

LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals

òrgano emisor: DEPARTAMENT DE LA PRESIDÈNCIA

publicación: D.O.G.C. num. 6875 - 20/05/2015

entrada en vigor: 20/06/2015

- PREÀMBUL
- Article 1. Modificació del capítol III del títol V del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya
- Article 2. Modificació de l'article 551-2 del Codi civil de Catalunya
- **DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA**
 - Única. Propietats horitzontals per parcel·les preexistents
- **DISPOSICIÓ FINAL**
 - Única. Entrada en vigor

PREÀMBUL

I

L'exercici de la competència legislativa sobre el dret civil de Catalunya comporta no només l'elaboració i promulgació de noves lleis, sinó l'obligació de revisar les existents i corregir les disfuncions, mancances o imprecisions que llur aplicació pràctica a la realitat quotidiana hagi posat de manifest.

En aquesta línia, en data del 29 de gener de 2009, el Parlament de Catalunya va adoptar la Resolució 371/VIII, en virtut de la qual s'instava el Govern a impulsar els treballs, iniciats per l'Observatori de Dret Privat de Catalunya, de reforma dels preceptes de la propietat horitzontal. Atès que la legislatura va finir sense que es presentessin aquests treballs, el nou Parlament, en data del 28 d'abril de 2011, va aprovar la Resolució 55/IX, per la qual s'instava el Govern a complir aquella primera resolució. En compliment del mandat parlamentari, la Secció de Drets Reals de la Comissió de Codificació de Catalunya va continuar i intensificar la labor d'estudi i anàlisi dels preceptes del Codi civil de Catalunya relatius al règim de la propietat horitzontal (articles 553-1 a 553-59), i el fruit d'aquests treballs és aquest text.

Per bé que les observacions dels professionals i juristes en general es referien a qüestions concretes, hom va considerar que les modificacions proposades, atès que els preceptes que es discutien fan part d'un codi, s'havien de coordinar sistemàticament, la qual cosa implicava necessàriament una revisió del capítol III del títol V del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya. S'ha donat solució a gran part dels problemes manifestats i s'han corregit les imprecisions, les disfuncions i els contrasentits detectats en l'aplicació de la norma, alhora que s'ha harmonitzat i coordinat amb les altres parts del mateix llibre cinquè i dels altres llibres del Codi civil aprovats amb posterioritat. A títol d'exemple, se substitueix el terme edifici pel terme immoble en tots els preceptes on és adequat de fer-ho, per tal d'encabir totes les situacions compreses en la propietat horitzontal; es fa servir el terme restricció en comptes del de limitació, perquè hi obliga la coordinació amb els preceptes del règim de propietat.

Tot i això, la reforma no comporta pas la modificació del sentit o dels principis que inspiren el règim vigent de la propietat horitzontal a Catalunya. Aquesta llei respecta el sistema del text vigent pel que fa a les divisions entre seccions i subseccions del capítol III del títol V del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya. Els articles mantenen la numeració i, en general, la denominació originària.

II

S'han introduït millores a les disposicions generals de la secció primera amb l'objectiu de dotar-les de claredat i de contribuir a l'efectivitat del règim.

Pel que fa a la caracterització jurídica del crèdit de la comunitat enfront dels propietaris, se'n manté l'afecció real i, a més, s'assenyala la seva preferència de caràcter especial sobre l'element privatiu, amb la prelación que en cada cas correspongui segons la llei. Així mateix, s'ha ampliat la necessitat d'aportar un certificat relatiu als deutes pendents de pagament en les transmissions lucratives de l'element privatiu, perquè la situació pot afectar el consentiment de l'adquisició, que és el que es protegeix. Per tal d'agilitar la gestió del fons de reserva i evitar costos inútils, s'estableix l'obligació de dur una comptabilitat separada i d'obrir un compte bancari especial per a aquest fons a nom de la comunitat.

Cal recordar que el fons de reserva té com a objectiu subvenir a les despeses de la comunitat que sobrevinguin o que tinguin un cost excepcional, especialment pel que fa a actuacions de gran manteniment, reparació, rehabilitació, instal·lació de nous serveis comuns, seguretat, reforma o adequació a normatives sectorials dels elements comuns de l'edifici.

Es manté el criteri que l'establiment del règim de propietat horitzontal requereix l'atorgament del títol de constitució, encara que no cal que, en el moment d'atorgar-lo, la construcció estigui acabada; a més, s'aclareixen qüestions relatives a la legitimació per a l'atorgament. Tot i això, i per tal de donar seguretat al tràfic jurídic, es modifica l'article 551-2.2 per a permetre que, per a resoldre un cas concret, a manca de pacte entre els comuners i de les regles de la comunitat ordinària, es puguin aplicar a les situacions de comunitat que compleixin els requisits de la propietat horitzontal i no s'hagin configurat formalment les regles de la propietat horitzontal que siguin adequades a les circumstàncies del cas. La finalitat de la modificació és facilitar la resolució del problema de la manera més efectiva.

Es proposa una reforma profunda de l'organització de la comunitat. Així, se suprimeix l'obligació de fer una primera i una segona convocatòria de la junta, atès que la realitat ha revelat la inutilitat de la doble convocatòria; s'incorporen les noves tecnologies com a mecanismes per a fer notificacions i requeriments; es precisa el règim d'assistència i participació en la junta; es corregeixen les contradiccions observades en els terminis de custòdia de la documentació de la comunitat; es dóna visibilitat al càrrec de la vicepresidència i es regula aquest càrrec, que en la norma anterior quedava confús, i s'ordenen les funcions de cada òrgan de la comunitat.

Una millora molt important de la llei és la que afecta el règim dels acords amb relació a les majories exigides. A aquesta matèria s'hi dediquen dos preceptes. S'han simplificat les majories requerides, que ara es redueixen a les següents: el règim general, que és el de la majoria simple de propietaris i quotes, de manera que es recupera l'equilibri de dobles majories que s'havia perdut en la norma anterior; els règims particulars de la majoria qualificada de quatre cinques parts de propietaris i quotes, i, finalment, l'exigència d'unanimitat, que es limita als supòsits estrictament necessaris. Es dóna contingut a l'abstenció en el vot i al vot corresponent als elements privatis de benefici comú, de manera que es resolen els problemes que se susciten en la realitat quotidiana d'aquestes situacions.

S'atorga una consideració especial a l'adopció d'acords que afecten les obres obligades d'adaptació de l'edifici a les necessitats de les persones amb discapacitat i per a les persones més grans de setanta anys, per a la qual cosa s'ha tingut en compte la Convenció internacional sobre els drets de les persones amb discapacitat i el seu Protocol facultatiu, aprovats el 13 de desembre de 2006 per l'Assemblea General de l'Organització de les Nacions Unides.

Aquesta llei fa explícita la distinció entre els acords de formació instantània i els de formació successiva; en aquests darrers s'ha d'esperar a comprovar la voluntat de les persones que no han assistit a la junta. El nou

sistema parteix de la necessitat que els propietaris presents en la reunió hagin votat a favor de l'acord per majoria simple, i aleshores el còmput de la majoria qualificada o de la unanimitat es fa amb els vots favorables dels que no s'han oposat a l'acord en el termini d'un mes. El règim d'impugnació dels acords també té en compte aquesta formació successiva.

S'inclou expressament i s'afavoreix la resolució extrajudicial dels conflictes sorgits en l'àmbit de la propietat horitzontal, i s'estableix explícitament que els propietaris poden acordar d'acudir a l'arbitratge per qualsevol qüestió relativa al règim. Per això, quan un precepte es refereix a l'autoritat judicial, cal entendre-hi comprès l'arbitratge, el recurs al qual es pot haver establert amb caràcter general en una clàusula dels estatuts o es pot acordar ad hoc. En la mateixa línia, es fomenta la mediació com a mètode per a afavorir la resolució de conflictes. Així mateix, s'aclareixen els dubtes interpretatius relatius al règim i els terminis d'impugnació dels acords comunitaris.

III

Pel que fa a la secció segona, s'introdueixen precisions en la configuració dels elements privatius de benefici comú i se suprimeixen les restriccions injustificades en la disposició de l'ús i gaudi dels annexos.

S'afavoreix la instal·lació de punts de recàrrega de vehicles elèctrics i s'atorga als propietaris aquesta facultat, amb l'obligació prèvia d'enviar el projecte tècnic a la presidència o a l'administració.

Es fomenta el compliment de l'obligació de comunicar el canvi de titularitat de l'element privatiu amb l'establiment de la responsabilitat solidària del transmissor respecte als deutes que es meritin fins a la notificació efectiva de la transmissió a la comunitat.

S'especifica el procediment per a reclamar les despeses comunes i es resolen així els enormes problemes que aquesta qüestió havia plantejat als tribunals de justícia.

Així mateix, se suprimeix la confusa distinció que la normativa establida entre elements comuns d'ús restringit i elements comuns d'ús exclusiu, i s'instaura un únic règim per als elements comuns d'ús dels quals sigui atribuït a un o diversos propietaris d'elements privatius. I s'estableix en un únic precepte el règim de les activitats prohibides tant en els elements privatius com en els elements comuns, que en el text anterior estava contingut en dos articles.

IV

Quant a la propietat horitzontal complexa i a la propietat horitzontal per parcel·les, regulades per les seccions tercera i quarta, respectivament, aquesta llei respecta en línies generals el règim vigent. Malgrat això, s'ha reforçat el principi d'autonomia privada en la propietat horitzontal per parcel·les i s'ha millorat molt la redacció dels preceptes. Així, per exemple, s'han suprimit totes les al·lusions que erròniament es feien a la urbanització, terme que s'ha substituït per la locució propietat horitzontal per parcel·les, i també s'han precisat els aspectes relatius a la inscripció de tots dos tipus de propietat horitzontal. S'ha harmonitzat la majoria prevista per a l'extinció de la propietat horitzontal per parcel·les amb la que es requereix per a les modificacions del títol de constitució i els estatuts; així s'ha evitat la utilització de criteris diversos, que dificultaven la comprensió de la norma. També s'han suprimit algunes discordances amb relació a la legislació urbanística.

Finalment, per a permetre a les propietats horitzontals per parcel·les existents abans de l'1 de juliol de 2006 l'adaptació voluntària a la normativa vigent per mitjà de l'atorgament del títol de constitució, la disposició transitòria estableix un nou termini de quatre anys a comptar de l'entrada en vigor d'aquesta llei, a partir del qual qualsevol propietari pot exigir davant els tribunals l'atorgament forçós del títol de constitució.

Article 1. Modificació del capítol III del títol V del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya

Es modifica el capítol III del títol V del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, que resta redactat de la manera següent:

«Capítol III. Règim jurídic de la propietat horitzontal

Secció primera. Disposicions generals

Subsecció primera. Configuració de la comunitat

Article 553-1. Definició

1. El règim jurídic de la propietat horitzontal implica, per als propietaris, el dret de propietat en exclusiva sobre els elements privatis i en comunitat amb els altres propietaris sobre els elements comuns.
2. El règim jurídic de la propietat horitzontal requereix l'atorgament del títol de constitució i suposa:
 - a) L'existència, present o futura, d'un o més titulars de la propietat d'almenys un immoble integrat per elements privatis i elements comuns.
 - b) La determinació de la quota de participació en els elements comuns que correspon a cada element privatiu.
 - c) La configuració d'una organització per a l'exercici dels drets i el compliment dels deures dels propietaris.
3. Els elements comuns són inseparables dels elements privatis. Els actes d'alienació i gravamen i l'embargament dels elements privatis s'estenen a la participació que els correspon en els elements comuns.
4. El règim de la propietat horitzontal exclou l'acció de divisió sobre els elements comuns i els drets d'adquisició preferent de caràcter legal entre propietaris de diferents elements privatis. Aquesta exclusió no afecta les situacions de comunitat indivisa sobre els elements privatis.

Article 553-2. Objecte

1. Poden ésser objecte de propietat horitzontal els edificis i qualssevol altres immobles, fins i tot en construcció, en els quals coexisteixin elements privatis, constituïts per habitatges, locals o espais físics susceptibles d'independència funcional i d'atribució a diferents propietaris, amb elements comuns, necessaris per a l'ús i el gaudi adequat dels privatis.
2. Es pot constituir un règim de propietat horitzontal en els casos de coexistència en sòl, vol o subsòl d'edificacions o usos privats i domini públic, de ports esportius amb relació als punts d'amarratge, de mercats amb relació a les parades, de cementiris amb relació a les sepultures i en altres de semblants. Aquestes situacions es regeixen pels preceptes d'aquest capítol adaptats a la naturalesa específica de cada cas i per la normativa administrativa que els és aplicable.

Article 553-3. Quota

1. La quota de participació:

- a) Determina i concreta la participació que correspon als elements privatis sobre la propietat dels elements comuns.
- b) Serveix de mòdul per a fixar la participació en les càrregues, els beneficis, la gestió i el govern de la comunitat i els drets dels propietaris en cas d'extinció del règim.
- c) Estableix la distribució de les despeses i el repartiment dels ingressos, llevat de pacte en contra.

2. Les quotes de participació corresponents als elements privatis s'expressen en percentatge sobre el total de l'immoble i es fixen proporcionalment a la superfície i ponderant l'ús, la destinació i les altres dades físiques i jurídiques dels béns que integren la comunitat.

3. Les quotes de participació es determinen i es modifiquen per acord unànime dels propietaris o, si aquest no és possible, per mitjà de l'autoritat judicial o d'un procediment de resolució extrajudicial de conflictes.

4. Es poden establir, a més de la quota de participació, quotes especials per a despeses determinades.

Article 553-4. Crèdits i deutes

1. Tots els propietaris són titulars mancomunats, tant dels crèdits constituïts a favor de la comunitat com dels deutes contraets vàlidament en la seva gestió, d'acord amb les quotes de participació respectives.

2. L'import de la contribució de cada propietari a les despeses comunes, ordinàries i extraordinàries, i al fons de reserva és el que resulta de l'acord de la junta i de la liquidació del deute segons la quota que correspongui.

3. Els crèdits de la comunitat contra els propietaris per les despeses comunes, ordinàries i extraordinàries, i pel fons de reserva corresponents a la part vençuda de l'any en curs i als quatre anys immediatament anteriors, comptats de l'1 de gener al 31 de desembre, tenen preferència de cobrament sobre l'element privatiu amb la prelación que determini la llei.

4. Els crèdits meriten interessos des del moment en què se n'ha de fer el pagament corresponent i aquest no es fa efectiu.

Article 553-5. Afecció real

1. Els elements privatis estan afectats amb caràcter real i responen del pagament dels imports que deuen els titulars, i també els anteriors titulars, per raó de les despeses comunes, ordinàries o extraordinàries, i pel fons de reserva, que corresponguin a la part vençuda de l'any en curs i als quatre anys immediatament anteriors, comptats de l'1 de gener al 31 de desembre, sens perjudici, si escau, de la responsabilitat de qui transmet.

2. Els transmissors d'un element privatiu han de declarar que estan al corrent en els pagaments que els corresponen o, si escau, han d'especificar els que tenen pendents i han d'aportar un certificat relatiu a l'estat de llurs deutes amb la comunitat, expedit per qui n'exerceix la secretaria, en el qual han de constar, a més, les despeses comunes, ordinàries i extraordinàries, i les aportacions al fons de reserva aprovades però pendents de venciment. Sense aquesta manifestació i aquesta aportació no es pot atorgar l'escriptura pública, llevat que les parts hi renunciïn expressament. En qualsevol cas, sens perjudici de l'afecció real que estableix l'apartat 1, el transmissor respon del deute que té amb la comunitat en el moment de la transmissió.

3. El certificat a què fa referència l'apartat 2 no requereix el vistiplau de la presidència si l'administració de la comunitat la duu un professional que n'exerceix la secretaria.

Article 553-6. Fons de reserva

1. En el pressupost de la comunitat ha de figurar una quantitat no inferior al 5% de les despeses comunes destinada a la constitució d'un fons de reserva.

2. La titularitat del fons de reserva és de tots els propietaris i el fons resta afectat a la comunitat sense que cap propietari tingui dret a reclamar-ne el retorn en el moment de l'alienació de l'element privatiu.

3. El fons de reserva ha de figurar en comptabilitat separada i s'ha de dipositar en un compte bancari especial a nom de la comunitat. Els administradors només en poden disposar, amb l'autorització de la presidència, per a atendre despeses de la comunitat imprevistes de caràcter urgent o, amb l'autorització de la junta de propietaris, per a fer front a les obres extraordinàries de conservació, reparació, rehabilitació, instal·lació de nous serveis comuns i seguretat, i també per a les que siguin exigibles d'acord amb les normatives especials.

4. Els romanents del fons de reserva de cada any s'acumulen en el fons de l'any següent.

Subsecció segona. Constitució de la comunitat

Article 553-7. Establiment del règim

1. L'immoble se sotmet al règim de propietat horitzontal des de l'atorgament del títol de constitució, encara que la construcció no estigui acabada.

2. El títol de constitució s'inscriu en el Registre de la Propietat de conformitat amb la legislació hipotecària i amb els efectes que aquesta legislació estableix.

Article 553-8. Legitimació

1. Estan legitimats per a l'establiment del règim de la propietat horitzontal el propietari o els propietaris de l'immoble que ho siguin en el moment de l'atorgament del títol de constitució.

2. El promotor que hagi transmès una quota indivisa de l'immoble no pot fer ús de la facultat que li concedeix l'article 552-11.4. En aquest cas, qualsevol adquirent pot exigir l'atorgament immediat del títol de constitució d'acord amb el projecte pel qual s'ha obtingut la llicència corresponent.

3. Quan el propietari de l'immoble que ha alienat elements privatis en un document privat atorga l'escriptura pública corresponent, ha de ressenyar el títol de constitució i incorporar-hi els estatuts i les altres normes de la comunitat.

Article 553-9. Escripura de constitució i constància en el Registre de la Propietat

1. El títol de constitució del règim de propietat horitzontal ha de constar en una escriptura pública, que en tot cas ha de contenir:

a) La descripció de l'immoble en conjunt, que ha d'indicar si està acabat o no, i la relació dels elements, les instal·lacions i els serveis comuns que té.

b) La descripció de tots els elements privatis, amb el corresponent número d'ordre intern a l'immoble, la quota general de participació i, si escau, les especials que els corresponen, i també la superfície útil, la situació, els límits, la planta, la destinació i, si escau, els espais físics o els drets que en constitueixin annexos o vinculacions.

c) Un plànol descriptiu de l'immoble.

d) Els estatuts, si n'hi ha.

e) Les reserves de drets o facultats, si n'hi ha, establertes a favor del promotor o dels constituents del règim.

f) La previsió, si escau, de formació de subcomunitats.

2. Els preceptes d'aquest capítol s'apliquen en tot allò que no és establert pel títol de constitució.

3. En la mateixa escriptura de constitució o en una altra de prèvia, cal que es declari l'obra nova d'acord amb el que estableixen la legislació hipotecària i les altres normes que hi siguin aplicables.

4. El règim de la propietat horitzontal s'inscriu en el Registre de la Propietat d'acord amb la legislació hipotecària, per mitjà d'una inscripció general per a l'immoble i de tants de folis com finques privatives hi hagi.

5. Les estipulacions establertes en la constitució del règim, o en qualsevol altre document, que impliquin una reserva de la facultat de modificació unilateral del títol de constitució a favor del constituent, o que li permetin de decidir en el futur assumptes de competència de la junta de propietaris, són nul·les.

Article 553-10. Modificació del títol de constitució

1. Per a modificar el títol de constitució cal l'acord de la junta de propietaris i que l'escriptura observi els requisits de l'article 553-9 que siguin aplicables a la modificació de què es tracti.

2. No cal l'acord de la junta de propietaris per a la modificació del títol de constitució si la motiven els fets següents:

a) L'exercici d'un dret de vol, sobreelevació, subedificació i edificació si s'ha previst així en constituir el règim o el dret.

b) Les agrupacions, agregacions, segregacions i divisions dels elements privatis o les desvinculacions d'annexos, si els estatuts ho estableixen així.

c) Les alteracions de la destinació dels elements privatis, llevat que els estatuts les prohibeixin expressament.

d) L'execució d'actuacions ordenades per l'Administració pública de conformitat amb la legislació vigent en matèria urbanística, d'habitabilitat, d'accessibilitat i sobre rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.

3. La formalització de les operacions de modificació, fins i tot la de la suma o redistribució de les quotes afectades, correspon als titulars dels drets o propietaris d'elements privatis implicats en allò que resulti o sigui conseqüència de les operacions de modificació fetes a l'empara del que estableix l'apartat 2.

Article 553-11. Estatuts

1. Els estatuts regulen els aspectes referents al règim jurídic real de la comunitat i poden contenir regles sobre les qüestions següents:

- a) La destinació, l'ús i l'aprofitament dels elements privatis i dels elements comuns.
- b) Les limitacions d'ús i altres càrregues dels elements privatis.
- c) L'exercici dels drets i el compliment de les obligacions.
- d) L'aplicació de despeses i ingressos i la distribució de càrregues i beneficis.
- e) Els òrgans de govern complementaris dels que estableix aquest codi i llurs competències.
- f) La forma de gestió i administració.

2. Són vàlides les clàusules estatutàries següents, entre d'altres:

- a) Les que permeten les operacions d'agrupació, agregació, segregació i divisió d'elements privatis i les de desvinculació d'annexos amb creació de noves entitats sense consentiment de la junta de propietaris. En aquest cas, les quotes de participació de les finques resultants es fixen per la suma o la distribució de les quotes dels elements privatis afectats.
- b) Les que exoneren determinats propietaris d'elements privatis de l'obligació de satisfer les despeses de conservació d'elements comuns concrets, que poden incloure les del portal, l'escala, els ascensors, els jardins, les zones d'esbarjo i altres espais semblants.
- c) Les que estableixen la utilització exclusiva i, si escau, el tancament d'una part del solar, o de les cobertes o de qualsevol altre element comú o part determinada d'aquest en favor d'algun element privatiu.
- d) Les que permeten l'ús o el gaudi d'elements comuns per mitjà de la col·locació de cartells de publicitat.
- e) Les que limiten les activitats que es poden acomplir en els elements privatis.
- f) Les que preveuen la resolució dels conflictes per mitjà de l'arbitratge o la mediació per a qualsevol qüestió del règim de la propietat horitzontal.

3. Les normes dels estatuts que no siguin inscrites en el Registre de la Propietat no perjudiquen tercers de bona fe.

Article 553-12. Reglament de règim interior

1. El reglament de règim interior, que no es pot oposar als estatuts, conté les regles internes referents a les relacions de convivència i bon veïnatge entre els propietaris i a la utilització dels elements d'ús comú i de les instal·lacions.

2. El reglament de règim interior obliga sempre els propietaris i els usuaris dels elements privatis.

Article 553-13. Constitució i reserva del dret de vol

1. La constitució o la reserva expressa del dret per a sobreelevar, subedificar o edificar en el mateix solar de l'immoble a favor dels constituents o de terceres persones és vàlida si l'estableix el títol de constitució del règim de propietat horitzontal.

2. Els titulars del dret de vol estan facultats per a edificar a llur càrrec d'acord amb el títol de constitució del dret, per a fer seus els elements privatis que en resulten i per a atorgar, tots sols i a llur càrrec, les corresponents declaracions o ampliacions d'obra nova i, si s'ha previst en constituir el règim o el dret, la modificació de la divisió horitzontal. L'exercici successiu del dret amb la construcció de la nova edificació comporta la redistribució de les quotes de participació, que duen a terme els titulars dels drets reservats d'acord amb aquest codi i amb el títol de constitució, sense necessitat del consentiment de la junta de propietaris.

3. La constitució o la reserva a què fa referència l'apartat 1 només és vàlida si consta en una clàusula específica i el dret es constitueix d'acord amb l'article 567-2.

Article 553-14. Extinció del règim

1. El règim de propietat horitzontal s'extingeix voluntàriament per acord unànime de la junta de propietaris de conversió en un altre tipus de comunitat o per decisió del propietari únic. L'acord o decisió requereix el consentiment dels titulars de drets reals sobre els elements privatis o comuns afectats. En qualsevol cas, es presumeix atorgat el consentiment si el titular del dret real no ha manifestat la seva oposició a l'acord o decisió en el termini d'un mes a comptar de la data en què se li hagi notificat.

2. El règim de propietat horitzontal s'extingeix en els supòsits de destrucció, declaració de ruïna i expropiació forçosa de l'immoble. Nogensmenys, en el títol de constitució es pot estipular que el règim no s'extingeixi malgrat la destrucció o la declaració de ruïna per tal de procedir a la rehabilitació o reconstrucció de l'immoble a càrrec dels propietaris.

Subsecció tercera. Òrgans de la comunitat

Article 553-15. Organització de la comunitat

1. Els òrgans de la comunitat són la presidència, la secretaria i la junta de propietaris. Els dos primers són unipersonals. El càrrec de la presidència ha d'ésser exercit per un propietari. La secretaria pot ésser exercida per un propietari o per la persona externa a la comunitat que assumeixi les funcions d'administració.

2. La comunitat pot encarregar l'administració a un professional extern que compleixi les condicions professionals legalment exigibles. En aquest cas, les funcions d'administració inclouen també les de secretaria.

3. Els càrrecs són designats per la junta de propietaris, davant la qual responen de llurs actuacions. També els pot designar el promotor de l'immoble, cas en què exerceixen fins a la primera reunió de la junta de propietaris.

4. Els càrrecs són reelegibles, duren un any i s'entenen prorrogats fins que no es faci la junta ordinària següent al venciment del termini per al qual es van designar.

5. L'exercici dels càrrecs és obligatori, tot i que la junta de propietaris pot considerar l'al·legació de motius d'excusa fonamentats. La designació es fa, si no hi ha candidats, per un torn rotatori o per sorteig entre les persones que no han exercit el càrrec.

6. Els càrrecs no són remunerats, llevat que recaiguin en persones alienes a la comunitat, cas en què poden ésser-ho. En qualsevol cas, hom té el dret de rescabalar-se de les despeses ocasionades per l'exercici del càrrec.

7. Els estatuts poden regular la creació d'altres òrgans, a més dels que estableix l'apartat 1.

8. En la designació dels càrrecs no s'ha de produir cap mena de discriminació per raó de sexe, orientació sexual, origen o creences ni per cap altre motiu.

9. En els casos en què el nombre de propietaris sigui inferior a tres, i mentre es mantingui aquesta situació, el règim de funcionament de l'organització de la comunitat és el que l'article 552-7 estableix per a la comunitat ordinària indivisa.

Article 553-16. Presidència

1. Corresponen a la presidència les funcions següents:

a) Convocar i presidir les reunions de la junta de propietaris.

b) Representar la comunitat judicialment i extrajudicialment.

c) Elevar a públics els acords, si escau.

d) Vetllar pel bon funcionament de la comunitat i pel compliment dels deures del secretari i de l'administrador.

e) Qualsevol altres funcions que estableixi la llei.

2. La junta de propietaris pot designar un vicepresident, que exerceix les funcions de la presidència en cas de mort, impossibilitat, absència o incapacitat del seu titular. També pot exercir les funcions que la presidència li hagi delegat expressament.

Article 553-17. Secretaria

El secretari estén les actes de les reunions, fa les notificacions, expedeix els certificats i custodia, durant cinc anys com a mínim, les convocatòries, les comunicacions, els poders, la documentació comptable i els altres documents rellevants de les reunions i de la comunitat. La custòdia i la tenidoria dels llibres d'actes són regulades per l'article 553-28.

Article 553-18. Administració

1. L'administrador gestiona els assumptes ordinaris de la comunitat i exerceix les funcions següents:
 - a) Prendre les mesures convenients i fer els actes necessaris per a conservar els béns i el funcionament correcte dels serveis de la comunitat.
 - b) Vetllar perquè els propietaris compleixin les obligacions i fer-los els advertiments pertinents.
 - c) Preparar els comptes anuals de l'exercici precedent i el pressupost.
 - d) Executar els acords de la junta de propietaris i fer els cobraments i els pagaments que corresponguin.
 - e) Decidir l'execució de les obres de conservació i reparació de caràcter urgent, de la qual cosa ha de donar compte immediatament a la presidència.
 - f) Pagar, amb autorització de la presidència, les despeses de caràcter urgent que poden ésser a càrrec del fons de reserva.
 - g) Les altres funcions que expressament li siguin delegades per la junta de propietaris o atribuïdes per la llei.
2. L'administrador és responsable de la seva actuació davant la junta de propietaris.

Article 553-19. Junta de propietaris

1. La junta de propietaris, integrada per tots els propietaris d'elements privatis, és l'òrgan suprem de la comunitat.
2. La junta de propietaris té les competències no atribuïdes expressament a altres òrgans i, com a mínim, les següents:
 - a) El nomenament i la remoció de les persones que han d'ocupar o ocupen els càrrecs de la comunitat.
 - b) La modificació del títol de constitució.
 - c) L'aprovació i modificació dels estatuts i del reglament de règim interior.
 - d) L'aprovació dels pressupostos i dels comptes anuals.
 - e) L'aprovació de la realització de reparacions de caràcter ordinari no pressupostades i de les de caràcter extraordinari i de millora, de llur import i de la imposició de derrames per a finançar-les.
 - f) L'establiment o la modificació dels criteris generals per a fixar o modificar quotes.
 - g) L'extinció voluntària del règim.

Article 553-20. Reunions

1. La junta de propietaris s'ha de reunir, de manera ordinària, una vegada l'any per a aprovar els comptes i el pressupost i per a elegir les persones que han d'exercir els càrrecs.
2. La junta de propietaris s'ha de reunir quan ho consideri convenient el president i quan ho demani, com a mínim, una quarta part dels propietaris o els qui representin una quarta part de les quotes de participació.
3. Els estatuts poden establir la convocatòria de reunions especials per a tractar de qüestions que afectin només propietaris determinats o, si escau, les subcomunitats.
4. La junta de propietaris es pot reunir sense convocatòria si hi concorren tots els propietaris i acorden per unanimitat la celebració de la reunió i el seu ordre del dia.

Article 553-21. Convocatòries

1. La presidència convoca les reunions de la junta de propietaris. En cas de vacant, inactivitat o negativa de la presidència, pot convocar la reunió la vicepresidència o, en cas de vacant, inactivitat o negativa d'aquesta, els propietaris que promouen la reunió d'acord amb l'article 553-20.2.

2. Les convocatòries, citacions i notificacions, llevat que els estatuts estableixin expressament una altra cosa, s'han de trametre, amb una antelació mínima de vuit dies naturals, a l'adreça comunicada pel propietari a la secretaria. La tramesa es pot fer per correu postal o electrònic, o per altres mitjans de comunicació, sempre que es garanteixi l'autenticitat de la comunicació i del seu contingut. Si el propietari no ha comunicat cap adreça, s'han de trametre a l'element privatiu del qual és titular. A més, l'anunci de la convocatòria s'ha de publicar amb la mateixa antelació al tauler d'anuncis de la comunitat o en un lloc visible habilitat a aquest efecte. El dit anunci produeix l'efecte de notificació efectiva quan la personal no ha reeixit.

3. En el cas de juntes extraordinàries per a tractar d'assumptes urgents, tan sols cal que els propietaris hagin pogut tenir coneixement de les convocatòries, citacions i notificacions abans de la data en què s'hagi de fer la reunió.

4. La convocatòria de la reunió de la junta de propietaris ha d'expressar de manera clara i detallada:

a) L'ordre del dia. Si la reunió es convoca a petició de propietaris promotors, hi han de constar els punts que proposen. L'ordre del dia inclou, entre altres assumptes, els proposats per escrit a la presidència, abans de la convocatòria, per qualsevol dels propietaris.

b) El dia, el lloc i l'hora de la reunió.

c) L'advertiment que, amb relació als acords a què fa referència l'article 553-26, els vots dels propietaris que no assisteixen a la reunió es computen en el sentit de l'acord pres per la majoria, sens perjudici de llur dret d'oposició.

d) La llista dels propietaris amb deutes pendents amb la comunitat per raó de les quotes, els quals, de conformitat amb l'article 553-24, tenen veu però no tenen dret de vot, de la qual cosa cal fer advertiment.

5. La documentació relativa als assumptes a tractar s'ha de trametre als propietaris juntament amb la convocatòria, o bé s'ha d'indicar el lloc on es troba a llur disposició. Si les funcions d'administració de la comunitat les fa un professional extern, aquest ha de tenir la dita documentació a disposició dels propietaris des del moment en què es tramet la convocatòria.

Article 553-22. Assistència

1. El dret d'assistència a la junta correspon als propietaris, els quals hi assisteixen personalment o per representació legal, orgànica o voluntària, que s'ha d'acreditar per escrit. 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.

2. El dret d'assistència inclou el dret de veu i el dret de vot a la junta de propietaris, sens perjudici del que estableix l'article 553-24.

3. En cas de comunitat d'un element privatiu, els cotitulars en designen un perquè exerceixi el dret d'assistir a la junta de propietaris.

4. En l'usdefruit s'entén que els nus propietaris, si no consta llur manifestació en contra, són representats pels usufructuaris. La representació ha d'ésser expressa si s'han d'adoptar acords sobre el títol de constitució, els estatuts i les obres extraordinàries o de millorament.

Article 553-23. Constitució

1. La junta de propietaris es constitueix vàlidament sigui quin sigui el nombre de propietaris que hi concorrin i les quotes de què siguin titulars o representants.

2. La junta de propietaris, si no hi assisteixen el president ni el vicepresident, designa un propietari d'entre els assistents perquè la presideixi.

3. La junta de propietaris, si no hi assisteix el secretari, en designa un d'entre els assistents.

Article 553-24. Dret de vot

1. Tenen dret a votar en la junta els propietaris que no tinguin deutes pendents amb la comunitat quan la junta es reuneix. Els propietaris que tinguin deutes pendents amb la comunitat tenen dret a votar si acrediten que n'han consignat judicialment o notarialment l'import o que els han impugnats judicialment.

2. El dret de vot s'exerceix de les maneres següents:

a) Personalment.

b) Per representació, d'acord amb el que estableix l'article 553-22.1.

c) Per delegació en un altre propietari, feta per mitjà d'un escrit que designi nominativament la persona delegada i en el qual es pot indicar el sentit del vot amb relació als punts de l'ordre del dia. La delegació s'ha de fer per a una reunió concreta de la junta de propietaris i s'ha de rebre abans que comenci.

3. El vot de les persones que s'abstinguin i el vot corresponent als elements privatis de benefici comú es computen en el mateix sentit que el de la majoria assolida.

Article 553-25. Règim general d'adopció d'acords

1. Només es poden adoptar acords sobre els assumptes inclosos en l'ordre del dia.

2. S'adopten per majoria simple dels propietaris que han participat en cada votació, que ha de representar, alhora, la majoria simple del total de llurs quotes de participació, els acords que fan referència a:

a) L'execució d'obres o l'establiment de serveis que tenen la finalitat de suprimir barreres arquitectòniques o la instal·lació d'ascensors, encara que l'acord comporti la modificació del títol de constitució i dels estatuts o encara que les obres o els serveis afectin l'estructura o la configuració exterior.

b) Les innovacions exigibles per a l'habitabilitat, l'accessibilitat o la seguretat de l'immoble, segons llur naturalesa i característiques, encara que l'acord comporti la modificació del títol de constitució i dels estatuts o afectin l'estructura o la configuració exterior.

c) L'execució de les obres necessàries per a instal·lar infraestructures comunes o equips amb la finalitat de millorar l'eficiència energètica o hídrica dels immobles i la mobilitat dels usuaris, per a connectar serveis de telecomunicacions de banda ampla o per a individualitzar el mesurament dels consums d'aigua, gas o electricitat, o per a la instal·lació general de punts de recàrrega per a vehicles elèctrics, encara que l'acord comporti la modificació del títol de constitució i dels estatuts.

d) Les normes del reglament de règim interior.

e) L'acord de sotmetre a mediació qualsevol qüestió pròpia del règim de la propietat horitzontal.

f) Els acords que no tinguin fixada una majoria diferent per a adoptar-los.

3. Per al càlcul de les majories es computen els vots i les quotes dels propietaris que han participat en la votació de cadascun dels punts de l'ordre del dia, sia de manera presencial, sia per representació o per delegació del vot. En els casos que un element privatiu pertanyi a diversos propietaris, aquests tenen conjuntament un únic vot indivisible per raó de la propietat del dit element privatiu. L'adopció de l'acord per majoria simple requereix que els vots i quotes a favor superin els vots i quotes en contra.

4. Els acords que modifiquin la quota de participació, els que privin qualsevol propietari de les facultats d'ús i gaudi d'elements comuns i els que determinin l'extinció del règim de la propietat horitzontal simple o complexa requereixen el consentiment exprés dels propietaris afectats.

5. Els propietaris o els titulars d'un dret possessori sobre l'element privatiu, en el cas que ells mateixos o les persones amb qui hi conviuen o treballen pateixin alguna discapacitat o siguin majors de setanta anys, si no aconsegueixen que s'adoptin els acords a què fan referència les lletres a i b de l'apartat 2, poden demanar a l'autoritat judicial que obligui la comunitat a suprimir les barreres arquitectòniques o a fer les innovacions exigibles, sempre que siguin raonables i proporcionades, per a assolir l'accessibilitat i la transibilitat de l'immoble en atenció a la discapacitat que les motiva.

6. Als efectes únicament de la legitimació per a la impugnació dels acords i l'exoneració del pagament de despeses per a noves instal·lacions o serveis comuns, els propietaris que no han participat en la votació es poden oposar a l'acord per mitjà d'un escrit enviat a la secretaria, per qualsevol mitjà fefaent, en el termini d'un mes d'ençà que els ha estat notificat. Si una vegada passat el mes no han tramès l'escrit d'oposició, es considera que s'adhereixen a l'acord.

Article 553-26. Adopció d'acords per unanimitat i per majories qualificades

1. Es requereix el vot favorable de tots els propietaris amb dret a vot per a:

- a) Modificar les quotes de participació.
- b) Desvincular un annex.
- c) Vincular l'ús exclusiu de patis, jardins, terrasses, cobertes de l'immoble o altres elements comuns a un o diversos elements privatis.
- d) Cedir gratuïtament l'ús d'elements comuns que tenen un ús comú.
- e) Constituir un dret de sobreelevació, subedificació i edificació sobre l'immoble.
- f) Extingir el règim de propietat horitzontal, simple o complexa, i convertir-la en un tipus de comunitat diferent.
- g) Acordar la integració en una propietat horitzontal complexa.
- h) sotmetre a arbitratge qualsevol qüestió relativa al règim de la propietat horitzontal, llevat que hi hagi una disposició estatutària contrària.

2. Cal el vot favorable de les quatre cinquenes parts dels propietaris amb dret a vot, que han de representar alhora les quatre cinquenes parts de les quotes de participació, per a:

- a) Modificar el títol de constitució i els estatuts, llevat que hi hagi una disposició legal en sentit contrari.
- b) Adoptar acords relatius a innovacions físiques en l'immoble, si n'afecten l'estructura o la configuració exterior, llevat que siguin exigibles per a l'habitabilitat, l'accessibilitat o la seguretat de l'immoble, i a la construcció de piscines i instal·lacions recreatives.
- c) Desafectar un element comú.
- d) Constituir, alienar, gravar i dividir un element privatiu de benefici comú.
- e) Acordar quotes especials de despeses, o un increment en la participació en les despeses comunes corresponents a un element privatiu per l'ús desproporcionat d'elements o serveis comuns, d'acord amb el que estableix l'article 553-45.4.
- f) Acordar l'extinció voluntària del règim de propietat horitzontal per parcel·les.
- g) La cessió onerosa de l'ús i l'arrendament d'elements comuns que tenen un ús comú per un termini superior a quinze anys.

3. Els acords dels apartats 1 i 2 s'entenen adoptats:

- a) Si es requereix la unanimitat, quan hi han votat favorablement tots els participants a la votació i, en el termini d'un mes des de la notificació de l'acord, no s'hi ha oposat cap altre propietari mitjançant un escrit tramès a la secretaria per qualsevol mitjà fefaent.
- b) Si es requereixen les quatre cinquenes parts, quan hi ha votat favorablement la majoria simple dels propietaris i de les quotes participants a la votació i, en el termini d'un mes des de la notificació de l'acord, s'assoleix la majoria qualificada comptant com a vot favorable la posició dels propietaris absents que, en el dit termini, no s'han oposat a l'acord mitjançant un escrit tramès a la secretaria per qualsevol mitjà fefaent.

Article 553-27. Acta

1. El secretari ha de redactar l'acta, que s'ha d'autoritzar, amb les signatures del secretari i del president, en el termini de cinc dies a comptar de l'endemà de la reunió.

2. L'acta de la reunió s'ha de redactar almenys en català, o en aranès a Aran, i hi han de constar les dades següents:

- a) La data i el lloc de celebració, el caràcter ordinari o extraordinari i el nom de la persona que n'ha fet la convocatòria.
- b) L'ordre del dia.
- c) La indicació de la persona que l'ha presidida i de la persona que hi ha actuat com a secretari.
- d) La relació de persones que hi han assistit personalment o per representació i, si escau, de les qui deleguen.
- e) Els acords adoptats, els participants en cada votació i llurs quotes respectives, i també el resultat de les votacions, amb la indicació dels qui han votat a favor, els qui han votat en contra i els qui s'han abstingut.
- f) Els acords susceptibles de formació successiva, d'acord amb l'article 553-26.3.

3. El president pot requerir a un notari que aixequi acta dels acords de la reunió quan ho consideri pertinent i ho ha de fer, en tot cas, quan hi hagi una sol·licitud escrita presentada, almenys cinc dies abans de la data de la reunió, per una quarta part dels propietaris o per menys si representen la quarta part de les quotes. En aquest cas, s'ha de fer en el llibre d'actes una referència clara a la data de celebració de la reunió i al nom i la residència del notari que hi va assistir.

4. L'acta s'ha de trametre a tots els propietaris en el termini de deu dies a comptar de l'endemà de la reunió de la junta de propietaris a l'adreça comunicada per cada propietari a la secretaria o, si manca, a l'element privatiu. La tramesa es pot fer per correu postal o electrònic o per altres mitjans de comunicació, amb les mateixes garanties requerides per a la convocatòria.

5. Una vegada transcorregut el termini que fixa l'article 553-26.3, s'ha de trametre a tots els propietaris un annex a l'acta en el qual s'ha d'indicar si els acords susceptibles de formació successiva han esdevingut efectius o no, i s'ha de fer constar, així mateix, el resultat final de la votació.

Article 553-28. Llibre d'actes

1. Els acords de la junta de propietaris s'han de transcriure en un llibre d'actes que s'ha de legalitzar, almenys en català, o en aranès a Aran, en el registre de la propietat que correspongui.

2. El secretari ha de custodiar els llibres d'actes de la junta de propietaris, que s'han de conservar durant trenta anys mentre existeixi el règim de propietat horitzontal o durant cinc anys des del moment en què s'hagi extingit.

Article 553-29. Execució

Els acords adoptats vàlidament per la junta de propietaris, llevat que els estatuts estableixin una altra cosa, són executius des del moment en què s'adopten.

Article 553-30. Vinculació dels acords

1. Els acords adoptats per la junta de propietaris són obligatoris i vinculen tots els propietaris, fins i tot els dissidents.

2. No obstant el que estableix l'apartat 1, els propietaris dissidents no estan obligats a satisfer les despeses originades per les noves instal·lacions o nous serveis comuns que no siguin exigibles d'acord amb la llei si el valor total de la despesa acordada és superior a la quarta part del pressupost anual vigent de la comunitat. Els propietaris només poden gaudir de les noves instal·lacions o els nous serveis si satisfan l'import de les despeses d'execució i de manteniment amb l'actualització que correspongui aplicant-hi l'índex general de preus de consum.

3. Les despeses originades per la supressió de barreres arquitectòniques o la instal·lació d'ascensors i les que calguin per a garantir l'accessibilitat i l'habitabilitat de l'edifici són a càrrec de tots els propietaris si deriven d'un acord de la junta de propietaris. Si deriven d'una decisió judicial conforme a l'article 553-25.5, l'autoritat judicial és qui en fixa l'import en funció de les despeses ordinàries comunes de la comunitat de propietaris.

4. Els propietaris que, sense causa justificada, s'oposin a les actuacions o obres necessàries i exigides per l'autoritat competent o les demorin responen individualment de les sancions que s'imposin en via administrativa.

Article 553-31. Impugnació

1. Els acords de la junta de propietaris es poden impugnar judicialment en els casos següents:

a) Si són contraris a les lleis, al títol de constitució o als estatuts o si, ateses les circumstàncies, impliquen un abús de dret.

b) Si són contraris als interessos de la comunitat o són greument perjudicials per a un dels propietaris.

2. Estan legitimats per a la impugnació d'un acord els propietaris que hi han votat en contra, els absents que s'hi han oposat i els que han estat privats il·legítimament del dret de vot.

3. Per a exercir l'acció d'impugnació cal estar al corrent de pagament dels deutes amb la comunitat que estiguin vençuts en el moment d'adoptar-se l'acord que es vol impugnar o haver-ne consignat l'import.

4. L'acció d'impugnació dels acords caduca en el termini d'un any en els supòsits a què fa referència l'apartat 1.a, i en el termini de tres mesos en els supòsits a què fa referència l'apartat 1.b. Els terminis es compten des de la notificació de l'acta o de l'annex de l'acta, segons que correspongui.

Article 553-32. Suspensió

1. La impugnació d'un acord de la junta de propietaris no en suspèn l'executabilitat.

2. L'autoritat judicial pot adoptar les mesures cautelars que consideri convenients, fins i tot la de decretar provisionalment la suspensió de l'acord de la junta de propietaris impugnat.

Secció segona. Propietat horitzontal simple

Article 553-33. Elements privatius

Només es poden configurar com a elements privatius d'un immoble els habitatges, els locals i els espais físics que poden ésser objecte de propietat separada i que tenen independència funcional perquè disposen d'accés directe o indirecte a la via pública.

Article 553-34. Elements privatius de benefici comú

1. Són elements privatius de benefici comú els que, per disposició de la llei, del títol de constitució o per acord de la junta de propietaris, pertanyen a tots els propietaris en proporció a la quota i de manera inseparable de la propietat de l'element privatiu concret.

2. Els elements comuns desafectats per acord de la junta de propietaris tenen caràcter d'element privatiu de benefici comú, llevat que s'estableixi altrament.

3. L'administració i disposició d'un element privatiu de benefici comú es regeix per les normes de la propietat horitzontal.

Article 553-35. Annexos

Els annexos es determinen en el títol de constitució com a espais físics o drets vinculats de manera inseparable a un element privatiu, no tenen quota especial i són de titularitat privativa a tots els efectes.

Article 553-36. Ús i gaudi dels elements privatius

1. Els propietaris d'elements privatius hi poden exercir totes les facultats del dret de propietat sense cap altra restricció que les que deriven del règim de propietat horitzontal.

2. Els propietaris d'un element privatiu hi poden fer obres de conservació i de reforma sempre que no perjudiquin els altres propietaris ni la comunitat i que no disminueixin la solidesa ni l'accessibilitat de l'immoble ni alterin la configuració o l'aspecte exterior del conjunt.

3. Els propietaris que es proposin de fer obres en llur element privatiu ho han de comunicar prèviament a la presidència o a l'administració de la comunitat. Si l'obra comporta l'alteració d'elements comuns, cal l'acord de la junta de propietaris. En cas d'instal·lació d'un punt de recàrrega individual de vehicle elèctric, només cal enviar

a la presidència o a l'administració el projecte tècnic amb trenta dies d'antelació a l'inici de l'obra i la certificació tècnica corresponent una vegada finalitzada la instal·lació. Dins aquest termini la comunitat pot proposar una alternativa raonable i més adequada als seus interessos generals. Si la instal·lació alternativa no es fa efectiva en el termini de dos mesos, el propietari interessat pot executar la instal·lació que havia projectat inicialment.

4. La comunitat pot exigir la reposició a l'estat originari dels elements comuns alterats sense el seu consentiment. No obstant això, s'entén que la comunitat ha donat el consentiment si l'execució de les obres és notòria, no disminueix la solidesa de l'edifici ni comporta l'ocupació d'elements comuns ni la constitució de noves servituds i la comunitat no s'ha oposat en el termini de caducitat de quatre anys a comptar de l'acabament de les obres.

Article 553-37. Disposició dels elements privatius

1. Els propietaris d'elements privatius els poden modificar, alienar i gravar i hi poden fer tota mena d'actes de disposició. Si hi estableixen servituds en benefici d'altres finques, aquestes servituds s'extingeixen en cas de destrucció o enderroc de l'edifici.

2. Els propietaris, en els casos d'arrendament o de qualsevol altra transmissió del gaudi de l'element privatiu, són responsables davant de la comunitat i de terceres persones de les obligacions derivades del règim de propietat horitzontal.

3. La persona que aliena un element privatiu ha de comunicar el canvi de titularitat a la secretaria de la comunitat. Mentre no el comuniqui respon solidàriament dels deutes envers la comunitat.

Article 553-38. Obligacions de conservació i manteniment dels elements privatius

Els propietaris d'elements privatius els han de conservar en bon estat i han de mantenir els serveis i les instal·lacions que s'hi emplacin.

Article 553-39. Restriccions i servituds forçoses

1. Els elements privatius estan subjectes, en benefici dels altres i de la comunitat, a les restriccions imprescindibles per a fer les obres de conservació i manteniment dels elements comuns i dels altres elements privatius, si no hi ha cap altra manera de fer-les o l'altra manera és desproporcionadament cara o carregosa.

2. La comunitat pot exigir la constitució de servituds permanents sobre els annexos dels elements d'ús privatiu si són indispensables per a l'execució dels acords de supressió de les barreres arquitectòniques o de millorament adoptats per la junta de propietaris o per a l'accés a elements comuns que no en tinguin d'altre.

3. Els propietaris d'elements privatius poden exigir la constitució de les servituds, permanents o temporals, imprescindibles per a fer-hi les obres de conservació i d'accés a xarxes generals de subministraments de serveis.

4. Els titulars de les servituds han de compensar els danys i el menyscabament que causin en els elements privatius o comuns afectats.

Article 553-40. Prohibicions i restriccions d'ús dels elements privatius i comuns

1. Els propietaris i els ocupants no poden fer en els elements privatius, ni en la resta de l'immoble, activitats contràries a la convivència normal en la comunitat o que malmetin o facin perillar l'immoble. Tampoc no poden dur a terme les activitats que els estatuts, la normativa urbanística o la llei exclouen o prohibeixen de manera expressa.

2. La presidència de la comunitat, si es fan les activitats a què fa referència l'apartat 1, per iniciativa pròpia o a petició d'una quarta part dels propietaris, ha de requerir fefaentment a qui les faci que deixi de fer-les. Si la persona requerida persisteix en la seva activitat, la junta de propietaris pot exercir contra els propietaris i els ocupants de l'element privatiu l'acció per a fer-la cessar, que s'ha de tramitar d'acord amb les normes processals corresponents. Una vegada presentada la demanda, que s'ha d'acompanyar amb el requeriment i el certificat

de l'acord de la junta de propietaris, l'autoritat judicial ha d'adoptar les mesures cautelars que consideri convenients, entre les quals, la cessació immediata de l'activitat prohibida.

3. La comunitat té dret a la indemnització pels perjudicis que se li causin i, si les activitats prohibides continuen, a instar judicialment a la privació de l'ús i gaudi de l'element privatiu per un període que no pot excedir els dos anys i, si escau, a l'extinció del contracte d'arrendament o de qualsevol altre que atribueixi als ocupants un dret sobre l'element privatiu.

Article 553-41. Elements comuns

Són elements comuns el solar, els jardins, les piscines, les estructures, les façanes, les cobertes, els vestíbuls, les escales i els ascensors, les antenes i, en general, les instal·lacions i els serveis dels elements privatis que es destinen a l'ús comunitari o a facilitar l'ús i gaudi dels dits elements privatis.

Article 553-42. Ús i gaudi dels elements comuns

L'ús i gaudi dels elements comuns correspon a tots els propietaris d'elements privatis i s'ha d'adaptar a la destinació que estableixen els estatuts o a la que resulti normal i adequada a llur naturalesa, sense perjudicar l'interès de la comunitat.

Article 553-43. Elements comuns d'ús exclusiu

1. En el títol de constitució o per acord unànim de la junta de propietaris, es pot vincular a un o diversos elements privatis l'ús exclusiu de patis, jardins, terrasses, cobertes de l'immoble o altres elements comuns. Aquesta vinculació no els fa perdre la naturalesa d'element comú.

2. Els propietaris dels elements privatis que tenen l'ús i gaudi exclusiu dels elements comuns n'assumeixen totes les despeses de conservació i manteniment i tenen l'obligació de conservar-los adequadament i mantenir-los en bon estat.

3. Les reparacions que es deuen a vicis de construcció o estructurals, originaris o sobrevinguts, o les reparacions que afecten i beneficien tot l'immoble, són a càrrec de la comunitat, llevat que siguin conseqüència d'un mal ús o d'una mala conservació.

Article 553-44. Conservació i manteniment d'elements comuns

La comunitat ha de conservar els elements comuns de l'immoble, de manera que compleixi les condicions estructurals, d'habitabilitat, d'accessibilitat, d'estanquitat i de seguretat necessàries o exigibles segons la normativa vigent i ha de mantenir en funcionament correcte els serveis i les instal·lacions. Els propietaris han d'assumir les obres de conservació i reparació necessàries.

Article 553-45. Contribució al pagament de les despeses comunes

1. Els propietaris han de sufragar les despeses comunes en proporció a llur quota de participació o d'acord amb les especialitats que fixen el títol de constitució, els estatuts o els acords de la junta.

2. La manca d'ús i gaudi d'elements comuns concrets no eximeix de l'obligació de sufragar les despeses que deriven de llur manteniment, llevat que una disposició dels estatuts, que només es pot referir a serveis o elements especificats de manera concreta, estableixi el contrari i sens perjudici del que estableix l'article 553-30.2.

3. La contribució al pagament de determinades despeses sobre les quals els estatuts estableixen quotes especials diferents de les de participació, entre les quals s'inclouen les d'escales diferents, piscines i zones enjardinades, s'ha de fer d'acord amb la quota específica.

4. El títol de constitució pot establir un increment de la participació en les despeses comunes que correspon a un element privatiu concret, en el cas d'ús o gaudi especialment intensiu d'elements o serveis comuns com a conseqüència de l'exercici d'activitats empresarials o professionals en el pis o el local. Aquest increment també

el pot acordar la junta de propietaris. En cap dels dos casos, l'increment no pot ésser superior al doble del que li correspondria per la quota.

Article 553-46. Responsabilitat de la comunitat

1. Dels deutes contrets per raó de la comunitat en responen els crèdits i fons comuns dels propietaris i els elements privatis de benefici comú. Subsidiàriament, en responen els propietaris dels elements privatis en proporció a la quota de participació.

2. Per a embargar els fons, els crèdits i els elements privatis de benefici comú, n'hi ha prou de demandar la comunitat. Per a embargar els altres elements privatis, s'ha de requerir el pagament a tots els propietaris i demandar-los personalment.

Article 553-47. Reclamació en cas d'impagament de les despeses comunes

1. La comunitat pot reclamar totes les quantitats que li siguin degudes per l'impagament de les despeses comunes, tant si són ordinàries com extraordinàries, o del fons de reserva, per mitjà del procés monitori especial aplicable a les comunitats de propietaris d'immobles en règim de propietat horitzontal que estableix la legislació processal.

2. Per a instar la reclamació n'hi ha prou amb un certificat de l'impagament de les despeses comunes, emès per qui faci les funcions de secretari de la comunitat amb el vistiplau del president. En aquest certificat hi han de constar l'existència del deute i el seu import, la manifestació que el deute és exigible i que es correspon de manera exacta amb els comptes aprovats per la junta de propietaris que consten en el llibre d'actes corresponent, i el requeriment de pagament fet al deutor.

Secció tercera. Propietat horitzontal complexa

Article 553-48. Configuració

1. La propietat horitzontal complexa implica la coexistència de subcomunitats integrades en un immoble o en un conjunt immobiliari format per diverses escales o portals o per una pluralitat d'edificis independents i separats que es connecten entre ells i comparteixen zones enjardinades i d'esbarjo, piscines o altres elements comuns semblants.

2. En el règim de la propietat horitzontal complexa, cada escala, portal o edifici constitueix una subcomunitat que es regeix pels preceptes de les seccions primera i segona.

3. Es poden configurar com una subcomunitat els elements privatis, situats en un o més immobles, que estan connectats entre si i que tenen independència econòmica i funcional.

Article 553-49. Quotes

Cadascun dels elements privatis que integren una subcomunitat té assignada una quota particular de participació, separada de la quota general que li correspon en el conjunt de la propietat horitzontal complexa.

Article 553-50. Constitució

1. La propietat horitzontal complexa es constitueix inicialment com una sola comunitat amb subcomunitats o bé com una agrupació de diverses comunitats. En aquest darrer cas, poden atorgar el títol els propietaris únics dels diversos immobles o els presidents de les respectives comunitats autoritzats per un acord previ de cada junta.

2. El títol de constitució ha de constar en una escriptura pública que ha de descriure:

a) El complex immobiliari en conjunt.

b) Cadascun dels elements privatis que el componen, amb la indicació de la subcomunitat de la qual formen part i de la quota de participació general i particular.

c) Els vials, les zones enjardinades i d'esbarjo i els altres serveis i elements comuns del complex.

3. El règim de la propietat horitzontal complexa s'inscriu en el Registre de la Propietat d'acord amb la legislació hipotecària, per mitjà d'una inscripció general en foli propi per a la propietat horitzontal complexa i, a més, en un altre foli propi per a cada subcomunitat i cada element privatiu.

Article 553-51. Regulació i acords

1. En la propietat horitzontal complexa, cada subcomunitat té els seus òrgans específics i adopta els seus propis acords amb independència de les altres subcomunitats i de la comunitat general, dins de l'àmbit material que li sigui reconegut en el títol de constitució.

2. Els estatuts poden regular un consell de presidents si la complexitat del conjunt immobiliari i dels elements, els serveis i les instal·lacions comuns, el nombre d'elements privatius o altres circumstàncies ho fan aconsellable. El consell ha d'actuar de manera col·legiada per a l'administració ordinària dels elements comuns de tot el conjunt i s'ha de regir per les normes de la junta de propietaris adaptades a la seva naturalesa específica.

Article 553-52. Comunitats i subcomunitats per a garatges i trasters

1. La comunitat de garatge o trasters, llevat que els estatuts estableixin una altra cosa, funciona amb independència de la comunitat general pel que fa als assumptes del seu interès exclusiu en els casos següents:

a) Si es configura en règim de comunitat com a element privatiu d'un règim de propietat horitzontal i l'adquisició d'una quota indivisa atribueix l'ús exclusiu de places d'aparcament o de trasters i la utilització de les rampes d'accés i sortida, les escales i les zones de maniobres. En aquest cas, els titulars de la quota indivisa no poden exercir l'acció de divisió de la comunitat ni gaudeixen de drets d'adquisició preferent.

b) Si les diverses places d'aparcament o els trasters d'un local d'un immoble en règim de propietat horitzontal es constitueixen com a elements privatius. En aquest cas, s'assigna a cada plaça, a més del número d'ordre i de la quota que li correspon en el règim de propietat horitzontal, un número o lletra d'identificació concrets; les rampes, les escales i les zones d'accés, maniobra i sortida dels vehicles es consideren elements comuns del garatge o el traster.

2. No hi ha subcomunitat per al local de garatge o trasters en els casos següents:

a) Si les diverses places d'aparcament o els trasters es configuren com a annexos inseparables dels elements privatius de la comunitat. En aquest cas, se'ls aplica el que estableix l'article 553-35.

b) Si el local destinat a garatge o trasters es configura com a element comú del règim de propietat horitzontal. En aquest cas, l'ús concret de les places d'aparcament o dels trasters no es pot cedir a terceres persones amb independència de l'ús de l'element privatiu respectiu.

3. Es pot constituir una subcomunitat per al local o els locals destinats a garatge o trasters si diversos immobles subjectes a règim de propietat horitzontal en comparteixen l'ús. En aquest cas, la subcomunitat forma part, a més, de cada propietat horitzontal en la projecció vertical que hi correspon. Si unes normes estatutàries concretes no estableixen el contrari, els titulars de les places tenen dret a utilitzar totes les zones d'accés, distribució, maniobra i sortida de vehicles situades al local o els locals amb independència de l'immoble concret en la vertical o la façana del qual estiguin situades.

Secció quarta. Propietat horitzontal per parcel·les

Article 553-53. Concepte i configuració

1. El règim de la propietat horitzontal es pot establir, per parcel·les, sobre un conjunt de finques independents que tenen la consideració de solars, edificats o no, formen part d'una actuació urbanística i participen amb caràcter inseparable d'uns elements de titularitat comuna.

2. El règim de propietat horitzontal per parcel·les es regeix, en allò que no estableixi el títol de constitució, per les normes específiques d'aquesta secció i, supletòriament, per les d'aquest capítol, d'acord amb la seva naturalesa específica i amb el que disposa la normativa urbanística aplicable.

Article 553-54. Finques de titularitat privativa

1. Les finques privatives i, si escau, llurs annexos inseparables pertanyen en exclusiva a llurs titulars en el règim de propietat que els sigui aplicable.

2. Els actes d'alienació i gravamen i l'embargament de les finques privatives s'estenen de manera inseparable a la quota de participació que els correspon en els elements comuns.

3. L'alienació d'una finca privativa no dóna als propietaris de les altres cap dret d'adquisició preferent de naturalesa legal.

Article 553-55. Elements comuns

1. Són elements comuns les finques, els elements immobiliaris i els serveis i les instal·lacions que es destinen a l'ús i gaudi comú que esmenta el títol de constitució, entre els quals s'inclouen les zones enjardinades i d'esbarjo, les instal·lacions esportives, els locals socials, els serveis de vigilància i, si escau, altres elements semblants.

2. Els elements comuns són inseparables de les finques privatives, a les quals estan vinculats per mitjà de la quota de participació que, expressada en centèsimes, correspon a cada finca en el conjunt.

Article 553-56. Restriccions

Les restriccions a l'exercici de les facultats dominicals sobre finques privatives que imposen el títol de constitució, els estatuts, el planejament urbanístic o les lleis tenen la consideració d'elements comuns.

Article 553-57. Títol de constitució

1. El títol de constitució del règim de propietat horitzontal per parcel·les ha de constar en una escriptura pública, la qual ha de contenir:

a) La descripció del conjunt en general, que ha d'incloure el nom i l'emplaçament, l'extensió, l'aprovació administrativa de l'actuació urbanística en què s'integra, les dades essencials de la llicència o de l'acord de parcel·lació, el nombre de solars que la configuren i la referència i descripció de les finques i instal·lacions comunes.

b) La relació de les obres d'urbanització i de les instal·lacions del conjunt i el sistema previst per a conservar-les i fer-ne el manteniment, i també la informació sobre la prestació de serveis no urbanístics i les altres circumstàncies que resultin del pla d'ordenació.

c) La descripció de totes les parcel·les i dels altres elements privatis, que ha d'incloure el número d'ordre; la quota general de participació i, si escau, les especials que els corresponen; la superfície; els límits, i, si escau, els espais físics o drets que en constitueixin annexos o que hi estiguin vinculats.

d) Les regles generals o específiques sobre la destinació i l'edificabilitat de les finques i la informació sobre si són divisibles.

e) Els estatuts, si n'hi ha.

f) La relació de terrenys d'ús i domini públic compresos en l'àmbit de la propietat horitzontal per parcel·les.

g) Un plànol descriptiu del conjunt, en el qual s'han d'identificar les finques privatives i els elements comuns.

2. Les determinacions urbanístiques que contingui el títol de constitució tenen efectes merament informatius.

3. No cal descriure cadascuna de les parcel·les si el règim de propietat horitzontal per parcel·les s'estableix per acord de tots o d'una part dels propietaris de parcel·les, edificades o no, situades en una unitat urbanística consolidada, que ja estan inscrites en el Registre de la Propietat com a finques independents, però s'ha fet

constar, com a mínim, el número que els correspon en la urbanització, la identificació registral, la referència cadastral i els noms dels propietaris.

Article 553-58. Constància registral

1. El règim de propietat horitzontal per parcel·les s'inscriu en el Registre de la Propietat d'acord amb la legislació hipotecària. S'ha de fer una inscripció general per al conjunt i una inscripció per a cada una de les finques privatives i, si escau, de les finques destinades a ús i gaudi o a serveis comuns, per a cada una de les quals s'ha d'obrir un foli especial separat.

2. Si la propietat horitzontal per parcel·les recau totalment o parcialment sobre diverses finques, se n'ha de fer una agrupació instrumental. En la nota de referència s'ha de fer constar el caràcter instrumental i s'ha de considerar, a tots els efectes, que mai no hi ha hagut comunitat. Les finques privatives es poden adjudicar directament al titular que correspongui.

3. La inscripció del règim de propietat horitzontal per parcel·les s'ha de practicar a favor dels seus integrants i, a més de les dades exigides per la legislació hipotecària, ha de contenir les que estableix l'article 553-57 que tinguin transcendència real i la referència a l'arxiu del plànol. En tots els casos, s'han de fer les notes marginals de referència a les inscripcions de les finques privatives.

4. Les inscripcions de les finques privatives han de contenir, a més de les dades exigides per la legislació hipotecària, les següents:

a) El número de parcel·la que els correspon.

b) La quota o quotes de participació.

c) El règim especial o les restriccions que les poden afectar d'una manera determinada.

d) La referència a la inscripció general i la subjecció al règim de la propietat horitzontal per parcel·les.

5. Les finques destinades a ús i gaudi o als serveis comuns s'inscriuen a favor dels integrants de la propietat horitzontal per parcel·les, sense mencionar-los de forma explícita ni fer constar les quotes que els corresponen.

6. En cas d'establiment de la propietat horitzontal per parcel·les de manera sobrevinguda, s'ha d'obrir un foli separat i independent per a la propietat horitzontal en conjunt, en el qual han de constar les circumstàncies que estableix aquest article i s'ha de fer una referència, en una nota marginal, a cada una de les inscripcions de les finques que passen a ésser privatives, en la qual s'ha de fer constar la quota que els correspon.

Article 553-59. Extinció voluntària

1. L'extinció voluntària de la propietat horitzontal per parcel·les es produeix per acord de les quatre cinquenes parts dels propietaris, que han de representar les quatre cinquenes parts de les quotes de participació.

2. S'han de liquidar totalment, una vegada acordada l'extinció, les obligacions envers terceres persones i, si escau, envers els propietaris. En el procés de liquidació, la junta de propietaris ha de mantenir les seves funcions, ha de percebre les quotes endarrerides i els altres crèdits a favor de la propietat horitzontal per parcel·les, ha d'alienar, si escau, els immobles d'ús comú que s'hagi acordat d'alienar i, una vegada complertes totes les operacions, n'ha de retre comptes a tots els propietaris.»

Article 2. Modificació de l'article 551-2 del Codi civil de Catalunya

Es modifica l'apartat 2 de l'article 551-2 del Codi civil de Catalunya, que resta redactat de la manera següent:

«2. La comunitat en règim de propietat horitzontal es regeix pel títol de constitució, que s'ha d'adequar al que estableix el capítol III. Les situacions de comunitat que compleixen els requisits de la propietat horitzontal i no s'hagin configurat d'acord amb el que estableix el capítol III es regeixen pels pactes establerts entre els copropietaris, per les normes de la comunitat ordinària i, si escau, per les disposicions del capítol III que siguin adequades a les circumstàncies del cas.»

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA

Única. Propietats horitzontals per parcel·les preexistents

1. Les propietats horitzontals per parcel·les existents abans de l'1 de juliol de 2006 que encara no s'hagin constituït en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta llei ho han de fer d'acord amb el que estableix aquesta llei en el termini de quatre anys. Una vegada transcorregut aquest termini, qualsevol propietari pot demanar judicialment l'atorgament del títol de constitució.
2. Per a l'atorgament del títol de constitució n'hi ha prou amb el vot favorable dels propietaris que representin dues terceres parts del total de les parcel·les afectades, però cal aportar la llicència de l'ajuntament del terme municipal on són les parcel·les, o bé acreditar que s'ha sol·licitat amb més de tres mesos d'anticipació respecte a l'atorgament de l'escriptura.
3. L'atorgament del títol de constitució no permet ni comporta en cap cas la regularització de situacions urbanísticament irregulars i no comporta necessàriament l'extinció de les associacions de propietaris.

DISPOSICIÓ FINAL

Única. Entrada en vigor

1. Aquesta llei entra en vigor al cap d'un mes d'haver estat publicada en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.
2. Aquesta llei s'aplica també als immobles constituïts en règim de propietat horitzontal abans de la seva entrada en vigor.
3. Sens perjudici del que estableix l'apartat 2, la preferència de cobrament que regula l'article 553-4.3 del Codi civil i l'afecció real dels elements privatis que regula l'article 553-5.1 del Codi civil, ambdós en la redacció que estableix aquesta llei, només s'apliquen als crèdits que es reclamin judicialment o a les transmissions que es produeixin a partir de l'entrada en vigor d'aquesta llei.