



PRESIDÈNCIA

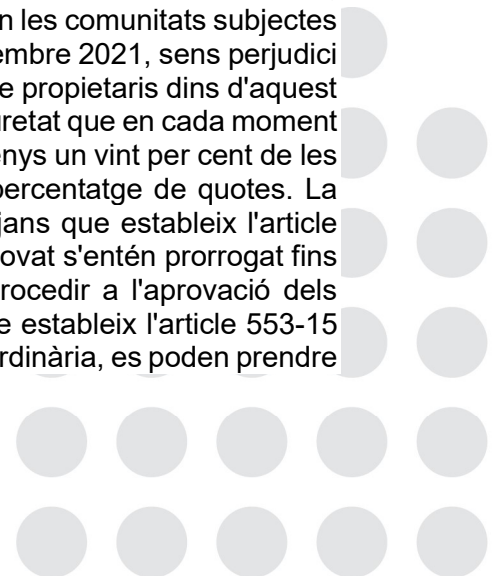
PROPOSTA QUE TRASLLADA EL CONSELL COL·LEGIS ADMINISTRADORS DE FINQUES DE CATALUNYA AL DEPARTAMENT DE JUSTICIA DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA

JUSTIFICACIÓ:

A conseqüència de l'emergència sanitària i social derivada de la Pandèmia de la COVID-19, i a fi de pal·liar les conseqüències derivades de la mateixa, es va publicar el Decret llei 10/2020, de 27 de març, pel qual s'aprova l'adopció de mesures relatives a persones jurídiques de dret privat, juntes de propietaris d'edificis en règim de propietat horitzontal i cooperatives catalanes durant la vigència de l'estat d'alarma, regulant la suspensió dels terminis legals i estatutaris per la celebració de les reunions de les Juntes de propietaris subjectes a aquest règim de propietat horitzontal durant el període de l'estat d'alarma, la possibilitat d'ajornar o modificar les reunions convocades amb anterioritat a la declaració de l'estat d'alarma; la possibilitat, encara que els estatuts no ho estableixin, de celebrar reunions i adoptar acords per mitjà de videoconferència o d'adoptar acords sense reunió, d'acord amb el Codi civil de Catalunya, o l'ampliació del termini per elaborar, aprovar i presentar els comptes anuals.

Amb posterioritat, el Decret llei 26/2020, de 23 de juny, de mesures extraordinàries en matèria sanitària i administrativa, va modificar, entre d'altres, l'article 4.4 del Decret llei 10/2020, de 27 de març, establint la suspensió de l'obligació de convocar i celebrar les juntes de propietaris en les comunitats subjectes a règim de propietat horitzontal fins al 30 d'abril de 2021, sens perjudici de la possibilitat de cada comunitat de convocar i celebrar la junta de propietaris dins d'aquest termini, atenent les seves circumstàncies i les mesures de seguretat en cada moment aplicables, a iniciativa de la Presidència o si ho demana almenys un vint per cent dels propietaris amb dret a vot, que representin el mateix percentatge de quotes. Alhora també va establir que la celebració de la junta també es pot dur a terme a través dels mitjans establerts en l'article 312-5.2 del Codi civil de Catalunya. El darrer pressupost anual aprovat s'entenia 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 allò que estableix l'article 553-15 del Codi civil de Catalunya. així com l'aprovació dels comptes anteriors, la renovació dels càrrecs i l'adopció d'acords.

En data 24 de desembre de 2020, es va publicar 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, pel qual, l'obligació de convocar i celebrar les juntes de propietaris en les comunitats subjectes a règim de propietat horitzontal va restar suspesa fins al 31 de desembre 2021, 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 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





PRESIDÈNCIA

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”.

Recentment s'ha aprovat 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, procedint també a la 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 i derogant el Decret Llei 53/2020, de 22 de desembre.

Tot i que l'evolució epidemiològica ha permès aixecar moltes de les restriccions fins ara vigents, les estadístiques de les darreres setmanes assenyalen un lleuger i constant increment de contagis de la COVID-19 i que Catalunya torna a trobar-se en una situació de risc alt. Davant aquest augment notable de la incidència de la COVID-19, amb l'objectiu prioritari de protegir la salut de la ciutadania, garantir el control dels brots epidèmics i contenir la propagació de la malaltia i, a la vegada, establir un marc regulador que atorgui seguretat jurídica, aquest Decret Llei amplia fins a 31 de desembre de 2022 la possibilitat que els òrgans de les persones jurídiques de dret privat puguin adoptar acords per mitjà de videoconferència o per altres mitjans sense reunió, així com adoptar acords sense reunió, encara que els seus estatuts no ho estableixin, **si bé no regula res al respecte de la celebració de les Juntes de Propietaris, les quals suposen, en el seu cas, la reunió de grups considerables de persones, amb el conseqüent risc per la salut que això pot suposar.**

Per aquest motiu, el Consell de Col·legis d'Administradors de Finques de Catalunya **PROPOSA LA SEGÜENT REGULACIÓ:**

1.- De manera excepcional, i a conseqüència del efectes derivats de la COVID-19, l'obligació de convocar i celebrar les juntes de propietaris en les comunitats subjectes a règim de propietat horitzontal resta suspesa fins al 30 de juny de 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. La celebració de la junta també es pot dur a terme per videoconferència o d'altres mitjans de comunicació d'acord al que estableix l'article 312- 5.2 del Codi civil de Catalunya, tot i que no estigui previst als estatuts ni acordat prèviament per la Junta de propietaris. 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.

2.- Excepcionalment, per aquells supòsits en els quals no es pugui dur la celebració de la Junta a través dels mitjans establerts i fins a la mateixa data, també poden adoptar acords sense reunió de conformitat amb allò que disposa l'article 312-7 del Codi civil de Catalunya, a instància de la persona que presideix la comunitat de propietaris.