



Comunidades de Propietarios: La toma de decisiones y la necesaria distancia social

José Poveda, Director Dp. Comunidades de Propietarios de la CPU de BCN

Georgina Corominas, Letrada Departamento de Consultoría de la CPU de BCN

Conforme a lo dispuesto en el vigente Código Civil Catalán, la Junta de Propietarios es el Órgano supremo de la Comunidad, y el principal, sino único, órgano decisorio, si exceptuamos aquellas obras de conservación y reparación de carácter urgente. Es por ello que el legislador señala que la junta de propietarios debe reunirse, de forma ordinaria, una vez al año, y cuantas veces lo considere el “presidente o una cuarta parte de los propietarios o los que representen una cuarta parte de las cuotas de participación de forma extraordinaria.”

Siendo así, es evidente que la Junta es el motor que impulsa a las Comunidades de Copropietarios en su actividad habitual.

Si acudimos a la literalidad del término “Junta”, la R.A.E. nos señala, en su primera acepción: reunión de varias personas para conferenciar o tratar de un asunto. Y el I.E.C. (Institut d’Estudis Catalans): reunión de personas congregadas para tratar un asunto, conferenciar, etc.

Por tanto, la palabra “Junta” nos traslada inexorablemente a la idea de varias personas, congregadas, reunidas simultáneamente y en un mismo lugar.

Hasta la reforma operada en la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales, por la [Ley 5/2015, de 13 de mayo, de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña](#), la única posibilidad existente para que se pudiera producir las señaladas reuniones de la Junta, era la coincidencia de los copropietarios en un mismo lugar físico.

Tras la señalada reforma, el legislador abrió la puerta a la posibilidad de reunirse de formas alternativas, no siendo ya la reunión física, clásica, la única opción. Esto se hizo introduciendo en el texto legal, “... pueda asistirse por videoconferencia o por otros medios telemáticos de comunicación sincrónica similares.” ([553-22-1 CCCat](#))

Esta nueva posibilidad venía sometida al cumplimiento de una de las dos alternativas que se nos señalan en el mismo precepto, “Los estatutos pueden establecer, o la junta de propietarios puede acordar”. Por tanto, para que a las Juntas de Propietarios pueda asistirse por video conferencia o por otros medios telemáticos de comunicación sincrónica similares, se hace necesario una cláusula estatutaria que lo permita, o un acuerdo expreso en Junta.

En esta situación jurídica se llegó a la publicación del [Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19](#). Con la entrada en vigor del Real Decreto,



implícitamente quedaba prohibida la celebración de cualquier Junta con asistencia presencial.

Por tanto, en ese momento a las Juntas de las comunidades sólo se podía asistir por videoconferencia o por otros medios telemáticos de comunicación sincrónica similares y sólo en el caso de existencia de clausula estatutaria que lo permitiese expresamente, o que, de la misma forma, es decir expresamente así se hubiese acordado en una Junta anterior.

Para evitar la previsible parálisis que para las Comunidades de Propietarios supone esta situación jurídica coyuntural provocada por el Estado de Alarma, y atendiendo a los diferentes Reales Decretos publicados con posterior a este, se podría entender que por analogía e identidad de razón, pues el texto se refiere a entes con personalidad jurídica, y las Comunidades de Propietarios no la tienen, a las Comunidades de Propietarios les sería aplicable el art. 40 del [RDL 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19](#), que señala: *“aunque los estatutos no lo hubieran previsto, durante el período de alarma, las sesiones de los órganos de gobierno y de administración de las asociaciones, de las sociedades ... podrán celebrarse por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple, siempre que todos los miembros del órgano dispongan de los medios necesarios, el secretario del órgano reconozca su identidad, y así lo exprese en el acta, que remitirá de inmediato a las direcciones de correo electrónico de cada uno de los concurrentes”*. Por tanto, durante el Estado de Alarma, y tal y que he señalado se podría entender que se pueden celebrar Juntas con asistencia telefónica o videoconferencia.

Adicionalmente el legislador catalán, entendemos que con muy buen criterio, y en aras de evitar la referida parálisis que señalábamos anteriormente, con el [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 del COVID-19](#), se admite la celebración de reuniones y la adopción de acuerdos por medio de videoconferencia o de otros medios de comunicación y también la adopción de acuerdos sin reuniones, de acuerdo con los requisitos previstos por el Código civil de Cataluña y aunque los estatutos no lo prevean.

Por tanto, para aquellas Comunidades de Propietarios situadas fuera de Cataluña, por la analogía referenciada, en aplicación del art. 40, [RDL 8/2020](#), podrían celebrarse juntas virtuales, pero conforme la Disposición final décima, y respecto de su vigencia: *“el presente real decreto ley mantendrán su vigencia durante el plazo de un mes desde su entrada en vigor, sin perjuicio de que, previa evaluación de la situación, se pueda prorrogar su duración por el Gobierno mediante real decreto-ley.”*

Y en el caso del Decreto Ley Catalán, el texto legal nos indica en su literalidad: *“...durante la vigencia del estado de alarma los órganos mencionados en el apartado anterior podrán reunirse y adoptar acuerdos por medio de videoconferencia o de otros medios de comunicación...”*, y en la Disposición transitoria nos señala: *“Lo dispuesto en este Decreto ley será vigente hasta que no se levante el estado de alarma decretado por el [Real decreto 463/2020, de 14 de marzo, que declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19](#), excepto que se establezca otro plazo de vigencia y salvo lo dispuesto en el artículo 1.”*



Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

Ahora bien, tras la finalización del Estado de Alarma y consecuente desaparición de las medidas adoptadas por el [RDL 10/2020](#), y [RDL 8/2020](#) de marzo, aplicables a las comunidades sujetas a Régimen de Propiedad Horizontal durante la vigencia de dicho estado, si no se articula una respuesta normativa que de amparo a las relaciones de vecindad que respete las más que previsibles limitaciones que se impondrán en relación al distanciamiento social *-para evitar el riesgo de contagio-* y consecuente uso de elementos comunes, se imposibilitará la celebración de las Juntas de propietarios, y las Comunidades de Propietarios encontrarán un nuevo confinamiento en su único órgano rector, eliminando las posibilidades que hasta ahora se habían articulado de forma excepcional, esto es, la asistencia a las Juntas mediante la videoconferencia o aquellos otros medios de comunicación, que pudieran garantizar la identificación de los asistentes, la continuidad de la comunicación, la posibilidad de intervenir en las deliberaciones y la emisión del voto, además de la toma de decisiones sin la preceptiva reunión de la Junta.

La cuestión esencial radica en cómo articular un método que permita participar a todos los sujetos que integran las Comunidades de Propietarios, pues son linderos muy angostos los que volverán a encauzar el sistema de deliberación y participación en dichas contiendas. Si en estas primeras semanas se han hecho evidentes las más que difíciles situaciones de comunidad, ya sea por el uso de elementos comunes o por la necesidad de organizar las más puras normas de convivencia para respetar el descanso de los vecinos en esta primera oleada de aislamiento y distanciamiento social, la disyuntiva radica en cómo articular una respuesta normativa que pueda dar amparo a las relaciones de vecindad con los efectos derivados de la crisis sociosanitaria en la que tendremos que convivir previsiblemente durante los meses sino años venideros.

Por ello, resulta necesario vertebrar dicha solución sobre las tecnologías digitales, concibiendo de forma urgente, un sistema que no sólo permita participar a aquellas personas en disposición de recursos tecnológicos, sino a todos y cada uno de los integrantes de la comunidad, y sobre todo, dar una respuesta ágil y eficaz a todas aquellas situaciones urgentes que puedan requerir una decisión sin dilación, que quizá pasaría por empoderar y dotar tanto al presidente como al secretario u administrador de la comunidad, de un poder de resolución y discreción mayor del que hasta ahora han dispuesto legalmente, siendo órganos electos y siempre en unidad de acto, aunando criterio para actuar en beneficio de la comunidad en situaciones tanto urgentes como en otras realidades que no por urgencia sino por conveniencia comunitaria se debieran resolver con la necesaria inmediatez.

En vaticinio de la situación que aún estamos y de la que podemos intuir las más cercanas consecuencias, entendemos que resulta esencial regular de forma inmediata un sistema que pueda dar cobertura a la imperativa celebración de las respectivas Juntas Ordinarias o Extraordinarias de Propietarios, la deliberación y votación de sus cuestiones, además de aquellas otras situaciones venideras ex novo y que no puedan diferirse hasta tal cita, garantizando la participación de todos los integrantes de la Comunidad, sobre la base del necesario apoyo tecnológico en comunión a distintos mecanismos que puedan articular la participación de todas aquellas personas que no puedan tener acceso a los mismos ya sea por delegación o quizá por voto diferido, sin olvidar dotar o ceder a los órganos ejecutivos de mayores competencias para poder dar



Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

una respuesta eficaz y rápida a las distintas situaciones que requieran una rápida intervención.

Corolario a lo anterior, y al objeto de dotar a las Comunidades de Propietarios de los instrumentos necesarios que les permitan la continuidad en su quehacer, toda vez que el distanciamiento social previsiblemente cimentará las futuras relaciones de vecindad, nos vemos en la obligación de conminar la URGENTE NECESIDAD de dotar a nuestro cuerpo legislativo de forma inmediata, de aquellos procedimientos que permitan insuflar a las Comunidades de Propietarios del oxígeno necesario que alivie los más que previsibles efectos secundarios que conllevará un vacío normativo que acabe asfixiando su sistema respiratorio y paralice su actividad motriz, esto es, la Junta de Propietarios y la toma de decisiones.