

Règim jurídic de la Propietat
Horitzontal en el Llibre Cinquè del
Codi Civil de Catalunya. Anàlisi
comparativa amb la Ley de
Propiedad Horizontal

Pere Yúfera Sales

Advocat

386

Abstract

En aquest article es compara la nova regulació catalana en matèria de propietat horitzontal amb la Llei de Propietat Horitzontal espanyola, amb ocasió de l'aprovació del Llibre V del Codi Civil de Catalunya, que va entrar en vigor el passat 1 de juliol. Es destaquen les diferències més importants, així com les novetats més rellevants i, finalment es fa balanç dels canvis que introdueix la llei catalana en el règim jurídic de la propietat horitzontal.

Sumari

1. Antecedents

2. Introducció

3. LPH versus Llibre V CCCat

3.1. Règim forçós - règim voluntari

3.2. Normes imperatives - normes dispositives

3.3. Objecte

3.4. Quotes

3.5. Crèdits i deutes

3.6. Afecció real

3.7. Crèdit preferent

3.8. Fons de reserva

3.9. Constitució de comunitat

a) Establiment del règim

b) Legitimació per atorgar el títol

c) Escriptura de constitució i constància en el Registre de la Propietat.

d) Estatuts

e) Modificació del títol

3.10. Reglament de règim interior

3.11. Reserva del dret de sobreelevació, subedificació i edificació

3.12. Extinció del règim

3.13. Òrgans de la comunitat, reunions, convocatòries, assistència, constitució, dret de vot

3.14. Acords

a) Adopció

b) Càmput de vots

c) Actes

d) Llibre d'actes

e) Execució

f) Vinculació dels acords

g) Impugnació

h) Impugnació judicial

3.15. Propietat horitzontal simple

3.16. Propietat horitzontal complexa

3.17. Propietat horitzontal per parcel·les

3.18. Qüestions processals

4. Conclusió

1. Antecedents

La Llei 49/1960 de Propietat Horitzontal (en endavant LPH) es va promulgar com a resposta a la necessitat de regular una realitat social imperant en l'època (construccions d'habitatges, relacions veïnals, gestió d'interessos comuns...), amb la convicció de què en aquell moment l'article 396 del Codi Civil era insuficient per regular aquesta realitat que havia fet irrupció en els ordenaments jurídics com una modalitat de la comunitat de béns.

Així, en l'Exposició de Motius de la LPH de 1960 s'afirma que “La modificació que va introduir la Llei de 26 d'octubre de 1939 en el text de l'art. 396 del Codi Civil ja va significar un avanç en aquest sentit, alhora que va reconèixer la propietat privativa o singular del pis, quedant la comunitat, com a accessòria, circumscrita al que s'han anomenat elements comuns.

El legislador va optar per una llei especial que regulés “ex novo” de manera completa la propietat per pisos en comptes de realitzar una reforma puntual, amb la voluntat expressa, així manifestada en la seva exposició de motius, que fos una llei de caràcter general, és a dir, d'aplicació a tot el territori nacional (EM de la LPH 1960).

El pas del temps va obligar el legislador a realitzar distintes modificacions de la LPH¹ i a dictar disposicions complementàries² que van anar completant la referida regulació. Però l'any 1999, i fruit d'un llarg debat parlamentari, es va produir una important modificació legislativa, introduïda com a reforma de la llei vigent (Llei 8/1999, de 6 d'abril). Moltes coses van canviar: va desaparèixer la unanimitat per a determinats acords, es va flexibilitzar el règim de majories per a altres, es va fixar una nova regulació de l'acció de cessació i es van introduir importants mesures tendents al que era una xacra en les comunitats: la morositat (fons de reserva, publicitat en l'instrument públic de transmissió de les quantitats degudes pels propietaris, afecció real de l'immoble transmès al

¹ Ley 2/1988, de 23 de febrero; Ley 3/1990, de 21 de junio; Ley 10/1992, de 30 de abril.

² Real Decreto 1936/1992, de 13 de noviembre, de Diligenciado de Libro de Actas, modificando la Ley Hipotecaria; Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, que modifica determinados artículos del Reglamento Hipotecario; Real Decreto 355/1980, de 25 de enero, sobre reserva y situación de la Viviendas de Protección Oficial destinadas a minusválidos; Orden de 3 de marzo de 1980, sobre características de los accesos, aparatos elevadores y condiciones interiores de las viviendas para minusválidos proyectadas en inmuebles de Protección Oficial; Ley 13/1982, de 7 de abril, de integración social de los minusválidos; Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios; Ley 157/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad; Ley 19/1983, de 16 de noviembre, sobre regulación del derecho a instalar en el exterior de los inmuebles las estaciones radioeléctricas de aficionados; Real Decreto 2623/1986, de 21 de noviembre, por el que se regulan las instalaciones de antenas de estaciones radioeléctricas de aficionado; Resolución de 5 de febrero de 1996, de la Dirección General de Telecomunicaciones, por la que se modifican las instrucciones para aplicación del Reglamento de Estaciones de Aficionado; Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones; Real Decreto 279/1999, de 22 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento para el acceso de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de equipos y sistemas de telecomunicaciones.

pagament de les despeses generals, responsabilitat solidària del transmissor que no comuniqui el canvi de titularitat, entre d'altres).

La Llei 1/2000, de 7 de gener, d'Enjudiciament Civil va reformar dues qüestions que afectaven el règim de la propietat horitzontal. Una d'adaptació senzilla: la determinació del judici ordinari per substanciar l'exercici de l'acció de cessació; i una altra d'ampli abast: la modificació de l'article 21 de la LPH. Aquest article és una illa processal en una llei substantiva, qüestió que com després veurem revesteix una importància substancial.

En el mes de maig de 2006, el Parlament de Catalunya va aprovar la Llei 5/2006, de 10 de maig [DOGC, 24 de maig 2006, correcció d'errors DOGC, 15 de juny 2006, del Llibre V del Codi Civil de Catalunya, relatiu als drets reals], que va entrar en vigor l'1 de juliol, una de les novetats més importants de la qual és la regulació del règim jurídic de la propietat horitzontal. Dita regulació, en conseqüència, fa inaplicable la LPH nacional als immobles ubicats a Catalunya.

Davant d'aquesta nova situació, el present treball pretén realitzar una aproximació succinta a les diferències més importants entre ambdues legislacions, als efectes de valorar la nova normativa i destacar aquells canvis que són fonamentals i assenyalar aquells altres que són simplement de maquillatge.

2. Introducció

La normativa catalana relativa al règim jurídic de la propietat horitzontal (en endavant Llibre V CCCat per agilitar la lectura) la conformen 59 articles, front els 24 de la llei estatal, la qual cosa comporta una regulació molt més detallada. La regulació que ens competeix analitzar està continguda en el Capítol III, *Règim jurídic de la propietat horitzontal*, del Títol V, *Situacions de comunitat*, del Codi (arts. 553-1 a 553-59).

La regulació del Llibre V CCCat és summament casuística i aborda qüestions sobre les quals la jurisprudència s'ha hagut de pronunciar en interpretar la LPH. Aquí el legislador planteja el supòsit i adopta una determinada opció, és a dir, que a primera vista intenta resoldre el conflicte. En el Preàmbul de la Llei 5/2006 es recullen els principis que regeixen la matèria: règim jurídic voluntari de la propietat horitzontal, superació del principi d'unanimitat i protecció de les persones en situació de necessitat, com a èxit enfront de la LPH, que no són estrictament certes pel que a les dues primeres es refereix.

3. LPH 'versus' Llibre V CCCat

De forma preliminar, cal assenyalar que les referències que es faran remarquen aquells aspectes que s'han considerat més interessants, sense abordar totes les diferències existents i sense analitzar qüestions que no estan regulades en la Llei estatal.

3.1. Règim forçós - règim voluntari

La LPH estableix en l'article 2 b) que és aplicable "a les comunitats que reuneixin els requisits de l'article 396 del Codi Civil i no haguessin atorgat el títol constitutiu de la Propietat Horitzontal", i només quan el nombre de propietaris d'habitatges o locals en un edifici no excedeixi de quatre podran acollir-se al règim d'administració de l'article 398 del Codi Civil, si expressament ho estableixen els estatuts (art. 13.8). És a dir, ho vulguin o no, pel fet de viure dues o més propietaris en un edifici que compleixi amb els requisits de l'article 396 del Codi Civil, els copropietaris estan sotmesos a la LPH.

El Llibre V CCCat, disposa, en canvi, que el règim jurídic de la Propietat Horitzontal és voluntari, és a dir, que tot i existir diverses entitats amb diversos propietaris hauran de posar-se d'acord per a la constitució del règim i aquest no vindrà imposat per la norma.

En el Preàmbul es parla de "règim jurídic voluntari de la propietat horitzontal"; en l'art. 551-1 es presumeix la comunitat ordinària indivisa si no es prova el contrari; en l'art. 551.2 i al ludeix a què la comunitat en règim de propietat horitzontal que es regirà pel títol de constitució; en la definició (art. 553-1) es diu que "comporta" i en l'art. 553-2 "podran ser objecte" no "hauran de ser objecte"; en l'art. 553-7 s'assenyala que se sotmet al règim *des de l'atorgament del títol*.

3.2. Normes imperatives - normes dispositives

La jurisprudència sobre la LPH ens havia conscienciat de què les normes en ella contemplades eren imperatives en disposar l'article 396 CC que "els diferents pisos o locals d'un edifici [...] es regiran per les disposicions legals especials i **en el que les mateixes ho permetin**, per la voluntat dels interessats", deixant poc marge a l'autonomia de la voluntat. Ara el Llibre V advoca just pel contrari.

Però, és això cert? En la seva Disposició Transitòria sisena, la Llei 5/2006 disposa que el nou Codi s'aplica amb preferència a les normes de comunitat o estatuts que ho regien i que qualsevol propietari pot obligar a la comunitat a realitzar l'adaptació a la nova llei. La comunitat es regeix pel títol constitutiu però aquest "s'ha d'adequar als disposicions del capítol III" (551-2.2).

És a dir, abans les normes eren "imperatives", però hi havia un marge de maniobra, ara les normes són "dispositives", però no es poden apartar de la normativa. El marge de maniobra es dóna en els estatuts admetent qüestions prohibides en la LPH, però continuen existint limitacions a l'autonomia de la voluntat.

3.3. Objecte (art. 553-2)

L'objecte de la LPH són els edificis i els complexos immobiliaris. El Llibre V CCCat amplia l'àmbit de la propietat horitzontal: Ports esportius (amarraments); Mercats (parades); Urbanitzacions (parcel·les); Cementiris (sepultures) i a qualssevol altres de semblants, sense perjudici d'adaptar-se en funció de la seva natura i tenint en compte la normativa administrativa, si escau.

3.4. Quotes (art. 553-3)

El Llibre V CCCat expressa de forma més detallada que la LPH el que representa la **quota**. La seva modificació precisa **acord unànime**, com en la LPH, però estableix una excepció i és que la Junta, per majoria de 4/5 de propietaris i de quotes, pot establir un increment de la participació en les despeses comunes d'un determinat element privatiu *“en el cas d'ús o gaudi desproporcionat de manera aprovada d'elements o serveis comuns a conseqüència de l'exercici d'activitats empresarials o professionals en el pis o local”* (553-45.4). Preveu igualment que això pugui establir-se en el títol constitutiu, el també és possible en la LPH.

3.5. Crèdits i deutes (art. 553-4)

S'estableix, per llei, la mancomunitat dels crèdits constituïts a favor de la comunitat i de les obligacions vàlidament contraïdes.

3.6. Afecció real (art. 553-5)

L'afecció real de l'immoble respecte a les quotes degudes és potser més completa en la seva definició que en la LPH, perquè si aquesta parla de *“quantitats degudes a la comunitat per al sosteniment de les despeses generals”*, el Llibre V parla de *“despeses comunes ordinàries o extraordinàries”*. Després afegeix *“sens perjudici de la responsabilitat de qui transmet”*, als efectes d'acabar amb disquisicions jurídiques que es plantegen de vegades en la pràctica sota el paraigua de la LPH, sobre si el transmissor ha de respondre o no de deutes anteriors si el propietari adquirent va exonerar a aquell de l'aportació del certificat de deutes amb la comunitat.

La certificació que ha d'acompanyar-se amb la transmissió ha de contemplar les despeses que es deuen i les despeses ordinàries aprovades pendents de repartir (amplia, doncs, la informació). No és necessària la signatura President per a la certificació dels deutes, com passa a la LPH.

3.7. Crèdit preferent

En el Llibre V CCCat desapareix l'esment de les quotes de comunitat com a crèdit preferent. Això potser es degut a motius de repartiment competencial en la matèria, o simplement cal entendre que les dites quotes deixaran de ser preferents.

3.8. Fons de reserva (art. 553-6)

Es manté la mateixa concepció que en la LPH, però la seva regulació és molt més detallada incloent el seu destí, lloc de dipòsit, disposició entre altres.

3.9. Constitució de la comunitat

a) Establiment del règim (art. 553-7)

La comunitat se sotmet al règim de propietat horitzontal a partir de l'atorgament del títol i ha d'inscriure's en el Registre de la Propietat. Al contrari, en la LPH el sotmetiment a dita norma és imperatiu des que l'immoble reuneix els requisits de l'article 396 del Codi Civil.

b) Legitimació per atorgar el títol (art. 553-8)

Ho estan propietaris i promotors. Desapareix la possibilitat de sol·licitar judicialment la constitució del títol en ésser un règim voluntari. Addicionalment, la Disposició Transitòria sisena de la Llei 5/2006 permet a un propietari sol·licitar judicialment l'adaptació dels antics estatuts a la nou Codi i la Disposició setena faculta un propietari a obligar a constituir el règim de la propietat horitzontal per parcel·les transcorreguts cinc anys des de l'entrada en vigor de la llei.

c) Escriptura de constitució i constància en el Registre de la Propietat (art. 553-9)

Sobre aquesta matèria la nova regulació no diu res que no sabéssim.

En el primer apartat s'assenyala allò que el títol de constitució ha de contenir **necessàriament** i en el segon apartat allò que **voluntàriament** pot contenir: estatuts; reserves a favor de la promotora o constituents del règim; previsió, si procedeix, de la possibilitat de constituir futures subcomunitats; pla descriptiu de l'edifici. En el tercer apartat s'estableix una **norma de supletorietat** en el sentit de què en tot allò que voluntàriament no s'hagi previst s'aplicaran les normes contingudes en aquest capítol. En el quart la necessitat de què abans de procedir a l'escriptura de divisió de la finca en règim de propietat horitzontal ha de realitzar-se la declaració d'obra nova. I, en el cinquè, la seva inscripció en el Registre de la Propietat.

En definitiva, no es diferencia gaire del que preveu l'article 5 de la LPH, si bé destaca el caràcter voluntari dels estatuts.

d) Estatuts (art. 553-11)

Seguint el criteri de voluntarietat d'allò que els estatuts han de contemplar, la norma assenyala que els mateixos regulen aspectes referents al règim real de la comunitat i poden contenir (*numerus apertus*):

- *La destinació, l'ús i l'aprofitament dels béns privatius i dels béns comuns.*
- *Els limitacions d'ús i altres càrregues dels elements privatius.*
- *l'exercici dels drets i el compliment dels obligacions.*
- *l'aplicació de despeses i ingressos i la distribució de càrregues i beneficis.*
- *Els òrgans de govern complementaris dels que estableix aquest codi i llurs competències.*
- *La forma de gestió i administració.*

I després afegeix que són vàlides, entre d'altres, una sèrie de clàusules estatutàries que enuncia a continuació:

- *Els que permeten els operacions d'agrupació, agregació, segregació i divisió d'elements privatius i els de desvinculació d'annexos amb creació de noves entitats sense consentiment de la Junta de propietaris. En aquest cas, els costos de participació dels finques resultants és fixen per la suma o la distribució dels costos dels elements privatius afectats.*
- *Els que exonerin determinats elements privatius de l'obligació de satisfer les despeses de conservació i manteniment del portal, l'escala, els ascensors, els jardins, els zones d'esbarjo i altres espais semblants.*
- *Els que estableixen la utilització exclusiva i, si escau, el tancament d'una part del solar, o dels cobertes o de qualsevol altre element comú o part determinada d'aquest en favor d'algun element privatiu.*
- *Els que permeten l'ús o el gaudi de part de la façana per mitjà de la col·locació de cartells de publicitat en els locals situats en als baixos.*
- *Els que limitin els activitats que és podin acomplir en els elements privatius.*

Aquest article suposa la consagració dels estatuts com a sistema de regulació de la comunitat d'una banda, indicant que és el que poden contenir, alhora que estableix l'eliminació de traves a una sèrie de clàusules que s'havien anat introduint en la pràctica i xocaven amb la imperativitat de les normes de la LPH. Ara a Catalunya els estatuts podran regular qüestions que estan vedades sota la normativa estatal.

Finalment, aquest article afegeix la necessitat de la publicitat registral per tal que les normes estatutàries siguin oposables enfront de tercers.

e) **Modificació del títol** (art. 553-10)

Després de tractar de la constitució, la norma es refereix a la modificació del títol constitutiu, però hem preferit alterar l'ordre, per quant, si bé els estatuts són un element més del títol, la modificació del mateix i els seus requisits dependran del que de vegades s'hagi establert en ells.

En primer lloc, el CCCat preveu que per modificar el títol es necessita el consentiment de la Junta de propietaris i els mateixos requisits que per al seu atorgament, però després disposa que **no es necessitarà aquest consentiment** si la modificació ve motivada per algun d'aquests fets:

- *La sobrelevació o la subedificació d'in subordinacions noves, si s'ha pactat així a constituir el règim el dret.*
- *Els agrupacions, els agregacions, els segregacions i els divisions dels elements privatis o els desvinculacions d'annexos, si els estatuts ho estableixen així.*
- *Els alteracions de la destinació dels elements privatis, llevat que els estatuts els prohibeixin.*

En aquests supòsits, si està regulat, la modificació del títol poden fer-la els propietaris afectats sense necessitat comptar amb la resta de copropietaris. Això posa fi a una sèrie de condicions en què, al marge del que constés en els estatuts, en la mesura que per a la LPH es considera una modificació del títol constitutiu, es requereix que la comunitat procedeixi a ratificar formalment en Junta els dits acords. Ara, si està previst en els estatuts, poden realitzar-ho els propis interessats. Això no és obstacle perquè s'hagin de complir altres requisits legals, per exemple de tipus urbanístic.

Finalment, estableix la nul·litat de les reserves a favor de promotors sobre la possibilitat d'aquests de modificar unilateralment el títol de constitució o de prendre decisions sobre futurs afers de la competència de la Junta, qüestions sobre les quals la jurisprudència ja s'havia pronunciat en aquest mateix sentit.

3.10. Reglament de règim interior (art. 553-12)

En aquesta matèria no hi ha res de nou a destacar de la regulació de la propietat horitzontal en el Llibre V CCCat.

3.11. Reserva del dret de sobrelevació, subedificació i edificació (art. 553-13)

Les reserves han de constar en els estatuts en clàusula separada i han d'incloure allò que s'ha especificat en l'art. 567-2 i les modificacions es poden realitzar sense que sigui necessària la participació de la Junta de copropietaris, si així s'ha establert.

Posa fi a Catalunya a una polèmica jurisprudencial sobre la impossibilitat de realitzar aquestes reserves en precisar el consentiment, deia la jurisprudència, de la resta dels copropietaris per poder procedir a la seva execució.

3.12. Extinció del règim (art. 553-14)

En aquesta matèria el Llibre V CCCat és més complet que allò que s'ha regulat en l'article 23 de la LPH.

3.13. Òrgans de la Comunitat, reunions, convocatòries, assistència, constitució, dret de vot (arts. 553-15 a 553-24)

Desapareix la figura del Vice-president i s'estableix que seran els estatuts on es podrà preveure la creació de més òrgans, vedant aquesta atribució, incomprensiblement, a la Junta.

Elimina la controvèrsia sobre la **durada del càrrec** assenyalant que, encara que passi l'any, el càrrec es prorroga fins a la nova Junta ordinària.

Respecte a l'**Administrador** es manté la "*qualificació professional adequada*", però desapareix "*legalment reconeguda per exercir les dites funcions*".

S'inclou, com a obligació, el **cessament dels càrrecs** anomenats pels promotors de l'edifici, cosa que habitualment ja ocorria en la pràctica.

Atribueix més facultats que abans al **President**, si bé, de les enunciades, les tres primeres eren ja indiscutibles ("*convocar i presidir els reunions de la Junta de propietari, representar la comunitat judicialment i extrajudicialment i elevar a públics els acords, si escau*") i les noves són excessives ("*vetllar per la bona conservació i el bon funcionament dels elements i els serveis comuns i vetllar pel compliment dels deures dels propietaris i dels titulars de la secretària i de l'administració*"), malgrat que han de prendre's com a obligació de prendre iniciatives i que no pugui mantenir una postura inactiva.

El càrrec de secretari és molt més formalista en el seu enunciat i estableix una obligació de **custòdia de documents** (hi ha discrepància entre els articles 553-17 (2 anys) i 553-28 (10 anys) sobre el termini de conservació de documents, sent el termini superior el de 10 anys enfront de 5 anys de la LPH).

La **conservació dels llibres d'actes** ho fixa en 30 anys mentre que en la LPH simplement parlava de l'obligació de conservar-los.

Pel que fa a l'**administrador** són moltes més les atribucions que especifica, però la diferència ha de considerar-se simplement als efectes enunciatius més que a noves atribucions i fixa la seva

responsabilitat legal com a puntualització, encara que també la tingués en la LPH encara que no es digués expressament.

Pel que fa a la **Junta de propietaris**, es procedeix a realitzar un detall d'atribucions, com fa la LPH, amb la diferència que aquesta establia una clàusula general de legitimitat per decidir sobre qualsevol mena d'actuació d'interès general i el Llibre V CCCat ho fa per exclusió "*competències no atribuïdes expressament a altres òrgans*".

La Junta de propietaris ha de **reunir-se** un cop a l'any i quan la convoqui el President o quan ho demanin la quarta part dels propietaris que alhora representin la quarta part de les quotes. La diferència amb la LPH és que aquesta petició podia ser formulada pels propietaris que representessin una quarta part o pels propietaris que representessin un vint-i-cinc per cent de les quotes (és a dir, el Llibre V CCCat és més restrictiu).

Les **convocatòries** les realitza la presidència, establint substitucions en cas d'inactivitat o negativa de qui ostenti el referit càrrec, qüestió no regulada en la LPH. S'elimina la **possibilitat** de què un propietari pugui demanar a la Junta que estudiï i es pronunciï sobre un tema d'interès per a la comunitat havent el President d'incloure-ho en l'ordre del dia.

Enfront dels sis dies de la LPH, com a termini de notificació per a la convocatòria de la Junta ordinària, en el Llibre V s'exigeixen 8 dies naturals. La **notificació** és més onerosa, ja que ha de realitzar-se al **domicili designat pel propietari, desapareixent la concreció territorial de l'Estat**, la qual cosa pot representar que la convocatòria pugui haver de notificar-se fora del dit territori si el copropietari designa un domicili fora d'Espanya. Només a falta de designació pot realitzar-se en l'entitat privada de què és propietari. A més a més i com "*conditio sine qua non*", l'anunci de convocatòria ha de penjar-se al tauler d'anuncis de la comunitat o en lloc visible habilitat l'efecte i en l'anunci deu constar el vist-i-plau del President.

La regulació de la **convocatòria** és molt més formalista en el Llibre V i el **lloc de celebració** ha de ser en un municipi de la comarca on estigui ubicat l'immoble.

Sobre l'assistència a la Junta, el Llibre V ve a dir, amb altres paraules, el mateix que la LPH, excepte una especificació que consta al final de l'article 553-22.4 segons el qual la delegació ha de ser expressa si s'han d'adoptar acords sobre obres extraordinàries o de millora, si bé per la seva ubicació sembla limitar-se a supòsits d'usdefruit.

Pel que fa al dret de vot, independentment d'una confusa redacció, no varia de la LPH.

3.14. Acords

a) Adopció

Malgrat que en el Preàmbul es digui que se supera el criteri de la unanimitat, persisteix en aquest cos normatiu la necessitat la unanimitat per a alguns acords: modificació de quotes, desafectació d'un element comú; alienació o gravamen d'un element privatiu de benefici comú, entre altres.

Els quòrum per adoptar acords en el Llibre V són diferents dels de la LPH, per la qual cosa establirem un petit guió:

La destitució dels càrrecs pot realitzar-se en qualsevol Junta, sense necessitat que consti en l'ordre del dia: l'acord s'haurà d'adoptar per majoria.

El 4/5 dels propietaris que representin el 4/5 quotes:

- Modificació del títol de constitució. Cal recordar que per a la modificació de la quota es necessita unanimitat.
- Modificació dels estatuts.

(Tret que el títol imposi altres percentatges).

El 4/5 dels propietaris que representin el 4/5 quotes:

- Innovacions físiques a l'edifici si afecten l'estructura,
- en la configuració exterior, o
- la construcció de piscines i/o instal·lacions recreatives.

Majoria de propietaris que representin majoria de quotes en primera convocatòria i majoria de quotes dels presents i representats en segona. Això és el que diu la llei. No obstant això, des d'aquí advoquem perquè regni la lògica i es precisin ambdues majories (propietaris i quotes dels presents en segona convocatòria) i no simplement majoria de quotes.

Per a l'adopció de tots els altres acords, encara que estableix una enunciació dels acords que precisen el dit quòrum, el Llibre V finalitza indicant que ho seran tots aquells no contemplats en els apartats anteriors. Aquestes mateixes majories ho seran per adoptar els acords sobre la destitució de càrrecs.

Propietaris amb discapacitat o de les persones que convisquin amb ells

Poden obligar a la comunitat a què realitzi obres d'instal·lació d'ascensor, eliminació de barreres arquitectòniques, innovacions exigibles per a la viabilitat o seguretat de l'immoble encara quan no s'hagués aconseguit la majoria, havent de ser sufragats per tots els propietaris.

Desapareix el judici d'equitat

b) Càmput de vots (553-26)

S'estableix el termini d'un mes, front dels trenta dies de la LPH, perquè els absents manifestin la seva discrepància, a partir de la notificació dels acords aconseguits.

c) Actes (553-27)

El Llibre V té un caràcter molt formalista en aquesta matèria, tant en la seva redacció com en la seva notificació posterior, la qual ha de fer-se de la mateixa manera que la convocatòria prèvia. Ha de redactar-se almenys en català. És possible la sol·licitud de la presència notarial per a la redacció de l'acta.

d) Llibre d'actes (553-28)

El llibre d'actes ha de ser legalitzat pel registrador de la propietat en català o en aranès en el registre que correspongui segons on estigui ubicat l'immoble.

e) Execució (553-29)

Els acords són executius a partir de la notificació (la qual cosa pot representar un problema greu si el domicili designat per a notificacions està fora del territori espanyol), contràriament al que estableix la LPH, en la que els acords són executius des que es tanca l'acta amb la signatura del President i del Secretari.

f) Vinculació dels acords (553-30)

El Llibre V exclou, com la LPH, l'obligació d'assumir el cost relatiu a noves instal·lacions o serveis comuns, si bé fixa el límit en una quarta part del pressupost anual, que és el mateix que tres mensualitats ordinàries (LPH). Potser la diferència està en què el Llibre V parla d'innecessarietat de dita millora i/o servei per a la conservació, habitabilitat o seguretat de l'immoble i la RJPFC parla d'innecessarietat en general.

g) Impugnació (553-31)

En la regulació de l'art. 17 de la LPH es podrien destacar **tres grups d'acords**:

El **primer grup** el constitueixen:

- Els relatius a l'aprovació o modificació de les regles contingudes en el títol constitutiu de la propietat horitzontal o en els estatuts de la comunitat.
- Els que impliquin establiment o supressió dels serveis d'ascensor, porteria o consergeria, vigilància o altres serveis comuns d'interès general.
- La realització d'obres o l'establiment de nous serveis comuns que tinguin com a finalitat la supressió de les barreres arquitectòniques.

En tots aquests tipus d'acord, al marge dels distints quòrum d'aprovació (unanimitat; 3/5 parts dels copropietaris que al seu torn representin 3/5 parts dels propietaris; consentiment de l'afectat, en determinats casos; majoria), la Llei assenyala que es *“computaran com favorables els d'aquells propietaris absents de la Junta, degudament citats, els qui un cop informats de l'acord adoptat pels presents, conforme al procediment establert en l'article 9, no manifestin la seva discrepància per comunicació a qui exerceixi les funcions de secretari de la comunitat en el termini de trenta dies naturals, per qualsevol mitjà que permeti tenir constància de la recepció”*.

Un **segon grup** és el relatiu a la instal·lació d'infraestructures comunes per a l'accés als serveis de telecomunicació, així com la instal·lació de sistemes comuns o privatis, d'aprofitament de l'energia solar, o bé de les infraestructures per accedir a nous subministraments energètics col·lectius. L'acord adoptat no vincula el propietari que no voti expressament a favor. Després no ha de manifestar la seva discrepància en cap termini.

I un **tercer grup** que és el relatiu a la resta dels acords. L'acord que s'adopti és vàlid si cap copropietari l'impugna judicialment.

En la **normativa catalana**, independentment de la diferència de quòrum per a l'aprovació de qualsevol dels anteriors supòsits, podríem dir que hi ha **un sol grup**, ja que l'article 553-26 disposa que es computen com a vots favorables els vots dels propietaris que, convocats correctament no assisteixin a la reunió si després no s'oposen a l'acord i el termini per manifestar la seva oposició és d'un **mes**, a comptar del moment en què hagin estat notificats de l'acord adoptat.

Existeixen, però, **diferències** importants:

- En la LPH, l'absent només està obligat a manifestar la seva discrepància, prèvia a una impugnació judicial, en els supòsits del primer grup. En la normativa catalana ho és **front de qualsevol mena d'acord**.
- En la LPH estatal el termini és de trenta dies naturals i en la normativa catalana d'un **mes**.
- En la LPH la notificació s'ha de realitzar de conformitat amb allò que s'ha establert en l'article 9 (domicili designat a Espanya; a falta de designació al pis o local pertanyent a la comunitat, tenint plens efectes jurídics les lliurades a l'ocupant del mateix; davant la impossibilitat de notificar-ho en aquest últim al tauler d'anuncis o lloc visible habilitat l'efecte amb l'oportuna diligència). En la normativa catalana s'estableix que les notificacions han de realitzar-se al domicili designat per cada propietari o propietària (553-21) i, només a falta de designació, en l'entitat de la qual és propietari en la mateixa finca. **Omet** la designació d'un domicili en un determinat territori (Espanya o Catalunya); la possible recepció de la notificació per ocupants i la subsidiarietat del tauler d'anuncis o un altre lloc a l'edifici para realitzar les notificacions.

h) Impugnació judicial

- Acords impugnables (art. 533-31)

- a) Els que siguin contraris a les lleis. Una qüestió important és assenyalar que la norma no indica "*contrari a la Llei*" (com diu la LPH), sinó que es refereix a "*les lleis*", per la qual cosa sembla comprendre qualsevol normativa d'aquest rang.
- b) Contraris al títol constitutiu.
- c) Contraris als estatuts.
- d) Els que impliquin abús de dret.
- e) Contraris als interessos de la comunitat.
- f) Greument perjudicials per a un propietari o propietària.

- Terminis d'impugnació

El Llibre V disposa els terminis següents:

- a) Contrari al títol constitutiu o als estatuts: un any.
- b) Tots els altres: dos mesos.

No estableix cap termini per la impugnació dels acords contraris a les lleis. Front això hi ha **tres opcions**:

- 1) Entendre que el termini és d'un any, per ser el termini més llarg dels previstos per a impugnació d'acords i no ser lògic que el termini per la impugnació d'un acord contrari a la llei sigui inferior que el d'un acord contrari al títol constitutiu o als estatuts.
- 2) Entendre que el termini és de dos mesos, en la mesura que la Llei estableix que excepte els dos anteriors, el termini dels quals és d'un any, el termini d'impugnació per a tots els altres acords és aquest: dos mesos.
- 3) Entendre que un acord contrari a la llei no prescriu mai (article 121-2 del Codi civil català: no prescriuen mai les pretensions relatives a drets indisponibles; o aplicant la teoria general sobre la nul·litat dels acords contraris a llei o la impossible convalidació dels mateixos).

Aplicar aquesta última interpretació seria donar una passa endarrere. Fins l'any 1999, en el que es va reformar la LPH estatal, un dels problemes que més es plantejava era el de nul·litat i anul·labilitat dels acords, per quant el termini d'impugnació era molt breu (30 dies) i la jurisprudència ho va solucionar diferenciant entre ambdues institucions. Si l'acord era anul·lable, el termini es limitava a 30 dies, si l'acord era nul (contrari a la llei), no prescrivia mai. Aquest tema plantejava una total inseguretats jurídica alhora que precisava d'un estudi previ, per part del jutge, sobre nul·litat o anul·labilitat en cada supòsit. La reforma de 1999, aplicant criteris ja recollits en normativa societària, va adoptar una solució definitiva: el termini per a la impugnació dels acords contraris a la Llei és d'1 any. Transcorregut aquest termini, l'acord és plenament vàlid encara que sigui contrari a la Llei, per entendre que és una llei pensada per garantir els drets dels copropietaris i si aquests no accionen en un determinat termini és que han consentit. Ara el legislador català l'ha obviat i això comporta tornar a una total inseguretats, per quant qualsevol propietari podria impugnar acords sense termini de prescripció.

El termini s'inicia a comptar de la notificació de l'acord (els presents són notificats en el mateix acte de la Junta).

En la LPH l'acció per impugnar els acords contraris a la llei o als estatuts era d'un any i per a la resta tres mesos, des de l'adopció de l'acord (per a l'absent compte a partir de la notificació de l'acord).

- Suspensió (553-32)

Comporta uns requisits que hauran d'acreditar-se o provar-se perquè el jutge acordi la suspensió: manifestament il·legal i/o provocar perjudici econòmicament desproporcionat (en la LPH se segueixen criteris més objectius).

3.15. Propietat horitzontal simple

El Capítol III regula en la seva Secció segona el que denomina Propietat horitzontal simple i en ella preveu tot el que es refereix a elements privatis i elements comuns d'un immoble.

En un va intent de realitzar una sistematització d'allò que s'ha regulat, el Llibre V dedica vuit articles a parlar dels **elements privatis**, en totes les seves vessants: definició, especialitat, annexos, ús i gaudi, disposició, obligacions, limitacions generals i limitacions d'ús, per a després abordar, en altres vuit articles, els **elements comuns**: definició, aprofitament, disposició, manteniment, despeses comunes, responsabilitat i activitats prohibides.

Això comporta contradiccions que segurament hauran de ser corregides (les despeses extraordinàries de conservació estan regulats de forma diferent en l'article 553-38.2 i en l'article 553-42.3, quan obeeixen al mateix tipus de despesa), i qüestions que poden donar lloc a indefensió (com en allò relatiu a l'acció de cessació).

Transcrit de forma diferent, la regulació del Codi no s'aparta del que fins ara coneixíem sobre elements privatis, si bé estableix una sèrie d'aspectes **diferencials** sobre les quals val la pena pronunciar-se:

- a) Preveu que els estatuts o la Junta puguin determinar que un **element privatiu es destini a benefici comú**. En el cas estatutari no ha de comportar cap problema però sí, si depèn d'un acord de Junta, perquè podria arribar a representar una expropiació d'una part privativa en benefici comú sense tenir en compte compensacions, consentiment de l'afectat, quòrum necessari per a l'adopció del dit acord, etc. Disposa a continuació que l'administració d'aquest element es regeixi per les normes generals (art. 552.7) i que per a l'alienació o gravamen fa falta unanimitat.
- b) Defineix els **annexos** i fixa limitacions a la seva cessió.
- c) **Consolidació d'elements constructius**. Fixa en sis anys el termini per a que la comunitat pugui exigir a un copropietari la reposició a l'estat originari dels elements comuns alterats si la intervenció és notòria i la comunitat no ha mostrat oposició. Amb això, es pretén pal·liar l'excessiu nombre de procediments que s'emprenen per obres no consentides en els elements comuns i que s'inicien molts anys després que les mateixes s'hagin realitzat i com els tribunals s'han vist en la necessitat de resoldre cas per cas, ha donat lloc a jurisprudència contradictòria. La problemàtica, al nostre entendre, no està resolta, perquè la pròpia norma assenyalava que això serà així sempre que no disminueixi la solidesa de l'edifici, ni comportin l'ocupació d'elements comuns (la majoria de les obres que es realitzen comporta ocupació

d'elements comuns). Així mateix, ara es pot plantejar la problemàtica de si un copropietari tindrà vedada la seva actuació directa en assenyalar la llei que és la comunitat qui ha d'actuar.

Estableix legalment la **responsabilitat dels propietaris** cap a la comunitat per les **actuacions dels seus arrendataris**.

d) L'adquirent ha de comunicar la **transmissió** de l'entitat privativa l'adquirent (no el transmissor com en la LPH) i tampoc es manté la responsabilitat solidària que estableix la normativa estatal (aquí la falta de notificació no comporta cap sanció).

e) Potser igualment per acabar amb determinats procediments judicials el Codi opta per determinar a qui correspon el pagament de **les despeses de manteniment i conservació dels elements comuns d'ús privatiu i de les despeses de reparació o estructurals** (excepte mal ús), si bé, incomprendiblement, regula de forma diferent les despeses extraordinàries de conservació en dos articles (553-38 i 553-42).

f) **Acció de cessació** (553-40 i 553-47):

En diferenciar entre elements privatis i elements comuns separa distints supòsits.

En el primer supòsit, l'inclòs en els elements privatis, segueix el criteri de l'acció de cessació de l'article 7 de la LPH, encara que amb algunes excepcions que ara veurem:

- Amplia el camp d'actuació front de la LPH: activitats contràries a la convivència normal en la comunitat; que danyin o facin perillar l'edifici; activitats prohibides o excloses pels estatuts, per la normativa urbanística i pels usos del sector on es trobi ubicat l'immoble.
- Si bé les últimes es basen en criteris objectius, la primera d'elles "*convivència normal en la comunitat*" és un criteri totalment subjectiu, qüestió de la qual va voler apartar-se la LPH en la seva última reforma.
- Estableix, com la LPH, la necessitat de complir una sèrie de requisits per iniciar una actuació judicial tendent a eliminar l'activitat prohibida, però no és a petició de qualsevol propietari o ocupant com en la LPH, sinó d'una quarta part dels propietaris (més restrictiu) o del President a iniciativa pròpia.
- Requereix, com en la LPH, la necessitat acompanyar amb la demanda una certificació d'acord de Junta i del requeriment previ (en el text de la llei es parla de "els propietaris i els ocupants de l'**element comú**", la qual cosa es tracta sens dubte

d'un error perquè hauria de dir "element privatiu") i manté el consorci passiu necessari, amb l'obligació de demandar necessàriament el propietari (encara quan no sigui qui realitzi l'activitat prohibida).

- El termini de privació és de com a màxim dos anys, front els tres de la LPH.

El problema es planteja si analitzem aquests mateixos tipus de prohibicions, en seu d'elements comuns (art. 553-47), ja que estableix que els propietaris no poden fer en l'element privatiu i en la resta de l'immoble activitats prohibides pels estatuts, que siguin perjudicials per a les finques o que vagin en contra de les disposicions generals sobre activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses o il·lícites, si bé ara no s'assenyalen els requisits necessaris per iniciar l'acció judicial de cessació (com feia en seu d'elements privatis), amb la qual cosa ens trobem que **en diferents articles la prohibició de realitzar el mateix tipus d'activitats o almenys algunes d'elles, necessiten determinades actuacions prèvies per instar un procediment judicial i en les altres no.**

En abordar els **elements comuns**, procedeix realitzar una enumeració com fa l'article 396 del Codi Civil de què ha de considerar-se element comú, si bé dubto que en aquest article s'estableix una clàusula de tancament "*i, en general ...*", li atorga un ampli marge.

Després segueixen una sèrie d'articles que no aporten res de nou a allò fins ara regulat, malgrat que es regula sistematitzat per conceptes i es pronuncia sobre la desafectació d'elements comuns per vincular el seu ús exclusiu a elements privatis o per atribuir al mateix el caràcter d'element privatiu (per exemple porteries), qüestions que ja s'aplicaven en la pràctica. Igualment es pronuncia sobre l'exoneració de despeses en supòsits concrets i ratifica que les despeses d'instal·lació d'ascensor i de serveis imprescindibles per a la transitabilitat i la seguretat dels edificis (eliminació de barreres arquitectòniques) han de ser sufragats per tots (es preveu la possibilitat que els propietaris puguin exigir fraccionar el pagament en mensualitats durant un any, la qual cosa serà inviable si la comunitat no té fons i l'industrial vol cobrar quan realitzi les instal·lacions oportunes).

Com a important innovació, l'article 553-45.4 disposa el que ja hem indicat abans en parlar de les quotes, la possibilitat de què la Junta pugui acordar per 4/5 de propietaris que representin 4/5 parts de les quotes, l'increment d'una determinada entitat en la seva participació en les despeses comunes en cas d'ús o gaudi desproporcionat en els elements o serveis comuns com a conseqüència d'una activitat comercial o professional al pis o local.

3.16. Propietat horitzontal complexa

A continuació, el Llibre V del CCCat procedeix a regular el que denomina Propietat Horitzontal Complexa, que no és més que portar a la llei el que ja era pràctica consolidada.

En l'article 553-48 es parla de:

- a) Subcomunitats en un mateix edifici.
- b) Subcomunitats en un bloc (distintes escales).
- c) Subcomunitat amb pluralitat d'edificis amb zones comunes.

El problema es planteja quan estableix l'obligatorietat per a garatges i trasters de funcionar de forma independent "llevat de previsió estatutària en contra" (553-52).

Això pot ser interessant als efectes de constituir una nova comunitat de propietaris, però no quan la comunitat ja està formada, perquè implica establir nous coeficients per a la nova subcomunitat (amb el consegüent cost fiscal i registral) i la necessitat unanimitat per fixar aquests nous coeficients.

3.17. Propietat horitzontal per parcel·les (arts. 553-53 a 59)

En aquesta matèria, el Llibre V suposa una regulació absolutament nova per quant a la dita qüestió només feia referència de forma tangencial l'article 24 de la LPH.

En la mesura que en aquest treball ens limitem a fer una comparativa entre la LPH i el Llibre V CCCat, poc es pot dir si abans no estava regulat, excepte advertir de l'important cost econòmic i fiscal que pot representar el fet d'haver d'adaptar-se a aquesta nova regulació si apliquem la disposició transitòria setena de la Llei 5/2006 per a la constitució de propietats horitzontals per a parcel·les preexistents.

3.18. Qüestions processals

Aquesta és una matèria complexa i sobre la qual ja la doctrina ha plantejat postures contradictòries en intentar dilucidar si l'article 21 de la LPH és aplicable a Catalunya.

Una primera postura opta per entendre que l'article 21 és un article processal immers en una llei substantiva i, en conseqüència, que és aplicable. Una altra entén que la LPH deixa de ser aplicable a Catalunya en la seva integritat i, amb ella, el citat art. 21, per la qual cosa haurem de remetre'ns a l'article 812.22è de la Llei d'Enjudiciament civil, en el que s'estableixen unes disposicions generades per a la reclamació de quotes comunitàries al marge d'allò que s'ha establert en l'article 21 de la LPH.

És cert que el problema no sols ho planteja el silenci de la llei catalana sinó que deriva també de la defectuosa tècnica de la llei estatal que regula en una llei substantiva una norma de caràcter processal i després reforma aquella norma mitjançant una disposició final en una llei processal. Així, pel que sembla, no hi ha un buit en la legislació catalana sinó que per reclamar els deutes

comunitaris ha d'acudir-se al judici monitori de la LEC. A més a més, resulta que els requisits per a l'aplicació del procediment especial de l'article 21 de la LPH no coincideixen amb allò que s'ha previst en la normativa catalana (obligacions reclamades amb referència a apartats determinats d'altres articles de la LPH; forma de notificació, tipus de certificació,...). No obstant això, cabria la interpretació, certament forçada, atès que el propi preàmbul de la Llei catalana la presenta com una regulació dotada d'unitat interna, de considerar que sí que hi ha un buit legal que permet l'aplicació de l'art. 21 LPH com a dret supletori i mantenir així el significatiu avanç que el referit precepte va suposar en la lluita contra la morositat.

4. Conclusió

La decisió de legislar sobre determinades matèries és competència del legislador i sobre això no podem ni hem de pronunciar-nos, si bé sí que hem d'assenyalar que la regulació del Llibre V del CCCat les comunitats de propietaris a Catalunya han perdut de moment la batalla contra la morositat, perquè alguns dels èxits aconseguits amb la reforma de 1999 s'han perdut (crèdit preferent, responsabilitat solidària, reclamació judicial de quotes...) igual que l'agilitat en el funcionament de les juntes (excessivament formalista), si bé potser s'ha guanyat en publicitat i en garanties.

Però sobretot, aquesta és una llei casuística i d'opcions. Ha optat per regular qüestions fins ara problemàtiques (clàusules estatutàries) per plantejar conflictes i oferir la seva regulació (responsabilitat del pagament de les obres de conservació i manteniment de determinats elements, construccions il·legals,...) i per prendre decisions (persones amb discapacitat que poden obligar a la comunitat, fins i tot sense obtenir majoria, a instal·lar ascensors i/o eliminar barreres arquitectòniques), però ha creat noves confusions (acció de cessació, impugnació d'acords,...).

Per tot això, seria desitjable que el legislador català procedeixi a esmenar aquelles qüestions que facilitin la convivència en les comunitats de propietaris i que es recuperin els èxits que ja s'havien obtingut.