

DECRET LLEI / /2022, d'11 de gener, 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.

El president de la Generalitat de Catalunya

L'article 67.6.a) de l'Estatut d'autonomia de Catalunya preveu que els decrets llei són promulgats, en nom del rei, pel president o presidenta de la Generalitat

D'acord amb això, promulgo el següent

DECRET LLEI

Exposició de motius

Com a conseqüència de la crisi sanitària derivada de la COVID-19 i per poder pal·liar els seus efectes negatius, el Govern de la Generalitat ha aprovat diferents mesures en diversos àmbits, entre les quals figuren les relatives a les juntes de propietaris en les comunitats subjectes al règim de propietat horitzontal.

Les restriccions imposades, especialment pel que fa a la mobilitat, a l'aforament i a la distància física mínima interpersonal, podien repercutir negativament en el funcionament normalitzat de les juntes de propietaris, respecte al compliment de les seves obligacions legals i estatutàries. Per aquest motiu, el Govern aprova el Decret llei 53/2020, de 22 de desembre, 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. Aquest Decret llei suspèn l'obligació de convocar i celebrar les juntes de propietaris en les comunitats subjectes al règim de propietat horitzontal fins al 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 almenys 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 se 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. El Decret llei 53/2020, de 22 de desembre, també estableix, de manera excepcional i fins al 31 de desembre de 2021, mesures aplicables a les persones jurídiques de dret privat subjectes a les disposicions de dret civil català.

A punt d'extingir-se automàticament l'eficàcia del Decret llei 53/2020, de 22 de desembre, perquè se supera la data dels seus efectes, prevista per al 31 de desembre de 2021, i davant una situació en la qual l'evolució epidemiològica havia permès aixecar moltes de les restriccions existents fins aquell moment, era aconsellable establir un nou marc normatiu respecte a les juntes de propietàries i les entitats de dret privat.

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, modifica l'article 4 del Decret llei 10/2020, de 27 de març, amb l'ampliació fins al 31 de desembre de 2022 de la possibilitat que els òrgans de les persones jurídiques de dret privat puguin adoptar acords per mitjà de videoconferència o altres mitjans de comunicació, així com adoptar acords sense reunió, encara que els seus estatuts no ho estableixin.

L'augment de contagis de la COVID-19 en els darrers dies, amb una incidència que es considera d'alt risc, així com el restabliment de noves restriccions per part de les autoritats sanitàries, fa aconsellable estendre també les mesures respecte a les juntes de propietaris. D'aquesta manera, aquest Decret llei adopta novament les mesures contingudes en el Decret llei 53/2020, de 22 de desembre, i fixa fins al 30 de juny de 2022 el termini de vigència d'aplicació d'aquestes mesures, que 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 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.

Les mesures que conté 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, estableixen un marc regulador que atorga seguretat jurídica i facilita 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 ara 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.

Per tant, en ús de l'autorització que concedeix l'article 64 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya, de conformitat amb l'article 38 de la Llei 13/2008, del 5 de novembre, de la presidència de la Generalitat i del Govern;

A proposta de la consellera de Justícia i amb la deliberació prèvia del Govern,

Decreto:

Article únic

Com a conseqüència de la crisi sanitària provocada per la COVID-19, per facilitar el funcionament de les juntes de propietaris en les comunitats subjectes al règim de propietat horitzontal, s'adopten les mesures següents:

1. L'obligació de convocar i celebrar les juntes de propietaris en les comunitats subjectes al règim de propietat horitzontal resta suspesa fins al 30 de juny del 2022, sens 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 almenys un vint-i-cinc per cent de les persones propietàries amb dret a vot, que representin el mateix percentatge de quotes.
2. La celebració de la junta, fins al 30 de juny del 2022, es pot dur a terme per videoconferència o per altres mitjans telemàtics de comunicació d'acord amb el que estableix l'article 312-5.2 del Codi civil de Catalunya, tot i que no estigui previst als estatuts ni hagi estat acordat prèviament per la junta de propietaris.
3. 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.
4. Excepcionalment, fins al 30 de juny del 2022, per a aquells supòsits en els quals no es pot dur a terme la celebració de la junta a través dels mitjans establerts, es poden prendre acords sense reunió a instància de la persona que la presideix, si es compleixen els requisits que estableix l'article 312-7 del Codi civil de Catalunya.

Disposició final

Entrada en vigor

Aquest Decret llei entra en vigor el mateix dia de la publicació al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* i els seus efectes s'estenen des de l'1 de gener de 2022.

Per tant, ordeno que tots els ciutadans als quals s'apliqui aquest Decret llei cooperin a complir-lo i que els tribunals i les autoritats a qui pertorqui el facin complir.

Barcelona, 11 de gener de 2022

Pere Aragonès i Garcia
President de la Generalitat de Catalunya

Lourdes Ciuró i Buldó
Consellera de Justícia