado la impugne en el tiempo disponible por el artículo 18. Además de estas menciones expresas, el régimen legal del real decreto ley ha creado ocasiones nuevas y específicas en tiempos de COVID que incrementan la probabilidad de que un acuerdo resulte contrario a la norma imperativa. No olvidemos que la *normativa COVID* eventual se integra en la ley civil merced al real decreto ley que comentamos. Es decir, la contravención de la normativa COVID lo es indirectamente de las normas especiales COVID de propiedad horizontal. Así, por ejemplo, se celebra una junta presencial sin respetar las medidas reglamentarias de seguridad antipandemia. Con todo, la infracción de la norma COVID no es motivo específico de nulidad de los acuerdos, salvo que afecte a los derechos de participación comunitaria. De esta manera, si se celebra *bien* una junta con la concurrencia de personas que excede del límite reglamentario o contra las condiciones de ventilación reglamentarias, la junta es válida, como también los acuerdos. A estos efectos, ni tan siquiera será necesario hacer la sutil distinción entre normas materiales COVID (inefectivas de nulidad civil) y normas corporativas de propiedad horizontal motivadas por la prevención del COVID porque la infracción de estas últimas, que podrían determinar la nulidad de los acuerdos, no será tampoco suficiente para producir el efecto, siendo también preciso que mediante su conculcación se lesione un derecho de participación comunitaria. Es indiferente, así, que se vote por correo electrónico o por depósito del voto en el buzón del presidente o por medio de llamada telefónica *ad hoc*: basta que los que estaban legitimados para votar hayan podido votar y que su voto haya sido computado correctamente.

10. Prórroga de cargos

Queda prorrogado el mandato o los cargos orgánicos. Claro que cabe la posibilidad de que la junta se hubiera constituido recientemente y no tuviera todavía cargos; no deben desecharse tampoco los casos de cargo sin suplencia estatutaria y que hayan quedado vacantes por renuncia del presidente o por fallecimiento o por enajenación del piso o local. La prórroga legal del cargo no es imposición legal de un deber de continuar en todo caso. Se tratará, simplemente, de un asunto (otro) respecto del que un acuerdo no puede demorarse.