

## Antecedents

**Decret llei 1/2022, de l'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**

Tram. [203-00019/13](#)

Reg. 28148 / Admissió a tràmit de la iniciativa: Mesa del Parlament, 18.01.2022

Publicació en el DOGC 8583, de 13.1.2022

## FULL

|                                                                                                      |              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 0-. Índex de la documentació aportada pel Govern.                                                    |              |
| 1-. Comunicació al secretari del Govern de l'inici de la tramitació del Projecte de decret llei..... | <b>1</b>     |
| 2-. Memòria justificativa (Informe justificatiu previst a l'article 38.3 de la Llei 13/2008).....    | <b>2-3</b>   |
| 3-. Informe jurídic.....                                                                             | <b>4-10</b>  |
| 4-. Ordre d'inserció al DOGC.....                                                                    | <b>11</b>    |
| 5-. *Text del Decret llei aprovat a la sessió del Govern de l'11 de gener de 2022                    |              |
| 6-. *Certificat del secretari del Govern                                                             |              |
| 7-. Decret llei 1/2022, d'11 de gener, publicat al DOGC núm. 8583, de 13.1.2022.....                 | <b>12-13</b> |

## **MEMÒRIA EXPLICATIVA**

### **Dades de la disposició**

**Tipus de disposició**  
Decret llei

**Títol de la disposició:** Decret llei 1/2022, 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.

### **Documents que conté l'expedient**

1. Comunicació al secretari del Govern de l'inici de la tramitació del Projecte de decret llei
2. Memòria justificativa (Informe justificatiu previst a l'article 38.3 de la Llei 13/2008)
3. Informe jurídic
4. Ordre d'inserció al DOGC
5. Text del Decret llei aprovat a la sessió del Govern d'11 de gener de 2022
6. Certificat del secretari del Govern
7. Decret llei 1/2022, d'11 de gener, publicat al DOGC núm. 8583, de 13.1.22

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| PARLAMENT DE CATALUNYA  | Secretaria General |
| <b>REGISTRE GENERAL</b> |                    |
| 14 GEN. 2022            |                    |
| ENTRADA NÚM.            | 28148 <sup>2</sup> |
| N. T.                   | /13                |

203-00019/13

Posada a disposició

DEPARTAMENT DE JUSTICIA - SECRETARIA GENERAL

Registre d'entrada

DEPARTAMENT DE LA PRESIDÈNCIA - SECRETARIA DEL GOVERN

9032/4054/2022

10/01/2022 - 10:05

9032/4025/2022

10/01/2022 - 10:05

**Justificant de lliurament e-Valisa****Objecte del lliurament**

Assumpte projecte decret llei\_mesures\_COVID\_juntes\_propietat\_horitzontal

De Joaquim Clavaguera Vila  
(SECRETARI/ÀRIA GENERAL DE JUSTÍCIA)Per a Xavier Bernadí Gil  
(SECRETARI/ÀRIA DEL GOVERN)Visualitzadors Maria Adelaida Gonzalez Agudo  
(ADVOCAT/ADA DE LA GENERALITAT)  
Maria del Pilar Garcia Cruz  
(ADVOCAT/ADA EN CAP DE LA GENERALITAT)

Llegit per

Opcions de l'enviament

Documents annexos 220107\_DGDEJM\_tram\_20220107 Memòria justificativa decret llei juntes de propietaris\_.pdf

Hash(SHA256):cbadb54f46d37dcccdefa81ce3b2ef80f6d556b556ee1122948ae80fcb51072

220107\_DGDEJM\_a\_AJ\_\_\_\_20220107juntessopietaris.docx

Hash(SHA256):d7a589fd09d0e72ee8b1544e80b3875d03142738c93b46462c59ae0a8cea52de

**Signatura**

Signant Serveis Administracio Electronica

Ens

Data 10/01/2022 - 10:05

Entitat de certificació Consorci Administració Oberta de Catalunya

**Contingut**

Benvolgut Secretari del Govern,

Aquest Departament de Justícia ha iniciat la tramitació del Projecte del Decret llei 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 juntes de propietaris en les comunitats subjectes al règim de propietat horitzontal, la qual cosa us comunico als efectes del que estableix l'article 38.2 de la Llei 13/2008, del 5 de novembre, de la presidència de la Generalitat i del Govern. L'objectiu principal de la iniciativa és assegurar el funcionament normalitzat i amb seguretat de les juntes de propietaris en les comunitats subjectes al règim de propietat horitzontal, davant l'increment de contagis alarmant que s'ha produït en els darrers dies en el marc de la crisi sanitària derivada de la COVID-19.

Per assolir aquest objectiu, la norma recupera les mesures establertes pel Decret llei 53/2020, de 22 de desembre, que havien perdut la seva vigència el 31 de desembre de 2021, i estableix un nou termini d'eficàcia que abasta fins la data de 30 de juny de 2022. Aquest termini molt més curt que el termini adoptat per a les persones jurídiques de dret privat subjectes a les disposicions del dret civil català en el Decret llei 28/2021, de 21 de desembre, respon a la confiança que aquestes mesures es puguin aixecar a mig termini. Per raó de les característiques de les juntes de

Aquest justificant és un document electrònic, signat per l'aplicació, que acredita la tramesa i registre d'aquesta valisa. Conserveu-lo en format electrònic com a justificant del lliurament.

Servei facilitat per

**e-VALISA**

propietaris i la importància, la transcendència i la immediatesa dels seus acords és absolutament desitjable que es recuperi el seu funcionament normalitzat en la major brevetat possible.

Aquestes mesures 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 per 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, d'adoptar acords sense reunió. 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.

És per això que us sol·licito la seva inclusió en l'ordre del dia del proper Govern de l'11 de gener de 2022.

Adjuntem el text del Projecte de decret llei i la memòria justificativa.

Cordialment,

Joaquim Clavaguera Vila

Secretari General

Departament de Justícia





**Memòria justificativa de la necessitat extraordinària i urgent del Decret llei 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.**

## 1. Introducció

L'evolució actual de la pandèmia amb un gran increment dels contagis en els darrers dies aconsella recuperar les mesures establertes anteriorment per tal de facilitar el funcionament de les juntes de propietaris en les comunitats subjectes al règim de propietat horitzontal.

El Consell de Col·legis Territorials d'Administradors de Finques de Catalunya ha presentat al Departament de Justícia una proposta de regulació per tal de recuperar aquestes mesures sobre les juntes de propietaris.

La crisi sanitària de la COVID-19 ha obligat a les autoritats competents a aprovar diferents mesures per fer front als seus efectes. Aquestes mesures han comportat restriccions de mobilitat, d'aforament i de distància física mínima interpersonal que han comportat alterar el funcionament normal de persones jurídiques i també de les juntes de propietaris en les comunitats subjectes al règim de propietat horitzontal.

Per aquest motiu, amb la voluntat de tenir present el context pandèmic vigent en cada moment, s'han dictat diversos decrets llei per assegurar que aquestes entitats i les juntes de propietaris compleixin amb les seves obligacions legals i estatutàries de manera segura i amb garanties.

Respecte al desenvolupament normatiu de les mesures, i d'acord amb l'evolució de la pandèmia, es va considerar oportú que 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, es limités a establir mesures respecte a les entitats privades i deixés fora de la seva regulació les juntes de propietaris. Això suposava aixecar la suspensió de l'obligatorietat de convocar i celebrar juntes de propietaris. La situació de la pandèmia, amb les corresponents circumstàncies sanitàries com ara la vacunació i la consciència de la població en guardar mesures de protecció, tals com l'ús de la mascareta i la distància mínima d'interacció, així com per les pròpies característiques de les juntes de propietaris que, per regla general, són menys nombroses que les reunions dels òrgans de les associacions i les fundacions i, a la vegada, donada la suma importància de prendre els acords que afecten el dia a dia de la comunitat de propietat horitzontal amb immediatesa, es feia aconsellable no prorrogar aquesta suspensió de l'obligatorietat.



Tampoc es va considerar oportú preveure la possibilitat que les juntes de propietaris es convoquessin i celebressin per via telemàtica, atès que l'article 553.22-1 del Codi civil de Catalunya ja estableix l'assistència a la junta per videoconferència o per altres mitjans telemàtics.

No obstant això, l'evolució de la pandèmia en els darrers dies és preocupant, amb un constant increment de contagis de la COVID-19. En aquests moments Catalunya torna a trobar-se en una situació de risc alt. Això implica reconsiderar el marc normatiu i efectuar un nou plantejament respecte a les juntes de propietaris amb la recuperació de les mesures que en el seu dia es van establir i determinar els efectes d'aquestes mesures en un nou termini, que abasta la data de 30 de juny de 2022. L'objectiu de les mesures és assegurar el funcionament amb garanties de les juntes de propietaris.

## 2. Marc normatiu en què s'insereix la proposta

El marc normatiu en què s'insereix aquest Decret Llei és l'article 129 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya que atorga a la Generalitat la competència exclusiva en matèria de dret civil, excepte en les matèries que l'article 149.1.8 de la Constitució espanyola atribueix en tot cas a l'Estat.

Les juntes de propietaris estan regulades en el capítol III "Del règim jurídic de la propietat horitzontal" del títol V "De les situacions de comunitat" del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

La regulació de les mesures respecte a les juntes de propietaris en les comunitats subjectes al règim de propietat horitzontal adoptades com a conseqüència de la crisi sanitària provocada per la COVID-19 i per tal de pal·liar els efectes negatius de les mesures restrictives i garantir el seu funcionament s'estableix en l'article 4 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, amb la redacció que en dona el Decret Llei 26/2020, de 23 de juny, de mesures extraordinàries en matèria sanitària i administrativa i finalment en la redacció donada pel Decret Llei 53/2020, de 22 de desembre, de modificació del Decret Llei 10/2020, de 27 de març. Aquest Decret Llei disposa que l'obligació de convocar i celebrar les juntes de propietaris en les comunitats subjectes al règim de propietat horitzontal resta suspesa fins el 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 al menys 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 acords



sense reunió a instància de la persona que la presideix, d'acord amb l'article 312.7 del Codi civil de Catalunya.

Els efectes del Decret llei 53/2020, de 22 de desembre, s'extingeixen de forma automàtica en superar la data prevista per la seva efectivitat de 31 de desembre de 2021. També cal tenir en compte que el Decret llei 28/2021, de 21 de desembre, estableix la seva derogació de forma expressa.

### 3. Contingut de la iniciativa

Aquest Decret llei s'estructura en una exposició de motius, un article únic i una disposició final. Entra en vigor el mateix dia de la seva publicació al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* i els seus efectes s'estenen des de l'1 de gener de 2022.

La norma recupera les mesures establertes pel Decret llei 53/2020, de 22 de desembre, amb un nou termini d'eficàcia que abasta fins la data de 30 de juny de 2022. Aquest termini molt més curt que el termini adoptat per a les persones jurídiques de dret privat subjectes a les disposicions del dret civil català, respon a la confiança que aquestes mesures es puguin aixecar a mig termini. Per raó de les característiques de les juntes de propietaris i la importància, la transcendència i la immediatesa dels seus acords és absolutament desitjable que es recuperi el seu funcionament normalitzat en la major brevetat possible.

Les mesures contingudes en aquest Decret llei, amb una data d'eficàcia fins el 30 de juny de 2022, 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 per 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. Es pretenen esvaïr els possibles dubtes interpretatius que pot generar la redacció de l'article 553-22.1 del Codi civil de Catalunya que disposa que els estatuts poden establir, o la junta de propietaris pot acordar, que s'hi pugui assistir per videoconferència o per altres mitjans telemàtics de comunicació sincrònica similars.



#### 4. Justificació de la necessitat extraordinària i de la urgència de la iniciativa

Les mesures contingudes en 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, pretenen establir un marc regulador que atorgui seguretat jurídica i faciliti 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 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.

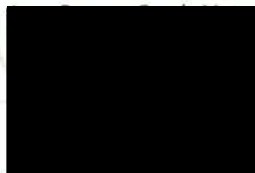
#### 5. Impacte econòmic

La iniciativa no té un impacte econòmic directe però permet el funcionament amb garanties de les juntes de propietaris de les comunitats subjectes al règim de propietat horitzontal.

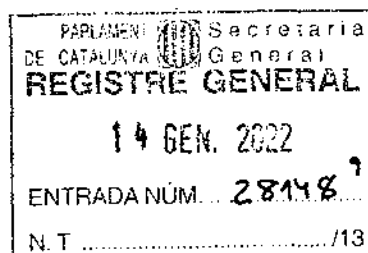
#### 6. Impacte pressupostari

La regulació que es proposa no comporta cap despesa addicional per a la realització de les competències atribuïdes a les disposicions del dret civil català.

Joan Ramon  
Casals Mata - DNI







## INFORME JURÍDIC

**Assumpte:** Projecte de decret llei 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.

**Sol·licitant:** Direcció General de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació

### 1.- ANTECEDENTS

La Direcció General de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació ha tramès a aquesta Assessoria Jurídica, en data 10 de gener de 2022, el Projecte de decret llei 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, juntament amb una memòria justificativa de la necessitat extraordinària i urgent del Projecte de decret llei esmentat.

L'esmentat Projecte de decret llei ha d'ésser sotmès a informe dels serveis jurídics, de conformitat amb el que disposa l'article 38.3 de la Llei 13/2008, del 5 de novembre, de la presidència de la Generalitat i del Govern, en relació amb l'article 4.1.a) de la Llei 7/1996, de 5 de juliol, d'organització dels serveis jurídics de l'Administració de la Generalitat de Catalunya.

### 2.- CONSIDERACIONS JURÍDIQUES

#### Primera. Marc competencial i marc normatiu

De conformitat amb l'article 129 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya (en endavant, EAC), correspon a la Generalitat la competència exclusiva en matèria de dret civil, excepte en les matèries que l'article 149.1.8 de la Constitució atribueix en tot cas a l'Estat. Aquesta competència inclou la determinació del sistema de fonts del dret civil de Catalunya.

L'article 149.1.8 de la Constitució estableix que l'Estat té competència exclusiva sobre "legislació civil, sens perjudici de la conservació, modificació i desenvolupament dels drets civils, forals o especials allà on n'hi hagi. En qualsevol cas, les regles relatives a l'aplicació i a l'eficàcia de les normes jurídiques, relacions jurídico-civils relatives a les formes del matrimoni, ordenació dels registres i instruments públics, bases de les obligacions contractuals, normes per a resoldre els conflictes de lleis i la determinació de les fonts del Dret, d'acord, en aquest darrer cas, amb les normes del dret foral o especial".



D'altra banda, tot i que no es tracta d'una norma competencial, també cal recordar en relació amb el dret civil, que l'article 5 de l'EAC reconeix que l'autogovern de Catalunya es fonamenta també en els drets històrics del poble català, en les seves institucions seculars i en la tradició jurídica catalana, que l'Estatut incorpora i actualitza a l'empara de l'article 2, la disposició transitòria segona i altres preceptes de la Constitució, dels quals deriva el reconeixement d'una posició singular de la Generalitat amb relació, entre altres, al dret civil.

D'acord amb l'article 110 de l'EAC, corresponen a la Generalitat, en l'àmbit de les seves competències exclusives, de manera íntegra, la potestat legislativa, la potestat reglamentària i la funció executiva. Així mateix, estableix aquest precepte que correspon únicament a la Generalitat l'exercici d'aquestes potestats i funcions, mitjançant les quals pot establir polítiques pròpies.

Cal recordar que, en exercici de l'avantddita competència exclusiva en matèria de dret civil, ja atribuïda per l'article 9.2 de l'Estatut de 1979, es va endegar un procés d'actualització del dret privat català, el qual va tenir una primera fase que va donar lloc a la Llei 13/1984, de 20 de març, que va establir una sèrie de modificacions en el text de la Llei 40/1960, de 21 de juliol, de la Compilació del Dret Civil de Catalunya, i al Decret legislatiu 1/1984, de 19 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Compilació del Dret Civil de Catalunya. L'actualització del dret civil de Catalunya va continuar, posteriorment, en una segona fase, mitjançant l'instrument tècnic de les lleis especials.

A partir de 1991 el dret civil català va entrar paral·lelament en una tercera fase, la de les codificacions parcials, amb l'aprovació de la Llei 40/1991, de 30 de desembre, del Codi de Successions per causa de mort en el dret civil de Catalunya, i continuada per la Llei 9/1998, de 15 de juliol, del Codi de família, amb la voluntat de recollir, ordenar i sistematitzar la regulació sobre diverses matèries continguda en les lleis especials que s'havien anat promulgant.

Aquest procés codificador va tenir la seva culminació amb la promulgació de la Primera llei del Codi civil de Catalunya, aprovada per la Llei 29/2002, de 30 de desembre, i amb el qual es pretén recollir en únic text tota la legislació catalana existent, degudament desenvolupada i completada.

La Llei 29/2002, de 30 de desembre, ha establert l'estructura del Codi civil de Catalunya (en endavant, CcCat). D'acord amb l'article 3 d'aquesta llei, els llibres que componen el CcCat són els següents:

- a) Llibre primer, relatiu a les disposicions generals, que inclou les disposicions preliminars i la regulació de la prescripció i de la caducitat (la Llei 29/2002, de 30 de desembre. Primera llei del Codi civil de Catalunya, va establir l'estructura i la sistemàtica del Codi civil de Catalunya i va aprovar-ne el llibre primer).
- b) Llibre segon, relatiu a la persona i la família, que inclou la regulació de la persona física, les matèries compreses en el Codi de família i les lleis especials d'aquest àmbit (aprovat per la Llei 25/2010, del 29 de juliol, del llibre segon del Codi civil de Catalunya, relatiu a la persona i la família).



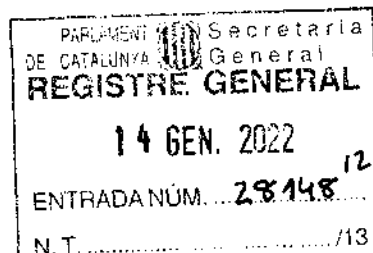


- c) Llibre tercer, relatiu a la persona jurídica, que inclou la regulació de les associacions i de les fundacions (aprovat per la Llei 4/2008, de 24 d'abril, del llibre tercer del Codi civil de Catalunya, relatiu a les persones jurídiques).
- d) Llibre quart, relatiu a les successions, que inclou la regulació de les matèries contingudes en el Codi de successions per causa de mort i en les altres lleis especials d'aquest àmbit (aprovat per la Llei 10/2008, de 10 de juliol, del llibre quart del Codi civil de Catalunya, relatiu a les successions).
- e) Llibre cinquè, relatiu als drets reals, que inclou la regulació d'aquesta matèria aprovada pel Parlament (aprovat per la Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals).
- f) Llibre sisè, relatiu a les obligacions i els contractes, que inclou la regulació d'aquestes matèries, comprènent-hi els contractes especials i la contractació que afecta els consumidors (la Llei 3/2017, del 15 de febrer, del llibre sisè del Codi civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes, i de modificació dels llibres primer, segon, tercer, quart i cinquè, estableix l'estructura del llibre sisè, regula els contractes de compravenda, de mandat i de permuta, i la modificació i la incorporació dels contractes regulats per lleis especials, i substitueix la Compilació del dret civil de Catalunya).

El llibre cinquè del Codi civil de Catalunya (CcC) dedica el títol V a la regulació de les anomenades situacions de comunitat, tant pel que fa a la comunitat ordinària indivisa com pel que fa a les situacions que resulten del règim jurídic voluntari de la propietat horitzontal, la comunitat especial per torns o la comunitat especial per raó de mitgeria. El capítol III del títol V està dedicat al règim jurídic de la propietat horitzontal.

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 el 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 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 el 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, per superar-se la data dels seus efectes, prevista pel 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 a 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.

Com explica la memòria justificativa, 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<sup>1</sup>, fa aconsellable estendre també les mesures respecte a les juntes de propietaris. D'aquesta manera, el Projecte de decret llei que ara s'informa adopta novament les mesures contingudes en el Decret llei 53/2020, de 22 de desembre, i fixa fins a 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 Projecte de 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.

<sup>1</sup> Resolució SLT/3787/2021, de 23 de desembre, per la qual s'estableixen les mesures en matèria de salut pública per a la contenció del brot epidèmic de la pandèmia de COVID-19 al territori de Catalunya (DOGC núm. 8569A, de 23.12.21); i Resolució SLT/8/2022, de 4 de gener, per la qual s'estableixen les mesures en matèria de salut pública per a la contenció del brot epidèmic de la pandèmia de COVID-19 al territori de Catalunya (DOGC núm. 8578A, de 5.1.22).



## **Segona. El pressupòsit habilitant, els límits materials i el control dels decrets llei**

Pel que fa als decrets llei, l'article 64 de l'EAC estableix el següent:

- “1. En cas d'una necessitat extraordinària i urgent, el Govern pot dictar disposicions legislatives provisionals sota la forma de decret llei. No poden ser objecte de decret llei la reforma de l'Estatut, les matèries que són objecte de lleis de desenvolupament bàsic, la regulació essencial i el desenvolupament directe dels drets reconeguts per l'Estatut i per la Carta dels drets dels deures dels ciutadans de Catalunya i el pressupost de la Generalitat.
2. Els decrets llei resten derogats si en el termini improrrogable dels trenta dies subsegüents a la promulgació no són validats expressament pel Parlament després d'un debat i una votació de totalitat.
3. El Parlament pot tramitar els decrets llei com a projectes de llei pel procediment d'urgència, dins el termini establert per l'apartat 2.”

També l'article 38 de la Llei 13/2008, del 5 de novembre, de la presidència de la Generalitat i del Govern, preveu que el Govern, en cas d'una necessitat extraordinària i urgent, pugui dictar disposicions legislatives provisionals, sota la forma de decret llei, en els termes de l'article 64 de l'Estatut.

Pel que fa als requisits que han de concórrer per poder dictar un decret llei, ens trobem, a banda de la concurrència del pressupòsit habilitant (necessitat extraordinària i urgent), que el decret llei no pot tenir per objecte les matèries excloses pel dit article 64 EAC i haurà de ser validat pel Parlament de Catalunya, convalidació aquesta que, com recorda la jurisprudència constitucional, no modifica la naturalesa jurídica del decret llei, això és, el decret llei no es transforma en llei formal sinó que la convalidació atribueix vigència definitiva a una norma amb força de llei que fins llavors tenia una vigència provisional.

Pel que fa a la justificació de l'extraordinària i urgent necessitat de la iniciativa, el Tribunal Constitucional (entre d'altres STC 48/2015, de 5.3.2015 i la de 19.2.2015) conclou que, amb independència del marge d'apreciació política per part del Govern es constata un límit jurídic a l'actuació mitjançant decret llei: en primer lloc, la identificació pel Govern de manera explícita i raonada, de la concurrència de la situació d'extraordinària i urgent necessitat; la connexió de sentit o relació d'adequació entre el pressupòsit habilitant i les mesures que es contenen en la norma, de manera que han de guardar una relació directa o de congruència amb la situació que es tracta d'afrontar; i per últim, l'examen de la concurrència del pressupost habilitant i l'extraordinària i urgent necessitat, que han de quedar reflectits en l'exposició de motius i en la memòria que acompanyi el projecte de decret llei.

El Consell de Garanties Estatutàries té declarat, respecte als requisits del caràcter extraordinari i urgent, al fonament jurídic segon del seu Dictamen 1/2012:

*“el caràcter extraordinari ha estat acceptat quan està connectat a situacions fàctiques amb una especial transcendència o repercussió en l'àmbit econòmic o social» i que la urgència «es vincula a la impossibilitat d'implementar el contingut de la regulació o, en altres paraules d'assolir la finalitat desitjada o cercada mitjançant el procediment parlamentari comú previst per a la resta d'iniciatives legislatives”*



Com s'ha dit, el primer requisit que estableix l'article 64 EAC és la concurrència del pressupòsit habilitant per tal que el Govern pugui dictar el decret llei, això és, que es doni el cas d'una necessitat extraordinària i urgent.

D'acord amb la jurisprudència constitucional, la competència per apreciar, amb un marge raonable, si ens trobem davant una situació extraordinària i urgent correspon al Govern.

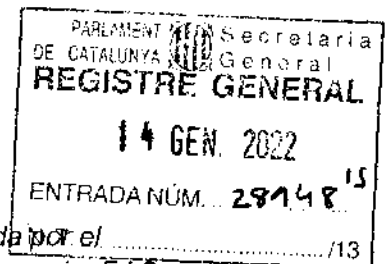
També ha matisat la jurisprudència constitucional (STC 29/1982, de 31 de maig) que l'extraordinària i urgent necessitat no es pot concretar en una clàusula tan genèrica que doni al Govern un marge d'apreciació tan ampli que no tingui cap tipus de restricció. De manera que el Tribunal Constitucional també controla el correcte exercici d'aquest judici polític del Govern, a fi de garantir que aquest fa un ús del decret llei adequat a la Constitució.

Així, no es pot dictar un decret llei davant qualsevol necessitat, sinó que ha de ser una necessitat extraordinària i urgent, de manera que *"no pueda ser atendida por el procedimiento legislativo de urgencia"* (entre d'altres, STC 29/1982, de 31 de maig, FJ 3; STC 6/1983, de 4 de febrer, FJ 5; STC 189/2005, de 7 de juliol, FJ 3; i STC 329/2005, de 15 desembre). En aquest mateix sentit, i com ha assenyalat el Consell Consultiu (DCC 292, de 8 d'abril de 2009, F II), *"ha de tractar-se d'una mesura improrrogable en el temps que no es pot satisfer pel procediment parlamentari d'urgència o ordinari (o fins i tot, pel procediment de lectura única)"*.

Pel que fa a la concurrència d'aquest pressupòsit habilitant formal d'una necessitat extraordinària i urgent, la jurisprudència constitucional afirma que el pes de la seva apreciació, amb un raonable marge de discrecionalitat, correspon a l'òrgan que exerceix la direcció política.

D'acord amb la doctrina del CGE, l'objectiu de la regulació governamental ha de ser, doncs, garantir la preservació de l'interès general que, com a tal, requereix una resposta urgent del Govern, sens perjudici dels controls subsegüents del Parlament, del que eventualment pugui efectuar el Tribunal Constitucional i, lògicament, també del que realitzi el Consell en exercici de la seva funció consultiva. Precisament, amb aquest objectiu, el Consell, després de recordar que el pressupòsit que habilita el Govern per dictar un decret llei engloba dos conceptes jurídics indeterminats –el caràcter extraordinari i urgent de la necessitat– de difícil delimitació i concreció, va donar unes pautes per a dotar-los de contingut. El Consell ha definit la *"necessitat urgent"* com *"[...] aquella situació en què es verifica una determinada condició fàctica que expressa la manifestació explícita i categòrica d'una exigència social imprevista i imprevisible, de la qual es deriva de forma immediata i directa una norma obligatòria a la qual l'ordenament jurídic no es pot sostreure. D'altra banda, la urgent necessitat de proveir de norma reguladora una determinada situació fàctica s'ha d'identificar i concretar en el contingut de les disposicions generals emanades a aquest efecte"* (DCC 268, F II i, en el mateix sentit, DCC 292, F II).

És a dir, continua el CGE, *"no n'hi ha prou amb qualsevol necessitat, sinó que l'article 64.1 EAC exigeix que sigui inusual i imprevisible i és per això que la qualifica d'extraordinària i d'urgent, en el sentit, segons assenyala reiteradíssima jurisprudència*



constitucional, que sigui «[...] de tal naturalesa que no pueda ser atendida por el procedimiento legislativo de urgencia» (per totes STC 29/1982, de 31 de maig, FJ 3; 6/1983, de 4 de febrer, FJ 5; 189/2005, de 7 de juliol, FJ 3; 329/2005, de 15 de desembre, FJ 5). Per tant, que la mateixa finalitat no es pugui assolir en seu parlamentària per un procediment abreujat que tingui en compte aquestes raons d'urgència."

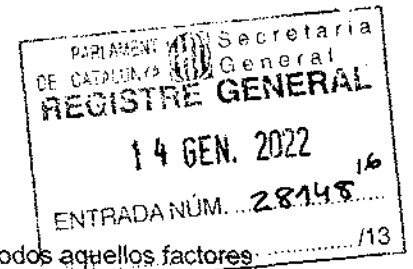
D'acord amb la doctrina constitucional (per totes, la STC 31/2011, de 17 de març), són dos els aspectes que el Tribunal Constitucional té en compte en la determinació de la concurrència de l'extraordinària i urgent necessitat als efectes de determinar la constitucionalitat de la regulació: "En primer lugar, los motivos que, habiendo sido tenidos en cuenta por el Gobierno en su aprobación, hayan sido explicitados de una forma razonada [...]" y, en segundo lugar, la existencia de una necesaria conexión entre la situación de urgencia definida y la medida concreta adoptada para subvenir a la misma [...]" En lo que respecta a la primera de las cuestiones mencionadas, la exigencia de que el Gobierno explicita de forma razonada los motivos que le impulsan a acudir a la figura del Decreto-ley para dar respuesta a una determinada situación, hemos partido tradicionalmente del examen del propio preámbulo del Decreto-ley impugnado, del debate parlamentario de convalidación y de su propio expediente de elaboración para valorar conjuntamente los factores que han llevado al Gobierno a acudir a esta concreta fuente del Derecho".

Una síntesi de la doctrina constitucional l'exposa el TC a la Sentència 51/2013, de 28 de febrer:

"Nuestra Constitución ha adoptado una solución flexible y matizada respecto del fenómeno del decreto-ley que, por una parte, no lleva a su completa proscripción en aras del mantenimiento de una rígida separación de los poderes. ni se limita a permitirlo de una forma totalmente excepcional en situaciones de necesidad absoluta, de modo que la utilización de este instrumento normativo se estima legítima "en todos aquellos casos en que hay que alcanzar los objetivos marcados para la gobernación del país, que, por circunstancias difíciles o imposibles de prever, requieren una acción normativa inmediata o en que las coyunturas económicas exigen una rápida respuesta" (STC 6/1983, de 4 de febrero, FJ 5). En otras palabras, el fin que justifica la legislación de urgencia no es otro que subvenir a "situaciones concretas de los objetivos gubernamentales que por razones difíciles de prever requieran una acción normativa inmediata en un plazo más breve que el requerido por la vía normal o por el procedimiento de urgencia para la tramitación parlamentaria de las leyes" (SSTC 11/2002, de 17 de enero [RTC 2002, 11], FJ 4, y 137/2003, de 3 de julio [RTC 2003, 137], FJ 3).

(...)

La adecuada fiscalización del recurso al decreto-ley requiere que la definición por los órganos políticos de una situación "de extraordinaria y urgente necesidad" sea "explícita y razonada", del mismo modo que corresponde a este Tribunal constatar la existencia de "una conexión de sentido o relación de adecuación entre la situación definida que constituye el presupuesto habilitante y las medidas que en el Decreto-ley se adoptan", de manera que estas últimas guarden una relación directa o de congruencia con la situación que se trata de afrontar". En cuanto a los instrumentos de los que puede valerse este Tribunal, se añade en el mismo fundamento jurídico 4 de la STC 137/2011 (RTC 2011, 137), que "el examen de la concurrencia del citado presupuesto habilitante de la extraordinaria y urgente necesidad



siempre se ha de llevar a cabo mediante la valoración conjunta de todos aquellos factores que determinaron al Gobierno a dictar la disposición legal excepcional y que son, básicamente, los que quedan reflejados en la exposición de motivos de la norma, a lo largo del debate parlamentario de convalidación y en el propio expediente de elaboración de la misma, debiendo siempre tener presentes las situaciones concretas y los objetivos gubernamentales que han dado lugar a la aprobación del Decreto-ley"» (FJ 3).

Igualment, convé tenir present el Dictamen 1/2012, de 10 de gener, del CGE<sup>2</sup>:

"A tall recordatori, cal assenyalar que el decret llei, per a la correcta adequació estatutària, requereix l'observança curosa de dos elements essencials: un de formal, és a dir, l'existència del pressupòsit habilitant; i un altre de material, que implica el respecte de les matèries que actuen com a límit i, en conseqüència, són vedades al seu contingut.

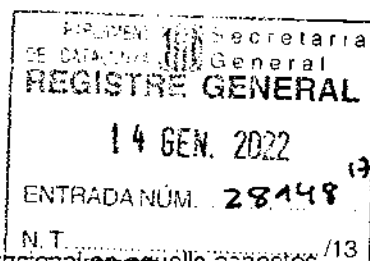
1. El pressupòsit habilitant consisteix, d'acord amb l'article 64.1 EAC, en la imprescindible concurrència d'una necessitat extraordinària i urgent que doni empara i, per tant, habiliti el Govern per aprovar-lo. La doctrina del Consell, així com la jurisprudència constitucional en aquells aspectes en què és traslladable, han precisat la distinció entre l'element de la urgència i el del caràcter extraordinari. La urgència es vincula a la impossibilitat d'implementar el contingut de la regulació o, en altres paraules, d'assolir la finalitat desitjada o cercada, mitjançant el procediment parlamentari comú previst per a la resta d'iniciatives legislatives. Així, i d'acord amb aquestes condicions, el Govern únicament estaria legitimat per exercir la seva potestat normativa mitjançant decret llei quan per la via de la tramitació parlamentària de naturalesa més urgent no fos raonablement viable o possible assolir els objectius perseguits per l'acció normativa (en aquest sentit, vegeu les STC 137/2011, de 14 de desembre, FJ 4; 68/2007, de 28 de març, FJ 6; 137/2003, de 3 juliol, FJ 3; 11/2002, de 17 de gener, FJ 4, i 6/1983, de 4 de febrer, FJ 6).

Quant a la naturalesa extraordinària de la necessitat, ha estat interpretada com el supòsit excepcional en el qual la conjuntura circumstancial requereix una intervenció normativa immediata per part del poder executiu. Generalment, el caràcter extraordinari ha estat acceptat quan està connectat a situacions fàctiques amb una especial transcendència o repercussió en l'àmbit econòmic o social. En aquests contextos, l'apreciació deferent respecte del marge de decisió del Govern, a l'hora d'exercir la seva capacitat legislativa, ha prevalgut per damunt d'altres interpretacions de caire més restrictiu. Així, la doctrina constitucional va considerar aquestes situacions com a <coyunturas económicas problemáticas> per al tractament de les quals és adequada i pertinent la legislació d'urgència (per totes, vegeu la STC 23/1993, de 21 de gener, FJ 5). Tot i així, cal esmentar que, d'ençà de l'any 2007, l'alt tribunal en diverses resolucions (STC 68/2007, de 28 de març; 31/2011, de 17 de març, i 137/2011, de 14 de setembre) s'ha inclinat per un control més intens del pressupòsit formal i ha declarat contraris a l'article 86 CE determinats decrets llei que no responien a una situació econòmica problemàtica i respecte dels quals no estava suficientment justificada, de forma explícita i raonada, la necessitat urgent i extraordinària."

Per acabar, i a manera de conclusió, hem de referència al Dictamen 15/2014, de 3 de juliol, també del CGE<sup>3</sup>:

<sup>2</sup> Emès sobre el Decret llei 3/2011, de 20 de desembre, de mesures urgents en matèria de tresoreria.





"La doctrina d'aquest Consell, així com la jurisprudència constitucional en aquells aspectes en què és traslladable, han precisat la distinció entre l'element de la urgència i el del caràcter extraordinari.

Amb referència a la naturalesa extraordinària de la necessitat, tant el Tribunal Constitucional com nosaltres l'hem interpretada com el supòsit excepcional en el qual una situació conjuntural de difícil previsió requereix una intervenció normativa immediata per part del poder executiu per fer front als objectius de governabilitat. Generalment, la jurisprudència constitucional ha acceptat el caràcter extraordinari quan està raonablement i explícitament motivat per situacions fàctiques amb una especial transcendència o repercussió en l'àmbit econòmic o social, i, per contra, l'escrutini ha estat més estricte en supòsits de normativa orientada a reformes estrictament organitzatives o instrumentals mínimament previsibles i que no exigeixen una acció normativa immediata.

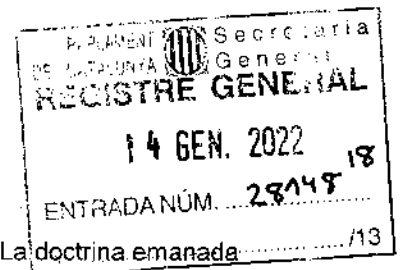
(...)

En aquesta mateixa línia, malgrat que no totes les condicions dels decrets llei estatals i catalans són coincidents (la configuració de la urgència varia sensiblement per la naturalesa unicameral del legislador ordinari català) però sí molt similars, la nostra posició, tot i que és partidària d'un escrutini exigent de les condicions formals del decret llei, també s'ha manifestat deferent amb la legislació governamental en situacions vinculades a les circumstàncies econòmiques excepcionals o problemàtiques, sempre que siguin suficientment justificades (DCGE 1/2012, de 10 de gener, FJ 2, i 11/2012, de 22 d'agost, FJ 5). Així, hem coincidit amb el Tribunal Constitucional, entenent que: «[...] ha establert una doctrina jurisprudencial molt consolidada en la qual afirma que el pes de la seva apreciació —de la necessitat extraordinària i urgent—, amb un raonable marge de discrecionalitat, correspon a l'òrgan que exerceix la direcció política. Aquesta rellevància o pes polític l'ha considerat més determinant sobretot en matèries socials i econòmiques (la majoria de decrets llei), tal com resulta de la Sentència 68/2007, de 28 de març [...]» (FJ 3).

Seguidament, pel que fa al cànon d'estatutarietat del pressupòsit habilitant, segons l'article 64.1 EAC, ens hem de referir a l'element de la urgència. Aquest es vincula a la impossibilitat d'implementar el contingut de la regulació o, en altres paraules, d'assolir la finalitat desitjada o cercada, mitjançant el procediment parlamentari comú previst per a la resta d'iniciatives legislatives. Així, i d'acord amb aquestes condicions, el Govern únicament estaria legitimat per exercir la seva potestat normativa mitjançant decret llei quan per la via de la tramitació parlamentària de naturalesa més urgent no fos raonablement viable o possible assolir els objectius perseguits per l'acció normativa (en aquest sentit, vegeu les STC 137/2011, de 14 de setembre, FJ 4, 68/2007, de 28 de març, FJ 6; 137/2003, de 3 de juliol, FJ 3; 11/2002, de 17 de gener, FJ 4, i 6/1983, de 4 de febrer, FJ 6). Sobre aquesta qüestió concreta ens remetem, per tots, al DCGE 7/2010, de 22 d'abril, on vàrem posar de manifest que en el nostre sistema institucional, d'assemblea legislativa unicameral, es preveuen procediments legislatius específics que faciliten la celeritat en la tramitació d'iniciatives legislatives d'origen governamental, com seria el cas del procediment d'urgència i del de lectura única, aquest darrer per a projectes de formulació i contingut simple (FJ 3 i 4).

Per finalitzar, hem de fer esment a la connexió de sentit o la congruència entre les mesures adoptades per la norma i la finalitat perseguida per aquesta. En altres paraules, a la idoneïtat de la regulació que s'adopta mitjançant la legislació provisional per fer front a la

<sup>3</sup> Emès sobre el Decret llei 2/2014, de 10 de juny, de modificació de la Llei 31/2010, de 3 d'agost, de l'Àrea Metropolitana de Barcelona.



situació extraordinària i urgent que motiva l'aprovació del decret llei. La doctrina emanada amb relació a aquest element es pot trobar recollida, a tall d'exemple, en el DCGE 6/2012, d'1 de juny (FJ 2), on recordem que el pressupòsit habilitant també exigeix una «"correspondència" de congruència amb la regulació que incorpora el decret llei». Així, amb citació de doctrina constitucional (STC 1/2012, de 13 de gener, FJ 6, 7 i 11), es diu que «una adequada connexió de sentit [...] no s'ha d'identificar amb un control sobre l'oportunitat, l'eficàcia o la bondat tècnica de les mesures adoptades, sinó únicament com l'existència d'un vincle raonable entre aquestes i la situació que exigeix l'acció normativa reformadora»."

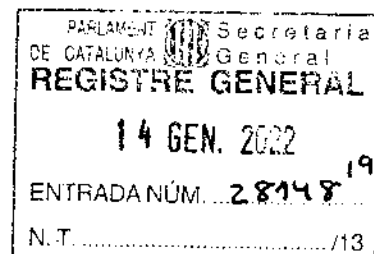
Pel que fa la concurrència de la necessitat extraordinària i urgent del Projecte de decret llei que ens ocupa, tant la seva exposició de motius com la memòria justificativa signada pel director general de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació, en data 10 de gener de 2022, manifesten el següent:

"Les mesures contingudes en 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 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."

Aquesta Assessoria Jurídica entén que a l'exposició de motius del Projecte de decret llei i a la memòria es justifica, de conformitat amb els criteris de la jurisprudència constitucional i de la doctrina del CGE, la concurrència de la urgència en l'adopció de la norma.

- Quant a la necessària connexió entre la situació d'urgència i la mesura concreta adoptada, cal fer notar que s'aprecia la congruència de la mesura amb la finalitat última que es persegueix i la pròpia disposició.
- Quant al caràcter extraordinari de la necessitat, ja hem vist que, d'acord amb la doctrina exposada, ha de tractar-se d'una situació conjuntural de difícil previsió que requereix d'una intervenció normativa immediata per part del poder executiu per fer front als objectius de governabilitat. Acceptada pel TC i pel CGE la seva concurrència normalment quan ens trobem davant de situacions fàctiques amb una especial repercussió o transcendència en l'àmbit econòmic i social; per contra, llur control ha estat més rigorós en supòsits de normativa orientada a reformes estrictament organitzatives o instrumentals mínimament previsibles i que no exigeixen una acció normativa immediata. El caràcter extraordinari de la necessitat exigeix que aquesta sigui inusual i imprevisible (o, en tot cas, excepcional).

En aquest punt, aquesta Assessoria Jurídica adverteix que, certament, la situació fàctica a la qual es pretén donar solució mitjançant l'aprovació del decret llei, es pot qualificar d'excepcional.



Per acabar, quant als límits materials que el Govern de la Generalitat ha de respectar a l'hora de dictar un decret llei, hem de fer notar que la regulació que es proposa en el Projecte de decret llei no es troba en cap de les matèries excloses per l'article 64.1 de l'EAC, d'acord amb el qual *"no poden ser objecte de decret llei la reforma de l'Estatut, les matèries que són objecte de desenvolupament bàsic, la regulació essencial i el desenvolupament directe dels drets reconeguts per l'Estatut i per la Carta dels drets i ciutadans de Catalunya i el pressupost de la Generalitat"*.

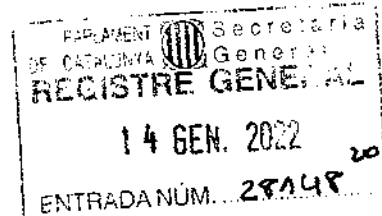
### **Tercera. Procediment de tramitació del Projecte de decret llei**

L'article 38 de la Llei 13/2008, del 5 de novembre, estableix els requisits per a la tramitació i aprovació dels projectes de decret llei:

- "1. El Govern, en cas d'una necessitat extraordinària i urgent, pot dictar disposicions legislatives provisionals, sota la forma de decret llei, en els termes de l'article 64 de l'Estatut.
2. La tramitació d'un decret llei s'inicia a proposta del departament o els departaments competents per raó de la matèria, als quals correspon d'elaborar el projecte corresponent. L'inici de la tramitació s'ha de comunicar al secretari o secretària del Govern.
3. Els projectes de decret llei han d'incloure una exposició de motius en què es raoni expressament la necessitat extraordinària i urgent de la iniciativa i han d'anar acompanyats amb un informe que justifiqui aquesta necessitat i certifiqui que les mesures proposades són congruents i estan en relació directa amb la situació que s'ha d'afrontar, i es poden acompanyar amb altres memòries, estudis, informes i dictàmens sobre l'adequació de les mesures proposades als fins que es persegueixen. En tot cas, els projectes de decret llei han d'ésser objecte d'un informe dels serveis jurídics de la Generalitat.
4. Correspon als consellers dels departaments que han elaborat un projecte de decret llei de sotmetre'l a l'aprovació del Govern.
5. Tan bon punt hagi estat publicat un decret llei en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, el Govern ho ha de comunicar al Parlament, perquè n'acordi la convalidació o la derogació."

Pel que fa a la competència del Departament de Justícia per a la tramitació del Projecte de decret llei, d'acord amb el Decret 21/2021, de 25 de maig, de creació, denominació i determinació de l'àmbit de competència dels departaments de l'Administració de la Generalitat de Catalunya, correspon al Departament de Justícia, l'exercici de les atribucions pròpies de l'Administració de la Generalitat en l'àmbit relatiu a la conservació, l'actualització i el desenvolupament del dret civil de Catalunya (article 3.14.3), i d'acord amb l'article 5.1.a) del Decret 6/2019, de 8 de gener, de reestructuració del Departament de Justícia, correspon a la Direcció General de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació – actualment, i d'acord amb la disposició addicional primera, apartat 3, del Decret 258/2021, de 22 de juny, de reestructuració del Departament de Justícia- exercir les funcions que la legislació vigent atribueix al Departament de Justícia en matèria de dret privat.

D'acord amb l'article 38.3 de la Llei 13/2008, del 5 de novembre, amb el Projecte de decret llei s'acompanya d'una memòria justificativa de la seva necessitat extraordinària i



urgent, del director general de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació, de data 10 de gener de 2022.

Així mateix, consta a l'expedient una comunicació del secretari general del Departament de Justícia adreçada al secretari de Govern, comunicant l'inici de la tramitació del Projecte de decret llei, tal com exigeix l'article 38.2 *in fine* de l'esmentada Llei 13/2008, del 5 de novembre.

Pel que fa a l'informe d'impacte pressupostari, es considera adient que no se sol·liciti el corresponent informe a la Direcció General de Pressupostos del Departament d'Economia i Hisenda, atès el contingut de les mesures que es regulen al Projecte de decret llei, que tal i com es fa constar en la pròpia memòria justificativa del director general de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació "la regulació que es proposa no comporta cap despesa addicional per a la realització de les competències atribuïdes a les disposicions del dret civil català".

Així mateix, el Projecte de decret llei haurà de sotmetre's a l'aprovació del Govern i, pel que fa al Consell Tècnic, en el cas dels projectes de decret llei el seu dictamen no és preceptiu d'acord amb el que estableix l'article 8.1.b) del Reglament del Consell Tècnic del Govern, aprovat pel Decret 413/2011, de 13 de desembre, que preveu que el Consell Tècnic examina i delibera en relació amb els projectes de disposicions normatives que hagin de ser sotmesos a l'aprovació del Govern, tret dels projectes de decret llei.

Finalment, d'acord amb el que també estableix l'article 64 de l'EAC, el decret llei haurà de ser validat pel Parlament.

#### **Quarta. Contingut del Projecte de decret llei**

Pel que fa a l'estructura i contingut del Projecte de decret llei, aquest consta d'una exposició de motius, un article únic i una disposició.

L'**exposició de motius** fa referència al marc competencial i normatiu i justifica la necessitat inajornable d'establir la regulació que es proposa.

L'**article únic** estableix diverses mesures per facilitar funcionament de les juntes de propietaris en les comunitats subjectes al règim de propietat horitzontal, tenint en compte la situació de crisi sanitària provocada per la COVID-19. Aquestes mesures són les següents:

- 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.



- 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.
- 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.
- Excepcionalment, fins al 30 de juny del 2022, per 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.

Per últim, consten una **disposició final**, relativa a l'*Entrada en vigor*, la qual estableix que el Decret llei entra en vigor el mateix dia de la seva publicació en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* precisament com a manifestació de la urgència en l'aplicació de les mesures que preveu, amb la precisió que els seus efectes s'estenen des de l'1 de gener de 2022.

### 3.- CONCLUSIONS

Analitzat el Projecte de decret llei 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, aquesta Assessoria Jurídica l'informa favorablement per tal que es continuï la seva tramitació.

Vist-i-plau

Francisco Javier  
Sambola Cabrer  
- DNI

(SIG)

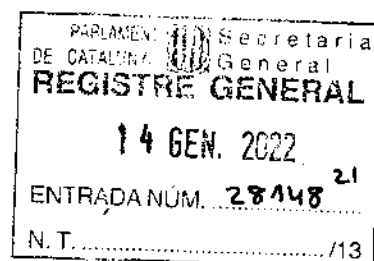
Maria del  
Pilar Garcia  
Cruz - DNI

(SIG)

Responsable d'estudis i informes  
Assessoria Jurídica

Ref.: AJ\_22D001\_xsc\_aga\_pgc

Advocada de la Generalitat  
Cap de l'Assessoria Jurídica



**Ordre d'inserció al DOGC per a iniciatives aprovades pel Govern (expedient SIG)****Dades del subjecte ordenant <sup>1</sup>**

Nom: Joaquim  
Cognoms: Clavaguera i Vilà

Càrrec:  
Secretari general

Departament impulsor:  
Justícia

Expedient SIG

**Objecte**

D'acord amb l'art. 12 del Decret 152/2020, de 29 de desembre, pel qual es regula el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, ORDENO la inserció al DOGC del document següent:

Decret llei /2022, d'11 de gener, 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 juntes de propietaris en les comunitats subjectes al règim de propietat horitzontal.

**SOL·LICITO:**

☒ La publicació en el termini ordinari de dos dies hàbils a comptar de l'endemà de la data d'aprovació del Govern, d'acord amb l'article 14.2 del Decret 152/2020, de 29 de desembre.

☐ Altres supòsits (veieu nota al peu) <sup>2</sup>

Data de publicació

Justificació

**Informació requerida per l'EADOP**

El document, respecte del qual s'ordena la inserció en el DOGC, té caràcter: (Camp obligatori)

☒ Normatiu ☐ No normatiu

Signatura

Joaquim Clavaguera  
Vila - DNI

<sup>1</sup> D'acord amb l'article 13 del Decret 152/2020, de 29 de desembre: "13.1 La facultat per ordenar la inserció al DOGC dels documents de l'Administració de la Generalitat de Catalunya correspon indistintament a la persona titular del departament que els impulsi, o a la persona titular de la secretaria general o de la secretaria sectorial del departament impulsor, o a les persones que estiguin autoritzades per les anteriors.

<sup>2</sup> D'acord amb l'article 14.2 del Decret 152/2020, de 29 de desembre: "Els documents que aprovi el Govern i es trametin al DOGC per a la seva publicació es publiquen en el termini ordinari de dos dies hàbils a comptar de l'endemà de la data d'aprovació del Govern, llevat que en l'ordre d'inserció es justifiqui un termini diferent".

Adicionalment, d'acord amb l'article 7.5 de la Llei 2/2007, del 5 de juny, del *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, la publicació de documents en el DOGC s'ha de fer en el termini màxim de 10 dies des de la recepció de l'ordre d'inserció.

**Informació bàsica sobre protecció de dades del tractament "Gestió d'ordres d'inserció al DOGC"**

Responsable del tractament: Entitat Autònoma del *Diari Oficial i de Publicacions*

Finalitat del tractament: gestió administrativa, comptable i fiscal de les ordres d'inserció de documents al DOGC i gestió del registre d'autoritats i personal facultat per trametre-les

Legitimació: missió realitzada en interès públic d'acord amb la Llei 2/2007, del 5 de juny, del *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*

Persones destinàries: les dades es comunicaran a les persones encarregades de tractament que proveeixen els serveis TIC per compte del responsable del tractament. Les dades no es comunicaran a altres categories de persones destinàries, excepte en els casos previstos per la llei

Drets de les persones interessades: podeu sol·licitar l'accés i la rectificació de les vostres dades, així com la supressió o la limitació del tractament quan sigui procedent. Procediment per exercir els vostres drets a la [pàgina web de l'EADOP](#)

Informació addicional: [enllaç](#)





## DISPOSICIONS GENERALS

### DEPARTAMENT DE LA PRESIDÈNCIA

**DECRET LLEI 1/2022, 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



CVE-DOGC-A-22012008-2022

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.



CVE-DOGC-A-22012008-2022

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

(22.012.008)

