

I. DISPOSICIONES GENERALES

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA

- 2708** *Decreto-ley 1/2022, de 11 de enero, por el que se establecen medidas extraordinarias para hacer frente al impacto sanitario, económico y social de la COVID-19 en el ámbito de las juntas de propietarios en las comunidades sujetas al régimen de propiedad horizontal.*

EL PRESIDENTE DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA

El artículo 67.6.a) del Estatuto de autonomía de Cataluña prevé que los decretos ley son promulgados, en nombre del Rey, por el Presidente o Presidenta de la Generalitat. De acuerdo con ello, promulgo el siguiente decreto-ley.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Como consecuencia de la crisis sanitaria derivada de la COVID-19 y para poder paliar sus efectos negativos, el Gobierno de la Generalitat ha aprobado diferentes medidas en varios ámbitos, entre las cuales figuran las relativas a las juntas de propietarios en las comunidades sujetas al régimen de propiedad horizontal.

Las restricciones impuestas, especialmente con respecto a la movilidad, al aforo y a la distancia física mínima interpersonal, podían repercutir negativamente en el funcionamiento normalizado de las juntas de propietarios, con respecto al cumplimiento de sus obligaciones legales y estatutarias. Por este motivo, el Gobierno aprueba el Decreto-ley 53/2020, de 22 de diciembre, de modificación del Decreto-ley 10/2020, de 27 de marzo, por el que se establecen nuevas medidas extraordinarias para hacer frente al impacto sanitario, económico y social de la COVID-19. Este decreto-ley suspende la obligación de convocar y celebrar las juntas de propietarios en las comunidades sujetas al régimen de propiedad horizontal hasta el 31 de diciembre de 2021, sin perjuicio de la posibilidad de cada comunidad de convocar y celebrar la junta de propietarios dentro de este plazo de acuerdo con sus circunstancias y las medidas de seguridad que en cada momento sean aplicables, a iniciativa de la presidencia o si lo pide al menos un veinte por ciento de las personas propietarias con derecho a voto, que representen el mismo porcentaje de cuotas. La celebración de la junta también se puede llevar a cabo a través de los medios que establece el artículo 312-5.2 del Código civil de Cataluña. El último presupuesto anual aprobado se entiende prorrogado hasta la celebración de la junta ordinaria, en la cual también se tiene que proceder a la aprobación de las cuentas anteriores y a la renovación de los cargos, de acuerdo con lo que establece el artículo 553-15 del Código civil de Cataluña. Mientras no se convoque y se celebre la junta ordinaria, se pueden tomar acuerdos sin reunión a instancia de la persona que la preside, de acuerdo con el artículo 312-7 del Código civil de Cataluña. El Decreto-ley 53/2020, de 22 de diciembre, también establece, de manera excepcional y hasta el 31 de diciembre de 2021, medidas aplicables a las personas jurídicas de derecho privado sujetas a las disposiciones de derecho civil catalán.

A punto de extinguirse automáticamente la eficacia del Decreto-ley 53/2020, de 22 de diciembre, por superarse la fecha de sus efectos, prevista para el 31 de diciembre de 2021, y ante una situación en la cual la evolución epidemiológica había permitido levantar muchas de las restricciones existentes hasta aquel momento, era aconsejable establecer un nuevo marco normativo con respecto a las juntas de propietarios y las entidades de derecho privado.

El Decreto-ley 28/2021, de 21 de diciembre, de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña, con el fin de incorporar la regulación de las instalaciones para

la mejora de la eficiencia energética o hídrica y de los sistemas de energías renovables en los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal, y de modificación del Decreto-ley 10/2020, de 27 de marzo, por el que se establecen nuevas medidas extraordinarias para hacer frente al impacto sanitario, económico y social de la COVID-19 en el ámbito de las personas jurídicas de derecho privado sujetas a las disposiciones del derecho civil catalán, modifica el artículo 4 del Decreto-ley 10/2020, de 27 de marzo, con la ampliación hasta el 31 de diciembre de 2022 de la posibilidad que los órganos de las personas jurídicas de derecho privado puedan adoptar acuerdos por medio de videoconferencia u otros medios de comunicación, así como adoptar acuerdos sin reunión, aunque sus estatutos no lo establezcan.

El aumento de contagios de la COVID-19 en los últimos días, con una incidencia que se considera de alto riesgo, así como el restablecimiento de nuevas restricciones por parte de las autoridades sanitarias, hace aconsejable extender también las medidas respecto a las juntas de propietarios. De esta manera, este decreto-ley adopta nuevamente las medidas contenidas en el Decreto-ley 53/2020, de 22 de diciembre, y fija hasta el 30 de junio de 2022 el plazo de vigencia de aplicación de estas medidas, que se refieren a la suspensión de la obligatoriedad de convocar y celebrar las juntas de propietarios, a la prórroga automática del presupuesto anual hasta la celebración de la próxima junta ordinaria, en la cual también se tiene que proceder a la aprobación de las cuentas anteriores y a la renovación de los cargos, a la posibilidad de celebrar juntas de manera presencial si se reúnen unos determinados requisitos, a la posibilidad de celebrar juntas por videoconferencia u otros medios telemáticos, de acuerdo con el artículo 312-5.2 del Código civil de Cataluña y a la posibilidad, mientras no se convoque y celebre la junta ordinaria, de tomar acuerdos sin reunión en aquellos supuestos en los que no se pueda llevar a cabo la celebración de la junta a través de los medios establecidos. Por seguridad jurídica, el decreto-ley manifiesta expresamente que se pueden celebrar juntas por videoconferencia o por otros medios telemáticos, aunque no esté previsto en los estatutos ni haya estado acordado previamente por la junta de propietarios.

Las medidas contenidas en este decreto-ley son necesarias en el contexto y la situación actual de la crisis sanitaria provocada por la COVID-19. Son medidas extraordinarias y de carácter temporal, que se corresponden con el objetivo de protección de la salud de la ciudadanía, de garantizar el control de los brotes epidémicos y de contener la propagación de la enfermedad. A la vez, establecen un marco regulador que otorga seguridad jurídica y facilita el funcionamiento de las juntas de propietarios en las comunidades sujetas al régimen de propiedad horizontal. Los instrumentos legislativos de urgencia o tramitación rápida existentes, como las tramitaciones urgentes o la tramitación por lectura única, no permiten que se aprueben las medidas mencionadas con la inmediatez necesaria. El único instrumento normativo que permite la aprobación con la celeridad requerida es el decreto-ley.

Por lo tanto, en uso de la autorización que concede el artículo 64 del Estatuto de autonomía de Cataluña, de conformidad con el artículo 38 de la Ley 13/2008, de 5 de noviembre, de la presidencia de la Generalidad y del Gobierno;

A propuesta de la consejera de Justicia y previa deliberación del Gobierno, decreto:

Artículo único.

Como consecuencia de la crisis sanitaria provocada por la COVID-19, para facilitar el funcionamiento de las juntas de propietarios en las comunidades sujetas al régimen de propiedad horizontal, se adoptan las medidas siguientes:

1. La obligación de convocar y celebrar las juntas de propietarios en las comunidades sujetas al régimen de propiedad horizontal queda suspendida hasta el 30 de junio de 2022, sin perjuicio de la posibilidad de cada comunidad de convocar y celebrar la junta de propietarios dentro de este plazo, de acuerdo con sus circunstancias y las medidas de seguridad que en cada momento sean aplicables, a iniciativa de la

presidencia o si lo pide al menos un veinticinco por ciento de las personas propietarias con derecho a voto, que representen el mismo porcentaje de cuotas.

2. La celebración de la junta, hasta el 30 de junio de 2022, se puede llevar a cabo por videoconferencia o por otros medios telemáticos de comunicación de acuerdo con lo que establece el artículo 312-5.2 del Código civil de Cataluña, aunque no esté previsto en los estatutos ni haya sido acordado previamente por la junta de propietarios.

3. El último presupuesto anual aprobado se entiende prorrogado hasta la celebración de la junta ordinaria, en la que también se tiene que proceder a la aprobación de las cuentas anteriores y a la renovación de los cargos, de acuerdo con lo que establece el artículo 553-15 del Código civil de Cataluña.

4. Excepcionalmente, hasta el 30 de junio de 2022, para aquellos supuestos en los que no se puede llevar a cabo la celebración de la junta a través de los medios establecidos, se pueden tomar acuerdos sin reunión a instancia de la persona que la preside, si se cumplen los requisitos que establece el artículo 312-7 del Código civil de Cataluña.

Disposición final. *Entrada en vigor.*

Este decreto-ley entra en vigor el mismo día de su publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya» y sus efectos se extienden desde el 1 de enero de 2022.

Por lo tanto, ordeno que todos los ciudadanos a los cuales se aplique este decreto-ley cooperen en su cumplimiento y que los tribunales y las autoridades a quienes corresponda lo hagan cumplir.

Barcelona, 11 de enero de 2022.–El Presidente de la Generalitat de Catalunya, Pere Aragonès i Garcia.–La Consejera de Justicia, Lourdes Ciuró i Buldó.

*(Publicado en el «Diario Oficial de la Generalitat de Catalunya» número 8583, de 13 de enero de 2022.
Convalidado por Resolución 220/XIV, del Parlamento de Cataluña, publicada en el «Diario Oficial de la Generalitat de Catalunya» número 8596 de 1 de febrero de 2022)*