



## **Comunitats de propietaris: la presa de decisions i la distància social necessària**

---

*José Poveda, director DP. de les comunitats de propietaris BCN*

*Georgina Corominas, del Departament de consultoria de BCN CPU*

D'acord amb el que estableix l'actual Codi Civil Català, la Junta de Propietaris és l'òrgan suprem de la comunitat, i el seu principal òrgan de decisió. Seria l'únic si exclouem aquelles obres de conservació i reparació de caràcter urgent. És per això que el legislador dicta que la Junta de propietaris ha de reunir-se, de forma ordinària, un cop l'any, i tantes vegades com el "president o una quarta part dels propietaris o els que representin una quarta part de les quotes de participació d'una manera extraordinària, ho consideri".

D'aquesta manera, és evident que la Junta és el motor de les comunitats de copropietaris en la seva activitat habitual.

Si ens atenem a la literalitat del terme "Junta", el R.A.E. ens assenyala, en el seu primer sentit: reunió de diverses persones per fer conferenciar o discutir un tema. I l'I.E.C. (Institut d'Estudis Catalans): trobada de persones reunida per discutir un afer, conferenciar, etc.

Per tant, la paraula "Junta" inexorablement ens trasllada a la idea de diverses persones, reunides simultàniament i en un sol lloc.

Fins a la reforma operada en la Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya, sobre drets reals ([Llei 5/2015, de 13 de maig, per la qual es modifica el cinquè llibre del codi civil de Catalunya](#)), l'única possibilitat existent perquè es pogués produir les assenyalades reunions de la Junta, era la coincidència dels copropietaris en un mateix lloc físic.

Després de l'assenyalada reforma, el legislador va obrir la porta a la possibilitat de reunir-se de formes alternatives, no sent ja la reunió física, clàssica, l'única opció. Això es va fer introduint en el text legal, "... pugui assistir-se per videoconferència o per altres mitjans telemàtics de comunicació sincrònica similars." ([553-22-1 cccat](#))

Aquesta nova possibilitat venia sotmesa al compliment d'una de les dues alternatives que se'ns assenyalen en el mateix precepte, "Els estatuts poden establir, o la junta de propietaris pot acordar". Per tant, perquè a les Juntes de Propietaris pugui assistir-se per vídeo-conferència o per altres mitjans telemàtics de comunicació sincrònica similars, es fa necessari una clàusula estatutària que ho permeti, o un acord exprés en Junta.

En aquesta situació legal es va publicar el [Reial decret 463/2020, de 14 de març, que declara l'estat d'alarma per a la gestió de la situació de crisi sanitària causada per COVID-19](#). Amb



l'entrada en vigor del Reial decret, es prohibeix implícitament la Junta Directiva amb assistència presencial.

Per tant, en aquest moment a les Juntes de les comunitats només es podia assistir per videoconferència o per altres mitjans telemàtics de comunicació sincrònica similars i només en el cas d'existència de clàusula estatutària que ho permetés expressament, o que, de la mateixa forma, és a dir expressament així s'hagués acordat en una Junta anterior.

Per a evitar la previsible paràlisi que per a les Comunitats de Propietaris suposa aquesta situació jurídica conjuntural provocada per l'Estat d'Alarma, i atesos els diferents Reials decrets publicats amb posterioritat a aquest, es podria entendre que per analogia i identitat de raó, perquè el text es refereix a ens amb personalitat jurídica, i les Comunitats de Propietaris no la tenen, a les Comunitats de Propietaris els seria aplicable l'art. 40 del [RDL 8/2020 de 17 de març d'extraordinàries mesures urgents per abordar l'impacte econòmic i social del covid-19](#), que assenyalava: "encara que els estatuts no ho haguessin previst, durant el període d'alarma, les sessions dels òrgans de govern i d'administració de les associacions, de les societats ... podran celebrar-se per videoconferència o per conferència telefònica múltiple, sempre que tots els membres de l'òrgan disposin dels mitjans necessaris, el secretari de l'òrgan reconegui la seva identitat, i així ho expressi en l'acta, que remetrà immediatament a les adreces de correu electrònic de cadascun dels concurrents". Per tant, durant l'Estat d'Alarma, i tal i com hem assenyalat es podria entendre que es poden celebrar Juntes amb assistència telefònica o videoconferència.

Adicionalment el legislador català, entenem que amb molt bon criteri, i a fi d'evitar la referida paràlisi que assenyalàvem anteriorment, amb el [decret llei 10/2020, de 27 de març, pel qual s'estableixen noves mesures extraordinàries per abordar l'impacte sanitari, econòmic i social del covid-19](#), s'admet la celebració de reunions i l'adopció d'acords per mitjà de videoconferència o d'altres mitjans de comunicació i també l'adopció d'acords sense reunions, d'acord amb els requisits previstos pel Codi civil de Catalunya i encara que els estatuts no ho prevegin.

Per tant, per aquelles Comunitats de Propietaris situades fora de Catalunya, per l'analogia referenciada, en aplicació de l'art. 40, RDL 8/2020, podrien celebrar-se juntes virtuals, però conforme la Disposició final dècima, i respecte de la seva vigència: "el present reial decret llei mantindran la seva vigència durant el termini d'un mes des de la seva entrada en vigor, sense perjudici que, prèvia avaluació de la situació, es pugui prorrogar la seva durada pel Govern mitjançant reial decret llei."

I en el cas del Decret llei català, el text legal ens indica en la seva literalitat: "...durant la vigència de l'estat d'alarma els òrgans esmentats en l'apartat anterior podran reunir-se i adoptar acords per mitjà de videoconferència o d'altres mitjans de comunicació...", i en la Disposició transitòria ens assenyalava: "El que es disposa en aquest Decret llei serà vigent fins que no s'aixequi l'estat d'alarma decretat pel Reial decret [463/2020 és aixecat, de 14 de març, pel qual es declara l'estat d'alarma per a la gestió de la situació de crisi sanitària causada per covid-19](#), excepte que s'estableixi un altre termini de vigència i exceptuant el que està disposat en l'article 1."



# Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

Ara bé, després de la finalització de l'Estat d'Alarma i conseqüent desaparició de les mesures adoptades pel [RDL 10/2020](#), i el [RDL 8/2020 de](#) març aplicables a les comunitats subjectes a Règim de Propietat Horitzontal durant la vigència d'aquest estat, si no s'articula una resposta normativa que doni empara a les relacions de veïnatge que respecti les més que previsibles limitacions que s'imposaran amb relació al distanciament social -per a evitar el risc de contagi- i conseqüent ús d'elements comuns, s'impossibilitarà la celebració de les Juntes de propietaris, i les Comunitats de Propietaris trobaran un nou confinament en el seu únic òrgan rector, eliminant les possibilitats que fins ara s'havien articulat de manera excepcional, això és, l'assistència a les Juntes mitjançant la videoconferència o aquells altres mitjans de comunicació, que poguessin garantir la identificació dels assistents, la continuïtat de la comunicació, la possibilitat d'intervenir en les deliberacions i l'emissió del vot, a més de la presa de decisions sense la preceptiva reunió de la Junta.

La qüestió essencial radica en com articular un mètode que permeti participar a tots els subjectes que integren les Comunitats de Propietaris, perquè són vies molt estretes les que tornaran a canalitzar el sistema de deliberació i participació en aquestes conteses. Si en aquestes primeres setmanes s'han fet evidents les més que difícils situacions de comunitat, ja sigui per l'ús d'elements comuns o per la necessitat d'organitzar les més pures normes de convivència per a respectar el descans dels veïns en aquesta primera onada d'aïllament i distanciament social, la disjuntiva radica en com articular una resposta normativa que pugui donar empara a les relacions de veïnatge amb els efectes derivats de la crisi sociosanitària en la qual haurem de conviure previsiblement durant els mesos sinó anys esdevenidors.

Per això, resulta necessari vertebrar aquesta solució sobre les tecnologies digitals, concebant de manera urgent, un sistema que no sols permeti participar a aquelles persones en disposició de recursos tecnològics, sinó a tots i cadascun dels integrants de la comunitat, i sobretot, donar una resposta àgil i eficaç a totes aquelles situacions urgents que puguin requerir una decisió sense dilació, que potser implicaria apoderar i dotar tant al president com al secretari o administrador de la comunitat, d'un poder de resolució i discreció major del qual fins ara han disposat legalment, sent òrgans electes i sempre en unitat d'acte, conjuminant criteri per a actuar en benefici de la comunitat en situacions tan urgents com en altres realitats que no per urgència sinó per conveniència comunitària s'haguessin de resoldre amb la necessària immediatesa.

En vaticini de la situació que encara estem i de la qual podem intuir les més pròximes conseqüències, entenem que resulta essencial regular de manera immediata un sistema que pugui donar cobertura a la imperativa celebració de les respectives Juntes Ordinàries o Extraordinàries de Propietaris, la deliberació i votació de les seves qüestions, a més d'aquelles altres situacions esdevenidores ex novo i que no puguin diferir-se fins a tal cita, garantint la participació de tots els integrants de la Comunitat, sobre la base del necessari suport tecnològic en comunió amb diferents mecanismes que puguin articular la participació de totes aquelles persones que no puguin tenir accés als mateixos sigui per delegació o potser per vot diferit, sense oblidar dotar o cedir als òrgans executius de majors competències per a poder donar una resposta eficaç i ràpida a les diferents situacions que requereixin una ràpida intervenció.



# Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

Corol·lari a l'anterior, i a fi de dotar a les Comunitats de Propietaris dels instruments necessaris que permetin la continuïtat en el seu quefer, atès que el distanciament social previsiblement consolidarà les futures relacions de veïnatge, ens veiem en l'obligació de comminar la URGENT NECESSITAT de dotar al nostre cos legislatiu de manera immediata, d'aquells procediments que permetin insuflar a les Comunitats de Propietaris de l'oxigen necessari que alleugi els més que previsibles efectes secundaris que comportarà un buit normatiu que acabi asfixiant el seu sistema respiratori i paralitzi la seva activitat motriu, això és, la Junta de Propietaris i la presa de decisions.