

**DECRETO LEY 28/2021, de 21 de diciembre, de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña, con el fin de incorporar la regulación de las instalaciones para la mejora de la eficiencia energética o hídrica y de los sistemas de energías renovables en los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal, y de modificación del Decreto ley 10/2020, de 27 de marzo, por el que se establecen nuevas medidas extraordinarias para hacer frente al impacto sanitario, económico y social de la COVID-19, en el ámbito de las personas jurídicas de derecho privado sujetas a las disposiciones del derecho civil catalán**

**órgano emisor:** DEPARTAMENTO DE LA PRESIDENCIA

**publicación:** D.O.G.C. num. 8569 - 23/12/2021

**entrada en vigor:** 23/12/2021

El presente Decreto Ley se convalida por Resolución 219/XIV del Parlamento de Catalunya (DOGC n.º 8596, de 1 de febrero de 2022).

Corrección de errores (DOGC n.º 8569-A, de 23 de diciembre de 2021).

- EXPOSICIÓN DE MOTIVOS
- Artículo único. Modificación de los artículos 553-25, 553-26, 553-30, 553-42, 553-43 y 553-44 del libro quinto del Código civil de Cataluña
- **DISPOSICIÓN DEROGATORIA**
  - Única
- **DISPOSICIONES FINALES**
  - Primera. Modificación del Decreto ley 10/2020, de 27 de marzo, por el que se establecen nuevas medidas extraordinarias para hacer frente al impacto sanitario, económico y social de la COVID-19
  - Segunda. Entrada en vigor

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

I

El 21 de julio de 2020, el Gobierno de la Generalitat aprobó el Plan para la reactivación económica y protección social como consecuencia de la crisis de la COVID-19. Este Plan se alinea con la Agenda 2030 y los objetivos de desarrollo sostenible (ODS) de las Naciones Unidas, el Pacto Verde Europeo y la Estrategia Digital Europea. El mismo 21 de julio de 2020, el Consejo Europeo acordó el marco financiero plurianual 2021-2027 y el fondo de recuperación Next Generation EU. Este fondo se convierte en una herramienta significativa para que

Cataluña lleve a cabo transformaciones clave para adaptarse a los nuevos tiempos en materias tales como la transición energética.

Actualmente, el parque de viviendas de Cataluña representa un 10,6 % de las emisiones totales de dióxido de carbono y más del 80 % de las calificaciones energéticas corresponden a las menos eficientes letras E, F o G, calificaciones que valoran la eficiencia en función de su gasto energético. Según datos del Instituto Catalán de la Energía, un inmueble con calificación A representa un ahorro en el consumo medio de energía de hasta el 89 % respecto de uno con calificación G y del 78 % en relación con una vivienda con calificación E, calificación que tienen la mayoría de hogares catalanes. De acuerdo con los datos del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía, el consumo energético que genera el parque de viviendas es responsable de aproximadamente el 30 % de los gases contaminantes que se emiten a la atmósfera.

Ante estos datos, es incuestionable la necesidad de reducir el consumo de energía y mejorar la habitabilidad de los hogares a través de la rehabilitación energética. Y por este motivo una de las partidas de ayudas del fondo europeo Next Generation (NGEU) tiene por objeto la rehabilitación de las viviendas para hacerlas más sostenibles.

La disponibilidad de estos fondos NGEU es, por lo tanto, una oportunidad crucial para adaptar el parque inmobiliario residencial de nuestro país a un consumo energético más sostenible mediante la instalación de equipos que mejoren la eficiencia energética o de sistemas de energías renovables en edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal. Con el fin de facilitar el acceso de las comunidades de propietarios a los mencionados fondos, es de extraordinaria y urgente necesidad modificar los artículos del capítulo III del título V del libro quinto del Código civil de Cataluña que regulan los acuerdos para ejecutar dichas obras, los propietarios que tienen que asumir los costes de las instalaciones, y su mantenimiento y conservación.

II

Este Decreto ley tiene por objeto modificar el Código civil de Cataluña respecto a los aspectos relativos a la ejecución de obras para la mejora de la eficiencia energética o hídrica y la instalación de sistemas de energías renovables en los edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal. La reforma abarca seis artículos: el artículo 553-25 (régimen general de adopción de acuerdos), el artículo 553-26 (adopción de acuerdos por unanimidad y por mayorías cualificadas), el artículo 553-30 (vinculación de los acuerdos), el artículo 553-42 (uso y disfrute de los elementos comunes), el artículo 553-43 (elementos comunes de uso exclusivo) y el artículo 553-44 (conservación y mantenimiento de los elementos comunes).

El aspecto más destacable es la reforma del artículo 553-25.2, que prevé la mayoría simple de los propietarios que representen la mayoría de cuotas de participación para aprobar los acuerdos relativos a la eficiencia energética de los edificios. Más concretamente, se modifica la letra b) y se añaden cuatro apartados nuevos con las letras d), e), f) y g).

La letra b) del artículo 553-25.2 añade la eficiencia energética o hídrica dentro de las innovaciones exigibles, derivadas de la normativa vigente, al lado de la habitabilidad, la accesibilidad o la seguridad del inmueble. La norma pretende facilitar los acuerdos respecto de la elección de los proyectos técnicos relativos a la mejora de la eficiencia energética y a los sistemas de energías renovables más adecuados para los intereses de la comunidad.

Las nuevas letras del artículo 553-25.2 identifican cuatro acciones en esta materia. La letra d) se refiere en las obras e instalaciones que tienen por objeto la mejora de la eficiencia energética o hídrica del edificio, así como la instalación de sistemas de energías renovables en los elementos comunes del inmueble en beneficio de la comunidad. La letra e) contempla el mismo tipo de obras e instalaciones hechas en los elementos comunes del inmueble en beneficio particular de uno o más propietarios. La letra f) regula la participación en la generación

de energías renovables compartidas con otras comunidades de propietarios así como con las comunidades energéticas locales y ciudadanas de energía que regulan las directivas (UE) del Parlamento Europeo y del Consejo 2018/2001, relativa al fomento del uso de energía procedente de fuentes renovables, y 2019/944, sobre normas comunes para el mercado interior de la electricidad y por los que se modifica la Directiva 2012/27/UE. Y, en último lugar, la letra g) incorpora la celebración de contratos de financiación por parte de la comunidad para hacer frente a los gastos derivados de la ejecución de las obras o las instalaciones mencionadas en los apartados anteriores.

El criterio de la mayoría simple permite impulsar las instalaciones para la mejora de la eficiencia energética y el establecimiento de sistemas de energías renovables y, al mismo tiempo, genera comportamientos cooperativos entre los propietarios. Se ha querido rehuir tanto el criterio de la mayoría cualificada, que puede conducir al inmovilismo, como los acuerdos votados con porcentajes inferiores a la mayoría simple, que pueden dar lugar en la práctica a un aumento de la conflictividad y de la morosidad en el seno de las comunidades.

El artículo 553-26.2 regula el voto favorable cualificado de cuatro quintas partes de los propietarios para adoptar diferentes acuerdos y la nueva redacción de la letra b) excluye esta mayoría cualificada cuando el acuerdo se refiera a las instalaciones para la mejora energética y de sistemas de energías renovables en beneficio de la comunidad, que según el nuevo artículo 553-25.2 requieren solo la mayoría simple para ejecutarlas.

Por otro lado, la nueva letra h) del apartado 2 prevé que el acuerdo para celebrar contratos de financiación con un plazo de amortización superior a los quince años requiere la mayoría cualificada de las cuatro quintas partes de los propietarios que al mismo tiempo representen las cuatro quintas partes de las cuotas de participación.

El artículo 553-30 incorpora un nuevo apartado 4 relativo a la vinculación de los acuerdos que tienen por objeto las obras de instalación de infraestructuras o equipos comunes para la mejora de la eficiencia energética de los edificios o para instalar sistemas de energías renovables de uso común en los elementos comunes. Los acuerdos obligan a todos los propietarios de la comunidad, pero se establece un tope protector para las personas disidentes cuando la repercusión del gasto derivado de dichas obras o instalaciones exceda las tres cuartas partes del presupuesto anual vigente de la comunidad, en razón de los gastos comunes ordinarios, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas que les puedan corresponder por este concepto. Con el establecimiento de este parámetro se limita el alcance del gasto derivado del acuerdo adoptado a los propietarios en situación económica vulnerable y que hayan disentido expresamente en la votación para la ejecución de las obras e instalaciones de mejora energética del edificio previstas por el artículo 553-25.2.

El artículo 553-42 incorpora un nuevo apartado 2 referido al uso y disfrute de los elementos comunes si el acuerdo de la junta para instalar infraestructuras o equipos con la finalidad de mejorar la eficiencia energética o hídrica o sistemas de energía renovable de uso comunitario es incompatible con instalaciones o sistemas de utilidad particular previamente autorizadas. En este caso, el interés de la comunidad en el uso del elemento común propiamente dicho es prevalente, aunque la comunidad tiene que hacerse cargo de la remoción de las instalaciones o sistemas y de indemnizar el daño que esta comporte al propietario.

En el artículo 553-43 se incluye un nuevo apartado 3 que tiene por objeto regular la posibilidad que tienen los propietarios que disponen del uso exclusivo de elementos comunes para instalar infraestructuras o equipos de utilidad particular con la finalidad de mejorar la eficiencia energética o hídrica o de sistemas de energías renovables en dichos elementos comunes de uso exclusivo. Los propietarios interesados en promover estas instalaciones o sistemas en beneficio particular tienen la obligación de presentar el proyecto técnico a la presidencia o administración, en un plazo de treinta días antes del inicio de las obras. En este caso, por lo tanto, no hace falta un acuerdo previo por parte de la junta. La puesta a disposición del proyecto técnico ya proporciona información suficiente para que la comunidad pueda proponer, si lo considera adecuado, una alternativa que no

comporte a quien lo promueve un incremento económico sustancial respecto del proyecto técnico que ha presentado. Los costes de dichas instalaciones y su mantenimiento son exclusivamente de los propietarios que se benefician de ellas. Con la voluntad de impulsar estos tipos de instalaciones, se adopta el mismo protocolo de actuaciones establecido por el artículo 553-36.3 respecto de la instalación de puntos de carga individual de vehículos eléctricos.

Finalmente, la nueva redacción de la letra b) del artículo 553-25.2 conduce a que se tenga que incluir en el artículo 553-44 la eficiencia energética o hídrica dentro del listado de condiciones que el inmueble tiene que cumplir según la normativa vigente. El artículo identifica los deberes de conservación y mantenimiento de las instalaciones existentes en los elementos comunes del edificio por parte de los propietarios, así como la contribución de estos a los gastos que se deriven de ello. Un nuevo apartado 2 especifica que, cuando las infraestructuras para la mejora de la eficiencia energética o hídrica y los sistemas de energías renovables han sido instaladas en elementos comunes o en elementos comunes de uso exclusivo y de ellas se obtiene un beneficio particular, los gastos de conservación y de mantenimiento son a cargo de los propietarios que se benefician de ello.

### III

Esta regulación se fundamenta en el artículo 129 del Estatuto de autonomía de Cataluña, que otorga a la Generalitat la competencia exclusiva en materia de derecho civil, excepto en las materias que el artículo 149.1.8 de la Constitución española atribuye en todo caso al Estado. Asimismo, el artículo 144 del Estatuto atribuye a la Generalitat de Catalunya la competencia compartida en materia de protección de medio ambiente y el artículo 133, la competencia compartida en materia de energía, que incluye el fomento y la gestión de las energías renovables y de la eficiencia energética.

Hay que hacer uso de estas competencias para reforzar la lucha contra el cambio climático y la transición hacia una energía más limpia y sostenible. Así, se da continuidad a la Directiva (UE) 2018/2001 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de diciembre, relativa al fomento del uso de energía procedente de fuentes renovables, al Acuerdo de París de 22 de abril de 2015 sobre el cambio climático y a las recientes leyes aprobadas en materia de cambio climático, como la Ley 16/2017, de 1 de agosto, del cambio climático.

La modificación pretendida da cumplimiento al mandato de la disposición final primera del Decreto ley 24/2021, de 26 de octubre, de aceleración del despliegue de las energías renovables distribuidas y participadas de acuerdo con la cual el Gobierno, en el plazo de tres meses, tiene que impulsar las modificaciones legislativas necesarias para facilitar la implantación de fuentes de energía renovables en los edificios.

### IV

El Decreto ley también incorpora medidas relativas a las personas jurídicas de derecho privado sujetas a las disposiciones de derecho civil catalán. Como consecuencia de la crisis sanitaria derivada de la COVID-19, y para poder paliar los efectos negativos de esta crisis, el Gobierno de la Generalitat ha aprobado diferentes medidas en varios ámbitos, entre las cuales figuran las relativas a las entidades privadas. Las restricciones impuestas, especialmente con respecto a la movilidad, aforo y distancia física mínima interpersonal podían repercutir negativamente en el funcionamiento normalizado de los órganos de estas entidades, con respecto al cumplimiento de las obligaciones legales y estatutarias. El Decreto ley 53/2020, de 22 de diciembre, de modificación del Decreto ley 10/2020, de 27 de marzo, por el que se establecen nuevas medidas extraordinarias para hacer frente al impacto sanitario, económico y social de la COVID-19 dispone, de manera excepcional y hasta el 31 de diciembre de 2021, que los órganos de las personas jurídicas sujetas a las disposiciones de derecho civil catalán se puedan reunir y puedan adoptar acuerdos por videoconferencia o por otros medios de comunicación, así como adoptar acuerdos sin reunión, aunque sus estatutos no lo establezcan.

Transcurrido casi un año desde la aprobación del Decreto ley 53/2020, de 22 de diciembre, hay que valorar de nuevo el marco normativo que regula el funcionamiento de estas entidades. La evolución epidemiológica ha permitido levantar muchas de las restricciones hasta ahora vigentes. No obstante, las estadísticas de las últimas semanas señalan un ligero y constante incremento de contagios de la COVID-19 y que Cataluña vuelve a encontrarse en una situación de riesgo alto.

Ante este aumento notable de la incidencia de la COVID-19, con el objetivo prioritario de proteger la salud de la ciudadanía, garantizar el control de los brotes epidémicos y contener la propagación de la enfermedad y, a la vez, establecer un marco regulador que otorgue seguridad jurídica, este Decreto ley amplía hasta 31 de diciembre de 2022 la posibilidad que los órganos de las personas jurídicas de derecho privado puedan adoptar acuerdos por medio de videoconferencia o por otros medios sin reunión, así como adoptar acuerdos sin reunión, aunque sus estatutos no lo establezcan.

V

El objetivo principal de la iniciativa es facilitar la instalación de placas solares fotovoltaicas para autoconsumo, es decir, para autoproducción de electricidad, en las cubiertas de los edificios plurifamiliares que representan el 74 % de las viviendas de Cataluña.

La energía solar fotovoltaica, junto con la eólica, será crucial en la transición energética hacia un modelo 100 % renovable. E, inevitablemente, parte de la energía fotovoltaica que necesitaremos para cubrir nuestras necesidades futuras se tendrá que instalar sobre el terreno y, por lo tanto, habrá que maximizar la ocupación de cubiertas para la instalación de placas fotovoltaicas.

En este sentido, los fondos de recuperación Next Generation EU son el mayor paquete de estímulo económico europeo que ha habido nunca en la historia de la Unión Europea y se destinarán en gran parte a financiar proyectos de transición ecológica y digital y crecimiento sostenible.

En el marco de estos fondos, el Gobierno estatal ha aprobado un conjunto de medidas de carácter económico dirigidas a rehabilitar el parque de edificios y viviendas a fin de que se vuelvan más sostenibles. De esta manera, ha impulsado incentivos fiscales, una línea de avales para las comunidades de propietarios y seis programas de ayuda para la rehabilitación residencial y la construcción de vivienda social que serán distribuidos entre las comunidades autónomas a fin de que estas convoquen las ayudas. Concretamente, a Cataluña le corresponderán más de 186 millones de euros y, de estos, 32,57 millones de euros se destinarán a subvencionar instalaciones de autoconsumo en el sector residencial, en las administraciones públicas y en el tercer sector.

Estos fondos son, por lo tanto, una oportunidad única para dinamizar la rehabilitación de viviendas. Se calcula que podrían salir beneficiadas unas 25.000 viviendas. Sin embargo, a fin de que así sea, es necesario y urgente modificar de la manera más ágil posible la regulación del Código civil de Cataluña en materia de propiedad horizontal y hacer que esta facilite la adopción de acuerdos de mejora de la eficiencia energética y/o hídrica de los inmuebles así como el uso de sistemas de energías renovables. En este sentido, el instrumento normativo que permite resolver a tiempo las trabas en la adopción de acuerdos que genera la regulación normativa actual es el decreto ley. No hay ninguna otra herramienta de elaboración de normas ni siquiera el procedimiento de lectura única que pueda satisfacer a tiempo la necesidad de urgencia descrita. Solo con la modificación normativa pretendida a través de decreto ley se podrán destinar de manera ágil y efectiva las ayudas a la mejora de la eficiencia energética del parque de viviendas catalán.

Sin embargo, la figura del decreto ley también permite dar cumplimiento a tiempo al mandato que deriva de la disposición final primera del Decreto ley 24/2021, de 26 de octubre, de aceleración del despliegue de las energías renovables distribuidas y participadas, según el cual el Gobierno tiene que impulsar, en el plazo de

tres meses, las modificaciones legislativas necesarias para facilitar la implantación de fuentes de energía renovable en los edificios.

En cuanto a las entidades privadas sujetas a las disposiciones de derecho civil catalán, hace falta una acción normativa inmediata que dé continuidad a la regulación actual dado que esta pierde vigencia a 31 de diciembre de 2021 y, a la vez, que se adecue al contexto pandémico existente en estos momentos y permita a las entidades funcionar con regularidad y seguridad. En este caso, el procedimiento legislativo ordinario también hace inviable esta inmediatez de modo que es necesario recurrir a la figura del decreto ley que, de acuerdo con el artículo 86 de la Constitución española y el artículo 64.1 del Estatuto de autonomía de Cataluña, faculta al Gobierno a dictar disposiciones legislativas provisionales en caso de extraordinaria y urgente necesidad, supuesto habilitante que se da en esta iniciativa. Además, las medidas propuestas son congruentes y están en relación directa con la situación que se tiene que afrontar.

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

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

Decreto:

**Artículo único. Modificación de los artículos 553-25, 553-26, 553-30, 553-42, 553-43 y 553-44 del libro quinto del Código civil de Cataluña**

1. Se modifica el artículo 553-25 del libro quinto del Código civil de Cataluña, que queda redactado del modo siguiente:

Artículo 553-25. Régimen general de adopción de acuerdos

1. Solo se pueden adoptar acuerdos sobre los asuntos incluidos en el orden del día.  
2. Se adoptan por mayoría simple de los propietarios que han participado en cada votación, que tiene que representar, al mismo tiempo, la mayoría simple del total de sus cuotas de participación, los acuerdos que hacen referencia a:

a) La ejecución de obras o el establecimiento de servicios que tienen la finalidad de suprimir barreras arquitectónicas o la instalación de ascensores, aunque el acuerdo comporte la modificación del título de constitución y de los estatutos o aunque las obras o los servicios afecten a la estructura o la configuración exterior.

b) Las innovaciones exigibles para la habitabilidad, accesibilidad, seguridad del inmueble o eficiencia energética o hídrica según su naturaleza y características, aunque el acuerdo comporte la modificación del título de constitución y de los estatutos o afecten a la estructura o a la configuración exterior.

c) La ejecución de las obras para instalar infraestructuras comunes o equipos con la finalidad de mejorar la movilidad de los usuarios, para conectar servicios de telecomunicaciones de banda ancha o para individualizar la medición de los consumos de agua, gas o electricidad o para la instalación general de puntos de recarga para vehículos eléctricos aunque el acuerdo comporte la modificación del título de constitución y de los estatutos.

d) La ejecución de las obras para instalar infraestructuras comunes o equipos con la finalidad de mejorar la eficiencia energética o hídrica, así como para instalar sistemas de energías renovables de uso común en elementos comunes, aunque el acuerdo comporte la modificación del título de constitución y de los estatutos o afecten a la estructura o a la configuración exterior.

e) La ejecución de las obras para instalar infraestructuras o equipos con la finalidad de mejorar la eficiencia energética o hídrica, así como para instalar sistemas de energías renovables de utilidad particular en elementos comunes, a solicitud de los propietarios interesados, aunque afecten a la estructura o a la configuración exterior.

El acuerdo adoptado incluye, si la instalación existente lo permite, el acceso de otros propietarios siempre que abonen el importe que les hubiera correspondido cuando se hizo la instalación, debidamente actualizado, así como el coste de la adaptación necesaria para tener acceso. Los propietarios que quieran tener acceso a las instalaciones preexistentes tienen que comunicarlo previamente a la presidencia o a la administración de la comunidad.

f) La participación en la generación de energías renovables compartidas con otras comunidades de propietarios, así como también con comunidades energéticas locales o ciudadanas de energía, aunque el acuerdo comporte la modificación del título de constitución y de los estatutos.

g) Los contratos de financiación para hacer frente a los gastos derivados de la ejecución de las obras o de las instalaciones previstas en los apartados anteriores.

h) Las normas del reglamento de régimen interior.

i) El acuerdo de someter a mediación cualquier cuestión propia del régimen de la propiedad horizontal.

j) Los acuerdos que no tengan fijados una mayoría diferente para adoptarlos.

3. Para el cálculo de las mayorías se computan los votos y las cuotas de los propietarios que han participado en la votación de cada uno de los puntos del orden del día, sea de manera presencial, sea por representación o por delegación del voto. En los casos que un elemento privativo pertenezca a varios propietarios, estos tienen conjuntamente un único voto indivisible en razón de la propiedad de dicho elemento privativo. La adopción del acuerdo por mayoría simple requiere que los votos y cuotas a favor superen los votos y cuotas en contra.

4. Los acuerdos que modifiquen la cuota de participación, los que priven a cualquier propietario de las facultades de uso y disfrute de elementos comunes y los que determinen la extinción del régimen de la propiedad horizontal simple o compleja requieren el consentimiento expreso de los propietarios afectados.

5. Los propietarios o titulares de un derecho posesorio sobre el elemento privativo, en caso de que ellos mismos o las personas con quienes conviven o trabajan sufran alguna discapacidad o sean mayores de setenta años, si no consiguen que se adopten los acuerdos a qué hacen referencia las letras a) y b) del apartado 2, pueden pedir a la autoridad judicial que obligue a la comunidad a suprimir las barreras arquitectónicas o a hacer las innovaciones exigibles, siempre que sean razonables y proporcionadas, para alcanzar la accesibilidad y transitabilidad del inmueble en atención a la discapacidad que las motiva.

6. A los efectos únicamente de la legitimación para la impugnación de los acuerdos y la exoneración del pago de gastos para nuevas instalaciones o servicios comunes, los propietarios que no han participado en la votación se pueden oponer al acuerdo por medio de un escrito enviado a la secretaría, por cualquier medio fehaciente, en el plazo de un mes desde que les ha sido notificado. Si una vez pasado el mes no han enviado el escrito de oposición, se considera que se adhieren al acuerdo."

2. Se modifica el artículo 553-26 del libro quinto del Código civil de Cataluña, que queda redactado del modo siguiente:

Artículo 553-26. Adopción de acuerdos por unanimidad y por mayorías cualificadas

1. Se requiere el voto favorable de todos los propietarios con derecho al voto para:

a) Modificar las cuotas de participación.

b) Desvincular un anexo.

c) Vincular el uso exclusivo de patios, jardines, terrazas, cubiertas del inmueble u otros elementos comunes a uno o varios elementos privativos.

d) Ceder gratuitamente el uso de elementos comunes que tienen un uso común.

e) Constituir un derecho de sobreelevación, subedificación y edificación sobre el inmueble.

f) Extinguir el régimen de propiedad horizontal, simple o compleja, y convertirla en un tipo de comunidad diferente.

g) Acordar la integración en una propiedad horizontal compleja.

h) Someter a arbitraje cualquier cuestión relativa al régimen de la propiedad horizontal, a menos que haya una disposición estatutaria contraria.

2. Es necesario el voto favorable de las cuatro quintas partes de los propietarios con derecho al voto, que tienen que representar al mismo tiempo las cuatro quintas partes de las cuotas de participación, para:

a) Modificar el título de constitución y los estatutos, salvo que exista una disposición legal en sentido contrario.

b) Adoptar acuerdos relativos a innovaciones físicas en el inmueble, si afectan a su estructura o configuración exterior, salvo los supuestos regulados en las letras b), d) y e) del artículo 553-25.2, así como los relativos a la construcción de piscinas e instalaciones recreativas.

c) Desafectar un elemento común.

d) Constituir, enajenar, gravar y dividir un elemento privativo de beneficio común.

e) Acordar cuotas especiales de gastos, o un incremento en la participación en los gastos comunes correspondientes a un elemento privativo por el uso desproporcionado de elementos o servicios comunes, de acuerdo con lo que establece el artículo 553-45.4.

f) Acordar la extinción voluntaria del régimen de propiedad horizontal por parcelas.

g) La cesión onerosa del uso y el arrendamiento de elementos comunes que tienen un uso común por un plazo superior a quince años.

h) Los contratos de financiación que tengan un plazo de amortización superior a quince años.

3. Los acuerdos de los apartados 1 y 2 se entienden adoptados:

a) Si se requiere la unanimidad, cuando han votado favorablemente todos los propietarios que han participado en la votación y, en el plazo de un mes desde la notificación del acuerdo, no se ha opuesto ningún otro propietario mediante un escrito enviado a la secretaría por cualquier medio fehaciente.

b) Si se requieren las cuatro quintas partes, cuando ha votado favorablemente la mayoría simple de los propietarios y de las cuotas participantes a la votación y, en el plazo de un mes desde la notificación del acuerdo, se alcanza la mayoría cualificada contando como voto favorable la posición de los propietarios ausentes que, en dicho plazo, no se han opuesto al acuerdo mediante un escrito enviado a la secretaría por cualquier medio fehaciente.

3. Se modifica el artículo 553-30 del libro quinto del Código civil de Cataluña, que queda redactado del modo siguiente:

Artículo 553-30. Vinculación de los acuerdos

1. Los acuerdos adoptados por la junta son obligatorios y vinculan a todos los propietarios, incluso a los disidentes.

2. No obstante lo que establece el apartado 1, los propietarios disidentes no están obligados a satisfacer los gastos originados por las nuevas instalaciones o nuevos servicios comunes que no sean exigibles de acuerdo con la ley si el valor total del gasto acordado es superior a la cuarta parte del presupuesto anual vigente de la comunidad una vez descontadas las subvenciones o las ayudas públicas y los costes derivados de la obtención de crédito necesario con entidades financieras. Los propietarios solo pueden disfrutar de las nuevas instalaciones o los nuevos servicios si satisfacen el importe de los gastos de ejecución y de mantenimiento con la actualización que corresponda aplicando el índice general de precios de consumo.

3. Los gastos originados por la supresión de barreras arquitectónicas o la instalación de ascensores y los que hagan falta para garantizar la accesibilidad y la habitabilidad del edificio son a cargo de todos los propietarios si



derivan de un acuerdo de la junta. Si derivan de una decisión judicial conforme al artículo 553-25-5, la autoridad judicial es quien fija el importe en función de los gastos ordinarios comunes de la comunidad.

4. Los gastos originados por las obras de instalación de infraestructuras o equipos comunes con la finalidad de mejorar la eficiencia energética o hídrica, así como de la instalación de sistemas de energías renovables de uso común en elementos comunes, son a cargo de todos los propietarios si derivan del acuerdo de la junta, de conformidad con lo establecido en el artículo 553-25.2.d). Los propietarios disidentes, en todo caso, están obligados si el valor total del gasto acordado no excede las tres cuartas partes del presupuesto anual vigente de la comunidad en razón de los gastos comunes ordinarios, una vez descontadas las subvenciones o las ayudas públicas que les puedan corresponder por este concepto.

5. Los propietarios que, sin causa justificada, se opongan a las actuaciones u obras necesarias y exigidas por la autoridad competente o las demoren responden individualmente de las sanciones que se impongan en vía administrativa."

4. Se modifica el artículo 553-42 del libro quinto del Código civil de Cataluña, que queda redactado del modo siguiente:

Artículo 553-42. Uso y disfrute de los elementos comunes

1. El uso y disfrute de los elementos comunes corresponde a todos los propietarios de elementos privativos y debe adaptarse al destino establecido por los estatutos o al que resulte normal y adecuado a su naturaleza, sin perjudicar el interés de la comunidad.

2. En caso de que la junta acuerde instalaciones para la eficiencia energética o hídrica o de sistemas de energía renovable para el uso comunitario en elementos comunes donde existan instalaciones o sistemas de utilidad particular previamente autorizadas, incompatibles con el nuevo acuerdo, la comunidad asume la remoción y debe indemnizar los daños que la remoción comporte al propietario.

5. Se modifica el artículo 553-43 del libro quinto del Código civil de Cataluña, que queda redactado del modo siguiente:

Artículo 553-43. Elementos comunes de uso exclusivo

1. En el título de constitución o por acuerdo unánime de la junta, se puede vincular a uno o a varios elementos privativos el uso exclusivo de patios, jardines, terrazas, cubiertas del inmueble u otros elementos comunes. Esta vinculación no los hace perder la naturaleza de elemento común.

2. Los propietarios de los elementos privativos que tienen el uso y disfrute exclusivo de los elementos comunes asumen todos los gastos de conservación y mantenimiento y tienen la obligación de conservarlos adecuadamente y mantenerlos en buen estado.

3. Los propietarios de los elementos privativos que tienen el uso exclusivo de los elementos comunes pueden ejecutar obras de mejora para la eficiencia energética o hídrica o la instalación de sistemas de energías renovables en dichos elementos comunes, haciéndose cargo de los costes que se deriven, así como de los gastos de mantenimiento. En todo caso, tienen que enviar el proyecto técnico con treinta días de antelación del inicio de la obra a la presidencia o a la administración. Dentro de este plazo, la comunidad puede proponer una alternativa más adecuada a sus intereses generales siempre que sea razonable y proporcionada y que no comporte a las personas promotoras un incremento sustancial del coste del proyecto técnico presentado. A falta de alternativa, los propietarios pueden llevar a cabo dichas obras o instalaciones.

4. Las reparaciones que se deben a vicios de construcción o estructurales, originarios o sobrevenidos, o las reparaciones que afectan y benefician todo el inmueble, son a cargo de la comunidad, a menos que sean consecuencia de un mal uso o de una mala conservación."

6. Se modifica el artículo 553-44 del libro quinto del Código civil de Cataluña, que queda redactado del modo siguiente:

Artículo 553-44. Conservación y mantenimiento de los elementos comunes

1. La comunidad tiene que conservar los elementos comunes del inmueble, de manera que cumpla las condiciones estructurales, de habitabilidad, de accesibilidad, de estanquidad, de seguridad y de eficiencia energética o hídrica, según la normativa vigente y tiene que mantener en funcionamiento correcto los servicios y las instalaciones. Los propietarios tienen que asumir las obras de conservación y reparación necesarias.

2. Los propietarios que se benefician de la instalación de infraestructuras o equipos de mejora de la eficiencia energética o hídrica o de sistemas de energías renovables de utilidad particular situados en elementos comunes o en elementos comunes de uso exclusivo tienen que asumir la conservación y el mantenimiento en su totalidad.

### **DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

#### **Única**

Se deroga el Decreto ley 53/2020, de 22 de diciembre, de modificación del Decreto ley 10/2020, de 27 de marzo, por el que se establecen nuevas medidas extraordinarias para hacer frente al impacto sanitario, económico y social de la COVID-19.

### **DISPOSICIONES FINALES**

#### **Primera. Modificación del Decreto ley 10/2020, de 27 de marzo, por el que se establecen nuevas medidas extraordinarias para hacer frente al impacto sanitario, económico y social de la COVID-19**

Se modifica el artículo 4 del Decreto ley 10/2020, de 27 de marzo, por el que se establecen nuevas medidas extraordinarias para hacer frente al impacto sanitario, económico y social de la COVID-19, que queda redactado del modo siguiente:

Artículo 4

Medidas aplicables a las personas jurídicas de derecho privado sujetas a las disposiciones del derecho civil catalán

De manera excepcional y hasta el 31 de diciembre de 2022, los órganos de las personas jurídicas de derecho privado sujetas a las disposiciones del derecho civil catalán se pueden reunir y adoptar acuerdos por medio de videoconferencia o de otros medios de comunicación, de acuerdo con lo que dispone el artículo 312-5.2 del Código civil de Cataluña, aunque los estatutos no lo establezcan. Si no es posible utilizar estos medios, y hasta la misma fecha, también pueden adoptar acuerdos sin reunión, de conformidad con lo que dispone el artículo 312-7 del Código civil de Cataluña, aunque los estatutos no lo establezcan, siempre que lo decida la persona que los preside o que lo soliciten al menos dos miembros o, si se trata de la asamblea general de una asociación, un veinte por ciento de las personas asociadas.

#### **Segunda. Entrada en vigor**

Este decreto ley entra en vigor el mismo día de su publicación en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.