



Memòria justificativa de la necessitat extraordinària i urgent del Decret llei pel qual s'estableixen mesures extraordinàries per fer front a l'impacte sanitari, econòmic i social de la COVID-19, en l'àmbit de les juntes de propietaris en les comunitats subjectes al règim de propietat horitzontal.

1. Introducció

L'evolució actual de la pandèmia amb un gran increment dels contagis en els darrers dies aconsella recuperar les mesures establertes anteriorment per tal de facilitar el funcionament de les juntes de propietaris en les comunitats subjectes al règim de propietat horitzontal.

El Consell de Col·legis Territorials d'Administradors de Finques de Catalunya ha presentat al Departament de Justícia una proposta de regulació per tal de recuperar aquestes mesures sobre les juntes de propietaris.

La crisi sanitària de la COVID-19 ha obligat a les autoritats competents a aprovar diferents mesures per fer front als seus efectes. Aquestes mesures han comportat restriccions de mobilitat, d'aforament i de distància física mínima interpersonal que han comportat alterar el funcionament normal de persones jurídiques i també de les juntes de propietaris en les comunitats subjectes al règim de propietat horitzontal.

Per aquest motiu, amb la voluntat de tenir present el context pandèmic vigent en cada moment, s'han dictat diversos decrets llei per assegurar que aquestes entitats i les juntes de propietaris compleixin amb les seves obligacions legals i estatutàries de manera segura i amb garanties.

Respecte al desenvolupament normatiu de les mesures, i d'acord amb l'evolució de la pandèmia, es va considerar oportú que el Decret llei 28/2021, de 21 de desembre, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, per tal d'incorporar la regulació de les instal·lacions per a la millora de l'eficiència energètica o hídrica i dels sistemes d'energies renovables en els edificis sotmesos al règim de propietat horitzontal, i de modificació del Decret llei 10/2020, de 27 de març, pel qual s'estableixen noves mesures extraordinàries per fer front a l'impacte sanitari, econòmic i social de la COVID-19, en l'àmbit de les persones jurídiques de dret privat subjectes a les disposicions del dret civil català, es limités a establir mesures respecte a les entitats privades i deixés fora de la seva regulació les juntes de propietaris. Això suposava aixecar la suspensió de l'obligatorietat de convocar i celebrar juntes de propietaris. La situació de la pandèmia, amb les corresponents circumstàncies sanitàries com ara la vacunació i la consciència de la població en guardar mesures de protecció, tals com l'ús de la mascareta i la distància mínima d'interacció, així com per les pròpies característiques de les juntes de propietaris que, per regla general, són menys nombroses que les reunions dels òrgans de les associacions i les fundacions i, a la vegada, donada la suma importància de prendre els acords que afecten el dia a dia de la comunitat de propietat horitzontal amb immediatesa, es feia aconsellable no prorrogar aquesta suspensió de l'obligatorietat.



Tampoc es va considerar oportú preveure la possibilitat que les juntes de propietaris es convoquessin i celebressin per via telemàtica, atès que l'article 553.22-1 del Codi civil de Catalunya ja estableix l'assistència a la junta per videoconferència o per altres mitjans telemàtics.

No obstant això, l'evolució de la pandèmia en els darrers dies és preocupant, amb un constant increment de contagis de la COVID-19. En aquests moments Catalunya torna a trobar-se en una situació de risc alt. Això implica reconsiderar el marc normatiu i efectuar un nou plantejament respecte a les juntes de propietaris amb la recuperació de les mesures que en el seu dia es van establir i determinar els efectes d'aquestes mesures en un nou termini, que abasta la data de 30 de juny de 2022. L'objectiu de les mesures és assegurar el funcionament amb garanties de les juntes de propietaris.

2. Marc normatiu en què s'insereix la proposta

El marc normatiu en què s'insereix aquest Decret Llei és l'article 129 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya que atorga a la Generalitat la competència exclusiva en matèria de dret civil, excepte en les matèries que l'article 149.1.8 de la Constitució espanyola atribueix en tot cas a l'Estat.

Les juntes de propietaris estan regulades en el capítol III "Del règim jurídic de la propietat horitzontal" del títol V "De les situacions de comunitat" del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

La regulació de les mesures respecte a les juntes de propietaris en les comunitats subjectes al règim de propietat horitzontal adoptades com a conseqüència de la crisi sanitària provocada per la COVID-19 i per tal de pal·liar els efectes negatius de les mesures restrictives i garantir el seu funcionament s'estableix en l'article 4 del Decret Llei 10/2020, de 27 de març, pel qual s'estableixen noves mesures extraordinàries per fer front a l'impacte sanitari, econòmic i social de la COVID-19, amb la redacció que en dona el Decret Llei 26/2020, de 23 de juny, de mesures extraordinàries en matèria sanitària i administrativa i finalment en la redacció donada pel Decret Llei 53/2020, de 22 de desembre, de modificació del Decret Llei 10/2020, de 27 de març. Aquest Decret Llei disposa que l'obligació de convocar i celebrar les juntes de propietaris en les comunitats subjectes al règim de propietat horitzontal resta suspesa fins el 31 de desembre de 2021, sense perjudici de la possibilitat de cada comunitat de convocar i celebrar la junta de propietaris dins d'aquest termini, d'acord amb les seves circumstàncies i les mesures de seguretat que en cada moment siguin aplicables, a iniciativa de la presidència o si ho demana al menys un vint per cent de les persones propietàries amb dret a vot, que representin el mateix percentatge de quotes. La celebració de la junta també es pot dur a terme a través dels mitjans que estableix l'article 312-5.2 del Codi civil de Catalunya. El darrer pressupost anual aprovat s'entén prorrogat fins a la celebració de la junta ordinària, en la qual també s'ha de procedir a l'aprovació dels comptes anteriors i a la renovació dels càrrecs, d'acord amb el que estableix l'article 553-15 del Codi civil de Catalunya. Mentre no es convoqui i celebri la junta ordinària, es poden prendre acords



sense reunió a instància de la persona que la presideix, d'acord amb l'article 312-7 del Codi civil de Catalunya.

Els efectes del Decret Llei 53/2020, de 22 de desembre, s'extingeixen de forma automàtica en superar la data prevista per la seva efectivitat de 31 de desembre de 2021. També cal tenir en compte que el Decret Llei 28/2021, de 21 de desembre, estableix la seva derogació de forma expressa.

3. Contingut de la iniciativa

Aquest Decret Llei s'estructura en una exposició de motius, un article únic i una disposició final. Entra en vigor el mateix dia de la seva publicació al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* i els seus efectes s'estenen des de l'1 de gener de 2022.

La norma recupera les mesures establertes pel Decret Llei 53/2020, de 22 de desembre, amb un nou termini d'eficàcia que abasta fins la data de 30 de juny de 2022. Aquest termini molt més curt que el termini adoptat per a les persones jurídiques de dret privat subjectes a les disposicions del dret civil català, respon a la confiança que aquestes mesures es puguin aixecar a mig termini. Per raó de les característiques de les juntes de propietaris i la importància, la transcendència i la immediatesa dels seus acords és absolutament desitjable que es recuperi el seu funcionament normalitzat en la major brevetat possible.

Les mesures contingudes en aquest Decret Llei, amb una data d'eficàcia fins el 30 de juny de 2022, es refereixen a la suspensió de l'obligatorietat de convocar i celebrar les juntes de propietaris, a la pròrroga automàtica del pressupost anual fins a la celebració de la propera junta ordinària, en la qual també s'ha de procedir a l'aprovació dels comptes anteriors i a la renovació dels càrrecs, a la possibilitat de celebrar juntes de manera presencial si es reuneixen uns determinats requisits, a la possibilitat de celebrar juntes per videoconferència o per altres mitjans telemàtics, d'acord amb l'article 312-5.2 del Codi civil de Catalunya i a la possibilitat, mentre no es convoqui i celebri la junta ordinària, de prendre acords sense reunió en aquells supòsits en els quals no es pugui dur a terme la celebració de la junta a través dels mitjans establerts.

Per seguretat jurídica, el Decret Llei manifesta expressament que es poden celebrar juntes per videoconferència o per altres mitjans telemàtics, tot i que no estigui previst en els estatuts ni hagi estat acordat prèviament per la junta de propietaris. Es pretenen esvair els possibles dubtes interpretatius que pot generar la redacció de l'article 553-22.1 del Codi civil de Catalunya que disposa que els estatuts poden establir, o la junta de propietaris pot acordar, que s'hi pugui assistir per videoconferència o per altres mitjans telemàtics de comunicació sincrònica similars.



4. Justificació de la necessitat extraordinària i de la urgència de la iniciativa

Les mesures contingudes en aquest Decret llei són necessàries en el context i la situació actual de la crisi sanitària provocada per la COVID-19. Són mesures extraordinàries i de caràcter temporal, que es corresponen amb l'objectiu de protecció de la salut de la ciutadania, de garantir el control dels brots epidèmics i de contenir la propagació de la malaltia. A la vegada, pretenen establir un marc regulador que atorgui seguretat jurídica i faciliti el funcionament de les juntes de propietaris en les comunitats subjectes al règim de propietat horitzontal.

Els instruments legislatius d'urgència o tramitació ràpida existents, com les tramitacions urgents o la tramitació per lectura única, no permeten que s'aprovin les mesures esmentades amb la immediatesa necessària. L'únic instrument normatiu que permet l'aprovació amb la celeritat requerida és el Decret llei.

5. Impacte econòmic

La iniciativa no té un impacte econòmic directe però permet el funcionament amb garanties de les juntes de propietaris de les comunitats subjectes al règim de propietat horitzontal.

6. Impacte pressupostari

La regulació que es proposa no comporta cap despesa addicional per a la realització de les competències atribuïdes a les disposicions del dret civil català.

Joan Ramon
Casals Mat - (SIG)
2022.01.10 17:43:20
+01'00'
2021.001.20145