

Anexo a la Circular 10/2021 de Medidas extraordinarias y temporales para las Juntas de Propietarios hasta 31/12/2021

<p>¿En qué casos se puede convocar Juntas de Propietarios?</p>	<p>Excepcionalmente, y solo en los casos en los que el convocante pueda justificar que la adopción de un acuerdo no puede demorarse más allá del 31/12/2021.</p> <p>Ofrecemos algunos ejemplos de acuerdos que permitirán convocar junta para su adopción, siempre que exista un motivo que impida su aplazamiento, entre otros: obras urgentes; solicitud de subvención o ayudas; realización de inspecciones y obras derivadas de éstas; resolver problemas de liquidez; cumplimiento de cualquier plazo (judicial, administrativo, reclamaciones de todo tipo incluso de morosos).</p>
<p>¿Cómo comprobar que los propietarios dispongan de los medios necesarios para celebrar una junta telemática?</p>	<p>Aconsejamos informar a los propietarios, con toda la antelación posible y siempre antes de la junta, de los medios y plataforma que se va a utilizar solicitando a quien no disponga de los medios necesarios que lo comunique para tratar de ofrecer a estos propietarios alguna solución. A modo de ejemplo, se podría:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Recordar la posibilidad de otorgar representación o buscar el apoyo técnico de algún familiar o vecino de confianza. - Estudiar la posibilidad de celebración de una junta que sea simultáneamente telemática y presencial. Cumpliendo las medidas establecidas por la Comunidad Autónoma correspondiente). <p>Si resultara imposible dar una solución, la Junta telemática no podría celebrarse y se tendría que acudir a la adopción del acuerdo sin reunión, mediante consulta escrita según lo establecido en el art 3.3 del Real Decreto</p>
<p>¿Cómo acreditar la identidad de los propietarios en una reunión telemática?</p>	<p>La experiencia nos confirma que los administradores conocemos a la mayoría de los propietarios que asisten a las Juntas. Para identificar a quienes no se conozca, se puede pedir el DNI o documento que acredite la identidad. Puede resultar útil que, al iniciar la sesión, se lea en voz alta la relación de propietarios conectados de modo que el resto de los asistentes nos pueden ayudar en la identificación. Al finalizar dicha lectura, se puede solicitar la conformidad de todos los asistentes con dicha relación, dejando constancia en el acta de todo este proceso. Finalmente, al remitir el acta, también puede recordarse que se dispone de un mes para poder comunicar y corregir posibles errores.</p>
<p>¿Es posible celebrar una junta telemática y completarlo con voto por escrito uniendo ambas herramientas?</p>	<p>No. Esta solución no es compatible con la norma. Además, hay que pensar que no existiría la unidad de acto necesaria para lograr las garantías jurídicas suficientes.</p>
<p>Y ¿si se quiere convocar una junta para aprobar cuentas, presupuestos o nombramiento de cargos?</p>	<p>No existe ningún argumento que justifique la convocatoria de una junta para adoptar este tipo de acuerdos.</p> <p>Cuando un cliente lo solicite hay que explicarle que es absolutamente necesario que el acuerdo sea inaplazable. En estos casos el acuerdo se puede adoptar el próximo año puesto que el propio Decreto ha suspendido estas obligaciones.</p> <p>Si no se actúa de este modo, podrían estar generándose motivos para una ulterior impugnación.</p>
<p>Consejos para la adopción de acuerdos sin Junta</p>	<p>En la convocatoria se debe incluir una clara explicación de los motivos que justifican esta forma de adoptar acuerdos con toda la información explicativa de las propuestas que se someten a votación.</p> <p>Las preguntas han de ser claras, concretas y que no generen dudas en su interpretación.</p> <p>También se debe indicar en la convocatoria la fecha exacta para recibir las contestaciones a la consulta. La norma establece un plazo de diez días naturales.</p> <p>Se debe levantar acta en la que se relacionen los propietarios que han contestado y el resultado de la votación. Y notificarlo del modo habitual.</p>
<p>Otros consejos</p>	<p>En todas las comunicaciones pedir que las delegaciones de voto se remitan antes de la celebración de la junta.</p> <p>Aprovechad las comunicaciones escritas para pedir a todos los datos y completar la base de datos de los propietarios, en especial el correo electrónico y el teléfono móvil, información que se ha demostrado es especialmente útil.</p>