

Àrea de Dret Civil
Universitat de Girona (Coord.)

La codificació dels drets reals a Catalunya



Materials de les Catorzenes
Jornades de Dret català
a Tossa

21 i 22 de setembre de 2006

La codificació dels drets reals a Catalunya
(Materials de les Catorzenes Jornades de Dret Català a Tossa)

LA CODIFICACIÓ DELS DRETS REALS A CATALUNYA
(MATERIALS DE LES CATORZENES JORNADES
DE DRET CATALÀ A TOSSA)

ÀREA DE DRET CIVIL
UNIVERSITAT DE GIRONA
(Coord.)



Girona 2007

Dades CIP recomanades per la Biblioteca de la UdG

La codificació dels drets reals a Catalunya. Materials de les Catorzenes Jornades de Dret català a Tossa ;
coord: Àrea de Dret Civil, Universitat de Girona. – Girona : Documenta Universitaria, 2007. (Acta; X) – 376 p. ;
23,5 cm

ISBN 978-84-96742-24-6

I. Universitat de Girona. Àrea de Dret Civil 1. Dret i legislació -- Catalunya – Congressos 2. Dret i legislació --
Espanya -- Congressos 3. Drets reals 4. Garanties reals

CIP 347.2(063)JOR

Reservats tots els drets. El contingut d'aquesta obra està protegit per la Llei, que estableix penes de presó i/o multes, a més de les corresponents indemnitzacions per danys i perjudicis per a aquells que reproduïssin, plagiessin, distribuïssin o comunicuessin públicament, en la seva totalitat o en part, una obra literària, artística o científica, o la seva transformació, interpretació o execució artística fixada en qualsevol mena de suport o comunicada a través de qualsevol mitjà, sense la preceptiva autorització.

© els autors

©Àrea de Dret Civil de la Universitat de Girona

©DOCUMENTA UNIVERSITARIA ®

www.documentauniversitaria.com

info@documentauniversitaria.com

Primera edició

ISBN: 978-84-96742-24-6

Imprès a

Girona, setembre de 2007

Les *Catorzenes Jornades* han estat organitzades per l'Àrea de Dret Civil de la Universitat de Girona, en col·laboració amb l'Ajuntament de Tossa de Mar i el suport de:

Generalitat de Catalunya. Departament de Justícia

Universitat de Girona

Acadèmia de Jurisprudència i Legislació de Catalunya

Deganat autonòmic dels Registradors de la Propietat i Mercantils de Catalunya

Col·legi de Notaris de Catalunya

Facultat de Dret UAB (Deganat)

Facultat de Dret UdG (Deganat)

Facultat de Dret UPF (Deganat)

Col·legi d'Advocats de Barcelona

Col·legi d'Advocats de Girona

Diputació de Girona

Fundació PROGRUP

SUMARI

PONÈNCIES

PRIMERA PONÈNCIA LA CODIFICACIÓ DELS DRETS REALS

LA REGULACIÓ DELS DRETS REALS EN EL LLIBRE CINQUÈ DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA

ANTONI MIRAMBELL I ABANCÓ

I. La Llei 5/2006, de 10 de maig: els precedents	21
II. La llei 5/2006, de 10 de maig: uns criteris de codificació	23
1. Regulació actualitzadora i innovadora	24
2. Principis bàsics	24
3. Caràcter de dret comú	25
III. La nova regulació: alguns aspectes destacables.....	26
1. Títol 1. Els béns	26
2. Títol 2. La possessió	30
3. Títol 3. L'adquisició, la transmissió i l'extinció del dret real	34
4. Títol 4. El dret de propietat	45
5. Títol 5. Les situacions de comunitat	48
6. Títol 6. Els drets reals limitats.....	53
IV. Bibliografia.....	57

ORIENTACIONES PARA UNA POSIBLE REFORMA DE LOS DERECHOS REALES EN EL CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL

ÁNGEL CARRASCO PERERA

I. Ocasión y dos citas.....	59
II. Una propuesta de Principios de ordenación del sistema español de derechos reales	61
III. Los objetos de la regulación.....	73
IV. ¿Un Código civil para regular los derechos reales?.....	78

SEGONA PONÈNCIA ADQUISICIÓ, TRANSMISSIÓ I EXTINCIÓ DELS DRETS REALS

ELS SISTEMES ADQUISITIUS DELS DRETS REALS EN EL LLIBRE CINQUÈ DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA

FERRAN BADOSA COLL

I. Introducció. Els dos "sistemes d'adquisició" dels drets reals de la llei 5/2006: el fonamentat en els "títols d'adquisició" i el fonamentat en la tradició.....	83
1. "Transmetre i adquirir"	84
2. "Constituir i transmetre"	85
3. Els objectes de l'adquisició.....	86
4. Altres supòsits adquisitius que no són títols.....	86
5. La doble presència de la tradició. En relació amb el "títol" i la "iusta causa traditionis"	87
6. Les diverses accepcions de la possessió en els drets reals	88

II. 1a part. El “sistema d’adquisició” fonamentat en els “títols d’adquisició”	90
1. El “títol d’adquisició” (art. 531-1). L’admissió de la seva possible insuficiència	91
2. La complementació i la integració del títol adquisitiu (art. 531-1).....	92
III. 2a part. El “sistema d’adquisició” fonamentat en la possessió adquirida per tradició	95
1. La tradició i les seves “justes causes” (art. 531-3)	95
2. L’adquisició de la possessió de bona fe de béns mobles a títol oneros i de bona fe (art. 522-8.1.3).....	96
3. La irreivindicabilitat (art. 544-2.1).....	99

L’ACCESSIÓ IMMOBILIÀRIA EN EL LLIBRE CINQUÈ DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA

JOAN MARSAL GUILLAMET

I. Introducció.....	101
II. El supòsit de fet de l’accessió: la incorporació	103
III. L’accessió com a “títol adquisitiu exclusiu de la propietat” i com a regla de solució de conflictes entre propietaris	105
IV. Les classes d’accessió	106
V. Els principis de la regulació.....	107
1. La protecció de l’interès del titular del bé principal	107
2. La bona o mala fe dels subjectes	108
VI. Les plantacions i els conreus en sòl aliè	110
1. Amb bona fe de l’incorporador	111
2. Amb mala fe de l’incorporador	112
VII. Les construccions en sòl aliè.....	112
1. Amb bona fe del constructor	113
2. Amb mala fe del constructor.....	114
3. Amb mala fe del propietari del sòl	115
VIII. La incorporació amb materials aliens.....	115
IX. L’aplicació retroactiva de la nova regulació	116

TERCERA PONÈNCIA LES SITUACIONS DE COMUNITAT

LES SITUACIONS DE COMUNITAT EN EL LLIBRE CINQUÈ DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA

LLUÍS JOU MIRABENT

I. Les situacions de comunitat en el títol cinquè del Codi civil de Catalunya.....	121
1. La Llei 5/2006 i el Projecte de 2003	121
2. El títol cinquè i els seus models de referència.....	123
3. Comunitats a les quals s’aplica la normativa del Codi.....	124
II. Les situacions de comunitat en general	125
III. La comunitat ordinària indivisa	126
1. Característiques bàsiques.....	126
2. Constitució i extinció.....	127
IV. Drets individuals sobre la comunitat	128
1. Disposició de la quota.....	128
2. Dret d’adquisició preferent en la transmissió.....	129
3. Renúncia a la quota.....	131

V. L'objecte de la comunitat i els qui en són titulars.....	132
1. L'ús i el gaudi de l'objecte en comunitat.....	132
2. L'administració.....	133
3. Els convenis per regular la comunitat indivisa.....	134
VI. La divisió de la cosa comuna.....	135
1. L'acció de divisió.....	135
2. El procediment de la divisió.....	137
3. Els efectes de la divisió.....	138

LA REGULACIÓ DE LA PROPIETAT HORITZONTAL AL CODI CIVIL DE CATALUNYA

ANTONI GINER GARGALLO

I. Presentació i contingut de la ponència.....	141
II. Introducció.....	143
1. Què és una propietat horitzontal.....	143
2. Què pot constituir una propietat horitzontal.....	144
3. Quina naturalesa jurídica té la comunitat de propietaris.....	144
III. Constitució.....	145
1. Qui pot constituir un immoble en règim de propietat horitzontal.....	145
2. Quan es pot constituir un immoble en règim de propietat horitzontal.....	146
3. Què succeeix si s'han venut alguns departaments abans de la constitució o inscripció del règim de propietat horitzontal.....	146
4. Quin títol formal és necessari per a la constitució d'aquest règim.....	147
5. Quin és el contingut del títol de constitució.....	148
6. Requisits urbanístics per constituir un immoble en propietat horitzontal.....	150
7. Requisits per modificar la propietat horitzontal.....	150
8. Requisits per extingir aquest règim jurídic.....	151
9. Forma d'acreditar els acords de la comunitat per obtenir-ne la inscripció al Registre de la Propietat.....	152
10. Comunitats horitzontals de fet.....	152
IV. Elements de la propietat horitzontal.....	153
V. Despeses de la comunitat. Garantia. Deutes de la comunitat.....	156
VI. Govern de la comunitat.....	157
VII. Comunitats horitzontals amb règim especial.....	158

ASPECTES PRÀCTICS DE LES URBANITZACIONS PRIVADES EN LA NOVA REGULACIÓ DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA

EMILI GONZÁLEZ BOU

I. Concepte i configuració de les urbanitzacions privades.....	163
II. Finques de titularitat privativa.....	167
III. Elements de titularitat comuna i limitacions.....	168
IV. Títol de constitució.....	170
1. Contingut civil del títol constitutiu.....	171
2. Contingut administratiu i urbanístic del títol constitutiu.....	173
3. Qui atorga el títol constitutiu.....	174
4. Constància registral.....	176
V. Extinció voluntària.....	178

QUARTA PONÈNCIA ELS DRETS REALS LIMITATS

EL USUFRUCTO DE DINERO Y DE PARTICIPACIONES EN FONDOS DE INVERSIÓN Y EN OTROS INSTRUMENTOS DE INVERSIÓN COLECTIVA

CARMELO AGUSTÍN TORRES

I. Introducció.....	181
II. Règimen aplicable.....	183
III. El usufructo de dinero	184
1. Régimen general.....	184
2. Usufructo de dinero con garantía.....	186
3. Usufructo de dinero sin garantía	187
4. Modificaciones respecto de la Ley 13/2000.....	188
5. Coste fiscal de la garantía.....	189
IV. El usufructo sobre participaciones en FI.....	189
1. Generalidades sobre los FI.....	189
2. Fondos a los que se aplica la regulación de la Ley 5/2006	192
3. Estudio de la regulación legal	194
4. Modificaciones respecto de la Ley anterior 13/2000.....	203
V. Otros instrumentos de inversión colectiva. Las sociedades de inversión de capital variable (SICAV).....	205
VI. Algunas aplicaciones prácticas.....	207

DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE

ÁLVARO FERNÁNDEZ PIERA

I. Introducció.....	213
II. Disposiciones generales	214
1. Naturaleza jurídica.....	215
2. Constitución y eficacia.....	216
3. Ejercicio de todo derecho de adquisición	219
III. Derechos de adquisición voluntaria	219
1. Constitución.....	219
2. Objeto.....	220
3. Cotitularidad	221
4. Extinció	221
IV. La opción	222
1. Naturaleza jurídica.....	222
2. Plazo.....	223
3. Ejercicio de la opción	223
4. Transmisión del derecho de opción	224
5. Problemas	225
V. Derechos voluntarios de tanteo y retracto	226
1. Plazo.....	226
2. Ejercicio.....	227
VI. Derechos de retracto legales	228
1. El retracto de colindantes	228
2. La tornería.....	228
VII. Problemas de técnica notarial en las actas de notificación y requerimiento	229
VIII. Depósitos notariales	231
IX. Bibliografía.....	231

LA NOVA REGULACIÓ DEL DRET DE RETENCIÓ, LA PENYORA I L'ANTICRESI EN EL LLIBRE CINQUÈ DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA

PEDRO DEL POZO CARRASCOSA

I. Presentació.....	234
II. Una qüestió prèvia: gènere i nombre.....	235
III. Article 569-1. Garantia d'una obligació "principal"	236
IV. Article 569-2. Eficàcia general	236
1. Apartat 1. Realització del valor de la garantia.....	237
2. Apartat 1 i apartat 2. Eliminació de l'efecte anticrètic a la penyora i al dret de retenció.....	237
V. Article 569-4. Obligacions que poden originar el dret de retenció.....	238
1. Apartat a). Despeses necessàries.....	238
2. Apartat c). Retribució de l'activitat.....	239
VI. Article 569-5. Constitució del dret de retenció.....	240
1. Apartat 1. Notificació i oposició.....	240
2. Apartat 2. No-oposició dels cònjuges	241
VII. Article 569-6. Extinció del dret de retenció.....	241
VIII. Article 569-7. Realització del valor del bé moble retingut	242
1. Modificació d'alguns terminis.....	242
2. Apartat 3.c. Tipus de la subhasta	242
3. Apartat 5. Documentació.....	243
IX. Article 569-8. Realització del valor de la finca o del dret retinguts.....	243
1. Apartat 1: necessitat d'inscripció en el registre.....	243
2. Apartat 2. Termini per a la venda directa.....	244
3. Apartat 3.b. Problemes greus de redacció.....	245
4. Apartat 3.d: habitatge familiar.....	246
5. Apartat 3.f. Remissió incorrecta.....	246
6. Apartat 3.g. Termini.....	247
7. Apartat 3.i. Eliminació de la designació de mandatari.....	247
8. Article 569-9. Destinació de l'import de l'alienació.....	247
X. Article 569-10. Retenció de béns mobles de poc valor	248
1. Apartat 1. Exercici.....	248
2. Apartat 2. Comunicació.....	249
3. Apartat 3. Error de concepte i de redacció.....	250
XI. Article 569-11. Substitució del bé retingut	251
1. Apartat 1. Terminologia incorrecta.....	251
2. Apartat 2. Preu de mercat.....	251
XII. Article 569-12. Concepte de penyora.....	251
XIII. Article 569-13. Requisits de constitució de la penyora	252
1. Apartat 1. Possessió i poder de disposició.....	252
2. Apartat 2. Data de la penyora.....	252
3. Apartat 3. Document públic i notificació	253
XIV. Article 569-14. Supressió de la "penyora flotant"	253
XV. Article 569-15. Pluralitat de penyores.....	255
XVI. Article 569-16. Règim de la penyora amb relació a l'objecte empenyorat	256
XVII. Article 569-17. Substitució del bé empenyorat	256
1. Apartat 1. Béns fungibles.....	256
2. Apartat 2. Valors.....	257
3. Apartats 3 i 4. Manteniment de la data de l'empenyorament.....	257
XVIII. Observacions a l'article 569-19. Possessió del bé empenyorat.....	258
1. Apartat 1. Restitució	258
2. Apartat 2. Conservació.....	259
XIX. Observacions a l'article 569-20. Realització del valor del bé empenyorat.....	260
1. Apartat 4, incís inicial. No-oposició judicial.....	260
2. Apartat 4.a. Notaria.....	260
3. Apartat 4.e. Romanent.....	261
4. Altres apartats.....	261

XX. Article 569-21. Destinació de l'import de l'alienació.....	261
XXI. Article 569-22. Penyora de valors cotitzables	262
XXII. Article 569-23. Concepte de dret d'anticresi	262
XXIII. Article 569-24. Constitució	263
1. Apartat 1.A. Poder de disposició	263
2. Apartat 2. Escriptura pública	263
XXIV. Article 569-25. Règim	264
1. Apartat 1. Remissions.....	264
2. Apartat 3. Divisió i segregació	264
3. Apartat 4. Efectes.....	265

COMUNICACIONS

COMUNICACIONS A LA SEGONA PONÈNCIA

EL CULTIVADOR DE MALA FE I LA MTR DE LA PAC

ANDRÉS MIGUEL COSIALLS UBACH

I. Introducció.....	271
II. El cultivador de mala fe: aproximació a les seves característiques	272
III. Conseqüències jurídiques de l'acció del cultivador de mala fe previstes al llibre cinquè	274
IV. La <i>mid-term review</i> de la política agrícola comuna.....	276
1. Una nova realitat: els drets de pagament únic	276
2. La clàusula del benefici inesperat	279
V. Transcendència de l'assignació al cultivador de mala fe dels drets	279
1. Respecte del cultivador de mala fe	279
2. Respecte del propietari de la finca.....	280
VI. La indemnització per danys i perjudicis de l'article 542-11.1 CCcat.....	281
VII. Conclusió	282

LA ADQUISICIÓN DE BUENA FE DE BIENES MUEBLES EN EL CÓDIGO CIVIL DE CATALUNYA

SANTIAGO ESPIAU ESPIAU

I. Introducció.....	285
II. La regla general del art. 522-8 CCCat	286
III. La excepció a la regla general.....	289
IV. La excepció a la excepció	292

COMUNICACIONS A LA TERCERA PONÈNCIA

L'EVOLUCIÓ DEL RÈGIM DE LES SERVITUDS I EL LLIBRE CINQUÈ DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA: L'ESTAT D'ALGUNES QÜESTIONS PROBLEMÀTIQUES

M. ROSA LLÁCER MATAÇAS

I. Presentació: la construcció d'un règim català de les servituds en l'àmbit del principi de llibertat de la propietat	297
II. Observacions generals sobre el dret de servitud en la Llei 5/2006.....	298

III. L'estat de la constitució del dret de servitud	301
1. Qüestions de legitimació. Les implicacions de l'art. 566-2.2 CCcat	301
2. El signe aparent i la nova jurisprudència del Tribunal Superior de Justícia	302
3. La no-usucapibilitat de les servituds. La transitorietat en la Llei 5/2006	304
IV. Les modificacions en el contingut del dret de servitud. La servitud de llums i vistes i l'ordenació de les restriccions del dret de propietat	307
V. L'extinció de les servituds: causes. En particular, perspectives de la consolidació en el llibre cinquè del Codi civil català com a causa extintiva	311
VI. Les conseqüències de la nova sistematització de les servituds forçoses en el llibre cinquè del Codi civil català	313
VII. El tractament de les accions confessòria i negatòria en el llibre cinquè	318

VALORACIÓ CRÍTICA DE L'ARTICLE 553-45.4 DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA

TERESA ROSELL I GAIROLES

I. Introducció	321
II. Antecedents	322
III. Limitació al dret de propietat. Discriminació per l'exercici d'activitat professional o empresarial	323
IV. Quota de propietat - quota de participació	324
V. Àmbit de les despeses sobre les quals es pot aplicar el doble de la quota corresponent	325
VI. La càrrega de la impugnació judicial	326
VII. Cessament o canvi de l'activitat	327
VIII. L'enriquiment injust	328
IX. Conclusió	328

COMUNICACIONS A LA QUARTA PONÈNCIA

COMENTARIO CRÍTICO SOBRE LA EFICACIA DE LA NOTIFICACIÓN NOTARIAL EN LA CONSTITUCIÓN DEL DERECHO REAL DE RETENCIÓN SEGÚN LA JURISPRUDENCIA

REYES BARRADA ORELLANA

I. Naturaleza real del derecho de retención	333
II. La comunicación notarial, ¿requisito de constitución o de eficacia del derecho de retención?	334
III. El valor de la notificación notarial en las decisiones del TSJC	335
1. Sentencia 24/2001, de 19 de julio, del TSJC	335
2. Sentencia 25/2006, de 19 de junio, del TSJC	336
3. Líneas fundamentales de la postura jurisprudencial	338
IV. Crítica a la postura jurisprudencial. Interpretación del artículo 569-5.1 CCCat	338
1. Interpretación literal y su relación con los antecedentes legislativos de la norma	338
2. Interpretación contextual	339
3. Interpretación según el espíritu y la finalidad de la norma	340
4. Interpretación lógica	341
5. Conclusión	342
V. La situación de retención	343

EL DRET DE RETENCIÓ DE L'EDIFICI PER PART DE LES PERSONES QUE INTERVENEN EN EL PROCÉS D'EDIFICACIÓ: CONTRACTISTES, SUBCONTRACTISTES I TREBALLADORS ASSALARIATS

JORDI MEDINA ORTIZ

I. Introducció.....	345
II. Element objectiu: el crèdit per a la construcció o reparació d'un bé	347
1. El crèdit de naturalesa refaccionària com a pressupòsit del dret de retenció	350
2. Supòsits de crèdit refaccionari que donen lloc al dret de retenció	353
III. Elements subjectius.....	353
1. La persona que encarrega l'execució d'una obra	353
2. Altres persones que intervenen en el procés de construcció, lligades contractualment amb el contractista i no pas amb el propietari de l'immoble	360
IV. L'adequació de l'activitat executada al pressupost o al pacte	366
1. Contractes sotmesos a la LOE	367
2. Contractes administratius d'obres.....	370
3. Contractes d'obra no sotmesos ni a la LOE ni a la legislació administrativa.....	371
4. Paper del tercer que hagi d'apreciar el compliment o no de l'execució de l'obra.....	373
5. Conservació de l'obra executada.....	374
V. Conclusions	375

LA REGULACIÓ DE LA PROPIETAT HORITZONTAL AL CODI CIVIL DE CATALUNYA

ANTONI GINER GARGALLO

REGISTRADOR DE LA PROPIETAT

SUMARI

I. Presentació i contingut de la ponència.....	141
II. Introducció.....	143
1. Què és una propietat horitzontal.....	143
2. Què pot constituir una propietat horitzontal.....	144
3. Quina naturalesa jurídica té la comunitat de propietaris.....	144
III. Constitució.....	145
1. Qui pot constituir un immoble en règim de propietat horitzontal.....	145
2. Quan es pot constituir un immoble en règim de propietat horitzontal.....	146
3. Què succeeix si s'han venut alguns departaments abans de la constitució o inscripció del règim de propietat horitzontal.....	146
4. Quin títol formal és necessari per a la constitució d'aquest règim.....	147
5. Quin és el contingut del títol de constitució.....	148
6. Requisits urbanístics per constituir un immoble en propietat horitzontal.....	150
7. Requisits per modificar la propietat horitzontal.....	150
8. Requisits per extingir aquest règim jurídic.....	151
9. Forma d'acreditar els acords de la comunitat per obtenir-ne la inscripció al Registre de la Propietat.....	152
10. Comunitats horitzontals de fet.....	152
IV. Elements de la propietat horitzontal.....	153
V. Despeses de la comunitat. Garantia. Deutes de la comunitat.....	156
VI. Govern de la comunitat.....	157
VII. Comunitats horitzontals amb règim especial.....	158

I. PRESENTACIÓ I CONTINGUT DE LA PONÈNCIA

El 20 d'abril passat el Parlament de Catalunya va aprovar la Llei del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals. El text va ser publicat al DOGC el dia 24 de maig i va entrar en vigor l'1 de juliol d'aquest mateix any. Aquesta llei és una nova fita en la configuració d'un nou dret civil de Catalunya adequat a les necessitats actuals dels seus ciutadans. El llibre cinquè no sols compila les diferents lleis especials aprovades amb anterioritat (servituds, censos, usdefruits, etc.), sinó que regula qüestions fins ara no contingudes en la legislació civil

catalana. Una d'aquestes qüestions és precisament la regulació de la propietat horitzontal.

Una primera pregunta que ens podríem fer és si era necessària la regulació catalana de la propietat horitzontal. La pregunta, en realitat, amaga dues qüestions diferents: a) si era necessari que en la legislació catalana es regulés la propietat horitzontal; b) si aquesta regulació havia de diferenciar-se de la regulació general estatal.

No és la finalitat d'aquestes notes contestar aquestes preguntes. És el mateix legislador qui ha de contestar-les, i així ho ha fet amb aquesta llei. Ara bé, com qualsevol comentarista d'un text legal ens podem permetre algunes observacions:

1. Si s'ha decidit que Catalunya tingui una legislació civil pròpia completa, és necessari regular la propietat horitzontal.
2. No hi ha cap raó d'interès general o d'unitat de mercat que obligui a una regulació unitària espanyola en aquesta matèria.
3. En la Constitució es reconeix el dret de les comunitats amb dret civil propi a conservar-lo, facultat que el Tribunal Constitucional ha interpretat de forma àmplia, incloent-hi la facultat de regular qüestions noves.
4. L'article 129 del nou Estatut d'Autonomia de Catalunya atribueix a la Generalitat de Catalunya competència exclusiva en matèria de dret civil.
5. La Llei de 21 de juliol de 1960, amb les seves poques reformes posteriors, ha estat una norma generalment coneguda i acceptada. Per això, la regulació catalana no podia suposar una reforma integral de la figura. Ara bé, la regulació catalana sí que podia, i en gran part ha estat així, utilitzar-se per resoldre uns problemes que el legislador estatal no ha sabut o no s'ha atrevit a solucionar.

Per tot això podem concloure que era necessària la regulació catalana de la propietat horitzontal des del moment en què es va decidir dotar-nos d'un Codi civil propi. Igualment, podem concloure que aquesta regulació havia de resoldre alguns problemes pràctics que plantejava la regulació de 1960, cosa que, com veurem, s'ha aconseguit en gran part, si bé també veurem que han quedat algunes qüestions pendents.

En aquestes notes intentarem fer una petita aproximació a la regulació de la propietat horitzontal continguda al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya. No és un tractat sobre la propietat horitzontal que exhaurixi tota la problemàtica d'aquesta figura, ja que això no sols excedeix de la meua capacitat professional, sinó que tampoc no s'adequaria al format d'aquestes jornades. Tractaré d'examinar una sèrie de problemes que se m'han plantejat en la meua vida professional com a registrador de la propietat, i veurem quines solucions ens ofereix la nova normativa, al mateix temps que destacarem les novetats que presenta en relació amb la Llei de 1960. Quedaran fora d'aquest treball nombroses qüestions de gran interès que escapen de la meua pràctica professional i de les quals ja s'estan ocupant altres professionals (advocats, administradors de finques, etc.).

Abans de tot hem de fer esment al fet que la regulació actual és aplicable també als edificis i conjunts establerts en règim de propietat horitzontal abans de la seva

entrada en vigor, si bé preveu l'obligació de les juntes de propietaris d'adaptar els seus estatuts a les noves previsions legals (disposició transitòria sisena).

II. INTRODUCCIÓ

En primer lloc hem de respondre tres preguntes sobre la propietat horitzontal:

1. Què és una propietat horitzontal?
2. Què pot constituir una propietat horitzontal?
3. Quina naturalesa jurídica té la comunitat de propietaris?

1. Què és una propietat horitzontal

La definició legal d'aquesta institució la trobem a l'article 553-1.1: "el règim jurídic de la propietat horitzontal confereix als propietaris el dret de propietat en exclusiva sobre els elements privatis i en comunitat amb els altres en els elements comuns".

No és aquesta definició legal un exemple de redacció immillorable, però conté ja la característica essencial de la figura: la coexistència d'una propietat exclusiva i una comunitat o copropietat.

Podríem definir la propietat horitzontal com aquell règim jurídic aplicable a un immoble en què coexisteixen elements de propietat privativa i elements comuns a tots els propietaris. Així doncs, són tres els elements essencials per poder parlar de propietat horitzontal:

- a. Un immoble únic.
- b. Uns elements d'aquest immoble que poden ser objecte de propietat exclusiva.
- c. Altres elements de propietat comuna dels propietaris dels elements privatis.

Els articles 8.4 i 5 de la Llei hipotecària, redactats per la Llei de 1960, regulen la mecànica d'inscripció al Registre de la Propietat de la situació de propietat horitzontal. D'aquesta norma resulta l'existència d'aquests tres elements:

- a. Una finca registral única, on s'inscriu la constitució en règim de propietat horitzontal.
- b. Una finca registral pròpia per a cadascun dels elements objecte de propietat separada.
- c. Encara que no es digui expressament, la descripció del total de l'edifici o immoble inclou la definició dels elements comuns i, a falta d'especificació, es considera element comú tot allò no inclòs en la descripció dels elements privatis.

També l'article 553-9.5 regula la forma d'inscripció en el mateix sentit, encara que és un precepte innecessari, ja que la regula la Llei hipotecària.

El paràgraf 2 de l'article 553-1 estableix que el règim jurídic de la propietat horitzontal comporta l'existència, present o futura, de dos titulars o més. Exigeix,

per tant, l'existència d'una pluralitat de propietaris. Això planteja un dubte: l'existència d'una pluralitat de propietaris és requisit essencial per al naixement de la propietat horitzontal? És a dir, si el propietari únic d'un edifici el constitueix en règim de propietat horitzontal, l'aplicació d'aquest règim jurídic queda suspès a l'aparició d'altres propietaris? Entenc que la resposta és negativa. El règim de propietat horitzontal neix des de la seva constitució pel propietari únic. La Llei ja disposa que aquesta situació de plurititularitat pot produir-se amb posterioritat. En realitat, la disposició legal tan sols implica que no hi haurà una situació de comunitat pròpiament dita fins que coexisteixen diferents propietaris, sense perjudici que el règim jurídic estigui plenament configurat.

D'altra banda, ja hem avançat que un dels elements que configuren aquesta institució és l'existència d'uns elements de propietat comuns a tots els propietaris dels elements privatis. Ara bé, aquesta comunitat no és una comunitat ordinària, i per tant no són aplicables les regles de l'article 552 en els diferents números d'aquesta mateixa llei, sinó les regles especials contingudes a l'article 553. Aquesta exclusió ja l'anticipa l'article 551-2.2 quan diu que: "La comunitat en règim de propietat horitzontal es regeix pel títol de constitució, que s'ha d'adequar a les disposicions del capítol III".

Per això la lletra c) de l'article 553-1.2 exclou dos dels elements essencials de la comunitat ordinària: l'acció de divisió i el dret d'adquisició preferent dels copropietaris que regulen els articles 552.4 i 552.10 de la Llei. En realitat no hauria estat necessària l'exclusió expressa d'aquests drets per l'especialitat del règim de propietat horitzontal.

2. Què pot constituir una propietat horitzontal

L'article 553-2 considera que poden constituir-se en règim de propietat horitzontal els edificis en què coexisteixen elements privatis, d'usos diversos, i comuns, i també els ports esportius, mercats, urbanitzacions privades, cementiris i qualsevol altre de semblant.

De fet, tal com s'indica en la norma de *numerus apertus* continguda al final de l'esmentat article, pot constituir-se en règim de propietat horitzontal tot immoble on coexisteixin elements de propietat privativa i elements comuns als propietaris dels elements privatis, sigui quina sigui la seva configuració física (edificis, ports, soterranis, urbanitzacions, etc.) i la seva destinació (habitatges, locals, aparcaments, etc., incloent-hi l'anecdòtica figura dels nínxols funeraris).

3. Quina naturalesa jurídica té la comunitat de propietaris

Aquesta tercera pregunta introductòria no obté resposta directa en la Llei, però sí indirecta. Sembla que el legislador català ha mantingut la situació tradicional de no dotar de personalitat jurídica la comunitat de propietaris. Així ho sembla no només perquè cap norma li atribueix aquesta qualitat, sinó també perquè l'article 553-4 atribueix a tots els propietaris una titularitat mancomunada tant dels crèdits com dels deutes i les obligacions de la comunitat.

Contra el que pugui semblar, no hi cap obstacle jurídic per configurar les comunitats de propietaris com a persones jurídiques plenes. El legislador fiscal els

dota de número d'identificació fiscal, i les lleis processals n'admeten la legitimació activa i passiva per actuar en els procediments. Però no es poden inscriure al Registre de la Propietat béns a favor seu. Per què no podem fer un pas més i dotar-les de personalitat jurídica? És veritat que la configuració dels elements privatius de benefici comú (article 533-34) ha resolt alguns problemes, però es podria haver avançat més amb el reconeixement ple de la seva personalitat.

III. CONSTITUCIÓ

Intentarem contestar algunes preguntes sobre la constitució del règim jurídic de propietat horitzontal.

1. Qui pot constituir un immoble en règim de propietat horitzontal

L'article 553-8.1 diu que: "El títol de constitució de la comunitat l'atorguen els propietaris de l'immoble".

Per tant, per constituir un immoble en règim de propietat horitzontal és necessari l'acord dels seus propietaris o la decisió del propietari únic. Planteja un dubte important la relació de l'article 553-8 amb l'article 552-7, per als supòsits en què l'immoble pertanyi a diversos propietaris en proindivís. L'article 552-7, en el capítol de la regulació de la comunitat ordinària indivisa, estableix que la majoria dels titulars poden acordar actes d'administració ordinària i que els propietaris de tres quartes parts de les quotes poden acordar actes d'administració extraordinària. Imposa l'article 553-8 una regla d'unanimitat que excepciona les regles de l'article 552-7? Entenc que no, ja que no ho diu així expressament. L'article tan sols exigeix que el títol l'atorguin els propietaris. Però com que abans de constituir-se la comunitat especial del règim de propietat horitzontal hi ha una comunitat ordinària, l'acord de constitució és un acte d'administració. És discutible si és ordinari o extraordinari, sent aquesta segona opció la més defensible per les especialitats que comporta aquest règim, entre les quals hi ha l'extinció de la comunitat ordinària sobre l'immoble total i la seva subrogació en els departaments d'aprofitament privatiu.

En cas de propietat separada entre usdefruit i nua propietat, són els nus propietaris els que poden acordar la constitució d'aquest règim, per aplicació de l'article 561-9.4, si bé podria aplicar-se, per analogia amb la construcció d'edificacions, la necessitat de notificar-ho als usufructuaris.

La configuració d'un immoble en aquest règim jurídic pot considerar-se un acte d'administració, per la qual cosa n'hi ha prou amb els requisits de capacitat que la Llei exigeix per administrar immobles. Per això, els menors d'edat actuen representats pels seus pares, sense necessitat d'autorització judicial ni consentiment de dos parents; els emancipats poden actuar per si mateixos; els incapaços han d'actuar d'acord amb la sentència d'incapacitat i, a falta d'especificació, estan representats pels seus tutors sense necessitat d'autorització judicial; els apoderats amb poder per administrar immobles poden atorgar el títol.

2. Quan es pot constituir un immoble en règim de propietat horitzontal

La Llei només demana que l'obra nova de l'edifici estigui declarada, la qual cosa es pot fer abans de constituir la propietat horitzontal o a la vegada, com a acte previ (article 553-9.4). No és necessari que l'edificació estigui acabada (articles 553-7 i 553-8). La Llei suposa que en tota constitució de propietat horitzontal és necessari que hi hagi una edificació prèvia, i així ho és en la majoria dels casos, però no sempre: pensem en un solar que es destina a aparcament, sense cap edificació, però amb elements comuns (les parts del solar destinades a passos, accessos, etc.).

3. Què succeeix si s'han venut alguns departaments abans de la constitució o inscripció del règim de propietat horitzontal

Són situacions de prehoritzontalitat aquelles en què el propietari de l'edifici ha venut departaments d'aprofitament independent abans de la constitució del règim de propietat horitzontal. La jurisprudència i la doctrina de la Direcció General de Registres i Notariat (DGRN) havien interpretat que si hi havia propietaris d'entitats independents abans de l'atorgament del títol constitutiu, encara que haguessin adquirit el seu dret per document privat, haurien d'intervenir en la constitució del règim de propietat horitzontal.

La Llei actual estableix les normes següents per a aquestes situacions:

- El promotor de l'immoble no pot adjudicar-se'l per dissolució de comunitat ordinària si ja ha venut algun departament en document privat; en aquest cas s'entén que ja no regeixen les regles de la comunitat ordinària (553-8.2)
- Els adquirents en document privat poden exigir la formalització immediata del títol constitutiu ajustat al projecte autoritzat per la llicència (553-8.2).
- Hi ha ratificació del títol de constitució si en l'escriptura de venda dels departaments es ressenya el títol de constitució i les normes de comunitat (553-8.3).

Com sempre, la Llei no pot resoldre tots els casos possibles. Per exemple, s'atorguen el mateix dia l'escriptura de constitució del títol i una escriptura de venda d'un departament, i com acostuma a passar, la primera no es presenta al registre el mateix dia de l'atorgament i la segona sí. Sembla que en aquests casos, si a la escriptura de constitució de propietat horitzontal no s'han ressenyat les normes de comunitat, el comprador del departament haurà de consentir-ho expressament *a posteriori*. Ara bé, si no s'inscriu la divisió horitzontal tampoc no es pot inscriure la compra del departament privatiu. Per tant, ens trobem davant d'una situació de difícil solució.

4. Quin títol formal és necessari per a la constitució d'aquest règim

En bona lògica, caben dues solucions possibles per a aquesta qüestió:

- Aplicar la regla general de llibertat de forma, de manera que el títol de constitució és vàlid sigui quina sigui la seva forma, sens perjudici de la necessitat d'inscriure'l al Registre de la Propietat perquè obligui tercers.
- Establir la necessitat d'inscriure el títol al Registre com a requisit per constituir el règim de propietat horitzontal.

La Llei no segueix cap d'aquestes solucions, sinó una altra de menys lògica, quan l'article 553-9.1 diu que: "El títol de constitució del règim de propietat horitzontal ha de constar en escriptura pública..."

La primera pregunta que ens planteja aquesta regla és si el legislador català s'aparta de la regla clàssica de llibertat de forma. Al preàmbul de la Llei que aprova el llibre cinquè del Codi civil es diu que el Codi parteix dels principis de llibertat civil, però també de promoció de la seguretat jurídica preventiva, i aquest últim es manifesta en la utilització equilibrada dels instruments notariais i dels registres públics en els supòsits en què l'interès públic i la transcendència dels interessos de tercers en fa aconsellable l'ús. Vol dir això que la defensa d'aquests interessos fa aconsellable exigir l'escriptura pública com a requisit per constituir una propietat horitzontal?

D'altra banda, el legislador català encara no ha modificat la regla de llibertat de forma dels contractes de l'article 1278 del Codi civil espanyol, integrada a la doctrina jurídica catalana. Així, l'article 531.1 del Codi civil català estableix que els béns s'adquireixen per l'existència d'un títol d'adquisició i per la tradició. Un dels títols d'adquisició són els contractes, que encara no estan regulats especialment a Catalunya, de manera que formen part de la nostra tradició jurídica les normes del Codi civil espanyol. D'aquest Codi, destaquem l'article 1280, que exigeix document públic per a determinats supòsits, però la jurisprudència ha interpretat que aquest requisit no ho és *ad solemnitatem*, sinó que es tracta d'un requisit d'eficàcia o de prova. Entenem que aquesta mateixa interpretació pot aplicar-se a la constitució de la propietat horitzontal.

La qüestió no és totalment innòcua. Pensem en el cas que els diferents propietaris d'un edifici acordin constituir-lo en règim de propietat horitzontal i pactin que els departaments privatis només podran estar destinats a habitatge. Si aquest acord no consta en escriptura pública, podria un dels copropietaris al·legar la no-validesa del pacte per falta de forma?

Per tant, aquí no compartim la solució del legislador. L'escriptura pública aporta a l'acte de constitució certesa sobre la seva existència (dóna fe de la data de constitució, de la identitat dels atorgants i del contingut de l'acord) i, a més a més, la intervenció del notari assegura una qualitat tècnica del títol. Però l'escriptura no dóna publicitat al títol de constitució, ja que el contingut dels protocols notariais no és públic. Si el que es volia era exigir publicitat al títol, la solució hauria estat establir-ne la inscripció al Registre com a requisit de la seva constitució. Personalment, entenc que no és necessari separar-se del sistema tradicional de llibertat de forma i establiment de la inscripció com a requisit per oposar la constitució a tercers adquirents, pels efectes de legitimació, fe pública

i oposabilitat que regulen els preceptes de la legislació hipotecària. I no oblidem que per inscriure el règim de propietat horitzontal, el títol constitutiu ha de constar en document autèntic (escriptura pública, document judicial o document administratiu).

La segona qüestió és quin efecte té la inscripció del títol de constitució al Registre de la Propietat. S'ha de descartar que aquesta inscripció sigui requisit per al naixement del règim jurídic de propietat horitzontal, ja que la Llei no ho disposa expressament. Al contrari, l'article 553.7 estableix que la propietat horitzontal s'ha d'inscriure al Registre de la Propietat d'acord amb la Llei hipotecària i amb els efectes que aquesta llei estableix. Aquests efectes són els ja enunciats de fe pública, legitimació i oposabilitat a tercers. Així ho reflecteix l'article 553-11.3 quan diu que els estatuts són oposables a tercers des que s'inscriuen al Registre de la Propietat.

5. Quin és el contingut del títol de constitució

La Llei estableix uns continguts mínims del títol de constitució i d'altres que també poden incloure-s'hi.

Els continguts mínims són els següents (article 553-9.1):

- Descripció de l'edifici en conjunt, amb indicació de si està acabat o no, i dels elements, instal·lacions i serveis comuns. Evidentment, si no és un edifici, la descripció és de l'immoble matriu.
- Descripció de tots els elements privatis, als quals ens referirem més endavant.

Altres possibles continguts del títol constitutiu (article 553-9.2):

— -Els estatuts:

- i. Concepte: són les normes que contenen la regulació essencial del funcionament de la comunitat. Formen part del títol constitutiu i, per això, són la llei que regeix les relacions entre els diferents propietaris, amb caràcter preferent a la mateixa llei, tal com disposa l'article 553-9.3. És molt important aquesta precisió, ja que determina l'aplicació subsidiària o dispositiva de la Llei, a diferència de les interpretacions doctrinals i jurisprudencials que donaven a les disposicions de la Llei de 1960 un caràcter imperatiu. Per tant, l'autonomia de la voluntat i la llibertat de pacte han de ser les regles generals, i per tant, els estatuts són la llei fonamental de la comunitat, i tan sols s'aplica la Llei a falta d'estatuts o de previsió estatutària.
- ii. Contingut: l'article 553-11 enumera uns possibles continguts dels estatuts (destinació, ús, limitacions, aprofitament dels béns privatis i comuns, exercici dels drets i obligacions, distribució de càrregues, despeses i beneficis, òrgans i forma de govern i administració), els quals són merament indicatius, ja que els estatuts no han de regular obligatòriament totes aquestes qüestions i poden regular qualsevol altra cosa que els propietaris constituents considerin.

- iii.* Contingut especialment admès: el número 2 de l'article 553-11 enumera una sèrie de clàusules de les quals es discutia la validesa amb la legislació anterior però que ara són expressament admeses:
1. L'autorització a segregar, dividir, agrupar o agregar entitats i desvincular annexos sense autorització de la comunitat. Es posa fi a una polèmica contradicció en aquesta qüestió entre la jurisprudència del Tribunal Suprem, que declarava nul·les aquestes clàusules (per exemple, les sentències de 9 de febrer de 1976 i de 31 de gener de 1981) i la doctrina de la DGRN, que les considerava inscriptibles al Registre de la Propietat (per exemple, les resolucions de 20 de febrer de 1988 i de 21 de setembre de 2000).
 2. L'exoneració als propietaris de determinats elements de pagar algunes despeses.
 3. La possibilitat de crear zones comunes d'utilització exclusiva d'algun element privatiu.
 4. L'autorització per col·locar cartells de publicitat en la façana.
 5. La limitació de les activitats que es poden fer als departaments.
- iv.* Contingut no admès: veient el caràcter dispositiu de la Llei i el paper essencial que atorga als estatuts, entenem que s'ha d'admetre qualsevol regla que hi estigui continguda, excepte aquelles regles que impliquin una reserva a favor del promotor o constituent de la facultat de modificar unilateralment el títol de constitució o de decidir en el futur en assumptes de competència de la junta de propietaris (article 553-10.4). Un exemple freqüent d'aquests supòsits és la reserva de nomenament d'administrador de la comunitat que moltes vegades s'estableixen als estatuts.
- v.* Diferència amb el reglament de règim interior: l'article 553-12 preveu que els propietaris pactin un reglament de règim interior amb les regles de convivència i bon veïnatge dels propietaris i d'utilització dels elements comuns. Aquestes regles, que no poden oposar-se als estatuts, són obligatòries per als propietaris i usuaris dels elements privatis. La diferència entre aquestes regles i els estatuts radica en el grau d'importància de les qüestions regulades per cadascuna d'elles. Però aquesta diferència moltes vegades és difusa. Per modificar les normes estatutàries es necessiten les majories previstes per modificar el títol constitutiu, mentre que per aprovar i modificar les normes de règim interior n'hi ha prou amb l'acord de la majoria de quotes en segona convocatòria (article 553-25). Les normes estatutàries sols obliguen els tercers si consten inscrites al Registre de la Propietat, mentre que les normes de règim interior no s'inscriuen al Registre i, per tant, obliguen tothom des que s'aproven. En aquesta última qüestió hauria estat convenient possibilitar-ne la inscripció com a requisit de publicitat.
- Reserva de dret a edificar sobre o sota l'edifici o en el solar comú: l'article 553-13 admet aquesta reserva a favor del promotor pactada al títol constitutiu. No és una norma estatutària, ja que ha de constar en clàusula separada i específica. Aquest dret s'ha de subjectar als requisits de l'article

567-2 (nombre màxim de plantes, edificis o elements privatis, criteris per a la fixació de les quotes, termini per al seu exercici amb el màxim de 30 anys). El titular del dret pot, per sí sol, atorgar el títol d'ampliació d'obra nova i de modificació de les quotes, segons els criteris pactats en la reserva corresponent.

- La previsió d'una futura formació de subcomunitat (aparcaments, etc.).
- Plànol de l'edifici.

6. Requisits urbanístics per constituir un immoble en propietat horitzontal

La Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, va introduir una novetat en aquesta qüestió. Fins aleshores, la constitució d'un immoble en règim de propietat horitzontal era un acte de voluntat dels propietaris sense cap tipus de control de l'Administració. És més, la divisió horitzontal era una de les excepcions en què no era necessària la llicència de parcel·lació. Aquest fet va portar a la utilització d'aquest règim jurídic com a mitjà per evitar el control municipal en operacions de fraccionament de finques. Amb la nova Llei d'urbanisme de Catalunya s'introduí l'article 210, que determina que les divisions horitzontals que tinguin per objecte l'increment d'habitatges o establiments contra les determinacions del planejament són considerades infraccions de parcel·lació urbanística. La regla no era gaire clara i va donar lloc ràpidament a un recurs contra la qualificació d'un registrador que va exigir llicència municipal per inscriure una divisió horitzontal. Contra l'opinió del notari recurrent (i la del seu client, que va constituir la propietat horitzontal), el president del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en interlocutòria de 25 de febrer de 2004, va ratificar l'aplicació a les divisions horitzontals dels mateixos requisits urbanístics que els fraccionaments de finques. Per això és necessari acreditar l'obtenció de la corresponent llicència municipal per a la inscripció registral. Aquesta exigència ha estat reconeguda jurídicament pel Decret 287/2003 i mantinguda a l'article 210 del text refós de 2005 de la Llei d'urbanisme. Sembla encertada aquesta novetat de la Llei del 2002 com a instrument per controlar els requisits de densitat urbana i comercial que inclouen alguns planejaments. Ara bé, no s'aplicarà ni a les divisions horitzontals constituïdes abans de l'entrada en vigor de la Llei de 2002 ni a aquells edificis dels quals es pugui acreditar de manera fefaent que els habitatges o locals ja existien de forma independent abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei, encara que no s'hagués constituït la propietat horitzontal. Això es pot acreditar per certificació municipal, cadastral, de tècnic competent o per acta notarial de notorietat.

7. Requisits per modificar la propietat horitzontal

Regula aquesta qüestió l'article 553-10 i exigeix un doble requisit:

A) Acord de la junta de propietaris. Els requisits de quòrum d'aquest acord depenen, en primer lloc, del que disposin els estatuts, que, com hem vist abans, són la llei principal de la comunitat. A falta de disposició estatutària, és necessari el següent:

- la unanimitat per modificar les quotes dels departaments privatius (article 553-3);
- el vot favorable de quatre cinquenes parts dels propietaris que representin quatre cinquenes parts de les quotes per modificar qualsevol altre aspecte del títol constitutiu o els estatuts (553-25);
- els acords que disminueixin les facultats d'ús o gaudi d'un propietari requereixen sempre el seu consentiment (553-25).

B) Les mateixes circumstàncies mínimes del títol de constitució enumerades a l'article 553-9. Entenem, però, que aquestes circumstàncies només són necessàries si s'alteren o modifiquen les originàries (per exemple, la descripció de l'immoble, d'algun departament, elements comuns, etc.).

C) L'article enumera uns supòsits en què no és necessari l'acord de la comunitat. Són els supòsits ja vistos d'autorització estatutària per segregar, dividir, etc., i l'execució de les reserves d'edificar. A més a més, en la lletra c) de l'article 553-10.2 s'inclou com a supòsit en què no és necessari l'acord de la junta el del canvi d'ús o alteració de destí d'un departament, llevat que els estatuts ho prohibeixin expressament. Aquesta regla ha portat al text legal el que ja va avançar la DGRN en les resolucions de 12 de desembre de 1986 i de 20 de febrer de 1989, però que després va matisar en la resolució de 23 de març de 1998. Amb la llei actual ja queda clar que la conversió d'habitatge a local comercial o a l'inrevés no necessita autorització de la comunitat si els estatuts no ho prohibeixen expressament. Però en aquests supòsits sempre és necessària la corresponent llicència municipal, per aplicació de l'article 210 de la Llei d'urbanisme, ja que impliquen incrementar el nombre d'habitatges o locals comercials que hi ha a l'edifici.

D) Altres alteracions en la descripció dels departaments privatius: un cas freqüent a la pràctica és aquell en què el propietari d'un departament privatiu n'altera la descripció. Es planteja la qüestió de quan és necessària l'aprovació de la junta de propietaris. Hem vist ja el cas d'alteració d'ús, que no requereix aquesta autorització. Tampoc no creiem que sigui necessària per alterar el nombre de cambres del pis o local (l'article 553-36 permet fer obres que no perjudiquin els altres propietaris). Però una altra cosa és la modificació de la superfície del departament o dels seus límits. Entenc que són dos supòsits de necessitat d'autorització de la comunitat, especialment en el cas d'augment de la superfície, que pot implicar l'apropiació d'elements comuns. Per això és preferible que en la descripció de les entitats s'indiqui també la superfície construïda i no sols la superfície útil, ja que la primera és la que permet comprovar els límits reals entre els elements privatius i els comuns.

8. Requisits per extingir aquest règim jurídic

L'article 553-14 preveu dos supòsits d'extinció:

A) Forçosa, en cas de destrucció, declaració de ruïna o expropiació forçosa de l'edifici. Per a la cancel·lació registral del règim de propietat horitzontal i conversió, si s'escau, en una comunitat ordinària segons les quotes dels departaments inicials, qualsevol propietari ha d'acreditar la declaració de ruïna

o destrucció, a menys que en els estatuts s'hagi pactat la continuació de règim amb obligació dels propietaris de reconstruir l'immoble.

B) Voluntària, per acord unànim dels propietaris i també dels titulars de drets reals dels departaments o, si no consenten, per autorització judicial.

9. Forma d'acreditar els acords de la comunitat per obtenir-ne la inscripció al Registre de la Propietat

Hem vist fins ara que per inscriure algunes operacions referents a la comunitat de propietaris és necessari l'acord de la comunitat (modificació d'estatuts, del títol constitutiu, desafectació d'elements comuns, etc.). Per acreditar aquests acords davant del Registre de la Propietat és necessari aportar un certificat expedit pel secretari de la comunitat de l'acord adoptat en què consti el quòrum o majoria amb què es va adoptar. La firma del secretari ha d'estar legitimada notarialment i s'ha d'acreditar la vigència del seu càrrec mitjançant l'exhibició del llibre d'actes corresponent. No és necessari que es detallin nominalment els propietaris que han votat l'acord ni la seva coincidència amb els titulars registrals de les finques corresponents. Això facilita molt l'adopció d'aquests acords, així com la inscripció de les operacions jurídiques corresponents. Ara bé, no s'estableix ni l'obligació d'inscriure aquests actes ni el termini de vigència de l'acord adoptat. Així, per exemple, els estatuts només obliguen els tercers adquirents si estan inscrits al Registre. Però pot succeir que la comunitat hagi aprovat aquests estatuts abans de l'adquisició d'un tercer, però els hagi inscrit amb posterioritat. Els tercers adquirents no han votat aquests estatuts ni els coneixien en adquirir el seu departament. Sembla que aquests tercers adquirents poden al·legar que els nous estatus no els són aplicables si no els consenten. Crec que seria preferible establir un termini breu que obligui la comunitat a inscriure aquests actes.

Quan la comunitat ha d'atorgar un títol (per exemple, la modificació dels estatuts, la desafectació d'un element comú, etc.), l'ha de representar el president de la comunitat, que ha d'acreditar el seu càrrec mitjançant l'exhibició del llibre d'actes corresponent i ha de justificar la seva actuació per certificació de l'acord que l'empara, expedit pel secretari amb firma legitimada notarialment.

10. Comunitats horitzontals de fet

Amb aquesta terminologia anomenem les situacions en què, sense que hi hagi un títol de constitució de la propietat horitzontal, trobem un edifici en què hi ha diferents departaments que són objecte d'un aprofitament independent per diferents propietaris. En tots els registres trobem edificis en què no hi ha títol de constitució de la propietat horitzontal però en què es transmeten participacions indivises a les quals s'adjudica el dret d'ocupar un departament o gaudir-ne. La Llei no dona solucions a aquestes situacions anòmales. És cert que qualsevol propietari pot instar la constitució d'aquest règim jurídic, però mentre no s'arribi a aquest acord o es dicti la resolució judicial, la situació jurídica és absolutament confusa. El registre no pot publicar l'atribució d'un departament que jurídicament no existeix, no queda clara la no-aplicació de les regles de les

comunitats ordinàries, amb el dret d'adquisició preferent i de divisió de la cosa comuna, etc. Per això creiem recomanable una solució legal per permetre la legalització d'aquestes situacions de fet (per exemple, permetre l'atorgament del títol constitutiu sense unanimitat, etc.).

IV. ELEMENTS DE LA PROPIETAT HORITZONTAL

Com ja hem avançat, la propietat horitzontal implica l'existència d'un únic immoble en què coexisteixen dues classes d'elements: els privatius i els comuns.

A) Elements privatius

- Són aquells elements de propietat separada i exclusiva, i la seva titularitat comporta la copropietat dels elements comuns.
- Han d'enumerar-se al títol constitutiu, indicant número d'ordre, quota general i especials, si n'hi ha, superfície útil, límits, planta en què està situat, destinació, annexos i vinculacions (article 553-9).
- La quota és l'element essencial per determinar la participació dels propietaris en la comunitat. L'article 553-3 s'hi refereix i podem destacar-ne les característiques següents:
 1. La finalitat de la quota és determinar la posició de cada propietari respecte dels béns comuns. Per això serveix per fixar:
 - i. La participació en les despeses comunes, si no s'ha pactat una altra cosa.
 - ii. Els drets polítics o de govern de cada propietari.
 - iii. La posició de cada propietari en cas d'extinció del règim de comunitat horitzontal i la seva conversió en comunitat ordinària.
 2. Ha de precisar-se en centèsimes, i encara que la Llei no ho diu expressament, han de sumar el 100 %.
 3. Hi ha total llibertat dels propietaris per fixar les quotes, ja que els criteris de l'article 553-3.2 són sols orientatius (superfície, usos, etc.). Sols en cas de discrepància entre els propietaris constituents, aquests criteris legals orientarien la decisió judicial respecte d'això.
 4. Poden existir, a més de la quota general, altres quotes especials per a determinades despeses o espais.
 5. Per a la seva fixació inicial sempre és necessari que hi hagi acord unànime dels propietaris o, supletòriament, de l'autoritat judicial. Per a la seva modificació s'aplica la mateixa regla, però els estatuts poden fixar regles diferents, la qual cosa és una important novetat de la llei catalana.
- Han de tenir independència funcional (habitatges, locals o altres usos) i accés propi a la via pública, directament o a través d'elements comuns (article 553-33). També és possible que l'accés sigui assegurat mitjançant servitud a un altre element privatiu del mateix edifici o d'un altre immoble.

- La llei crea una categoria nova d'elements privatis. Són els elements privatis de benefici comú. Hem vist abans que no es reconeixia a la comunitat de propietaris personalitat jurídica. Això provocava importants problemes quan la comunitat de propietaris optava per administrar de manera directa elements privatis per donar un servei directe o un benefici econòmic als propietaris. La llei ha creat aquesta categoria per resoldre aquests problemes, solució que ens sembla molt encertada. Són elements que per previsió al títol constitutiu o per acord posterior pertanyen a tots els propietaris en proporció a la seva quota, de manera similar als elements comuns, però dels quals es pot fer un aprofitament privat. La seva titularitat registral és en realitat un supòsit de titularitat *ob rem*: s'inscriuen a favor de tots els propietaris dels altres elements privatis i la transmissió d'aquest element implica també i simultàniament la transmissió de la participació en l'element privat de benefici comú. D'ells podem destacar:
 1. Creació: poden fixar-se al mateix títol constitutiu o amb posterioritat. En aquest darrer cas, caben dues possibilitats:
 - i. Crear-se com a resultat d'un procés de desafectació d'un element comú, que veurem més endavant.
 - ii. Crear-se com a resultat d'una adquisició directa per la comunitat d'un element privat preexistent. L'acord de la junta per a aquesta adquisició entenem que no està subjecte a quòrums especials, per la qual cosa n'hi ha prou amb l'acord de la majoria (no modifica el títol constitutiu ni l'estructura o configuració física de l'edifici).
 2. Alienació o gravamen: necessita acord unànim de la junta. Entenem que aquesta regla és aplicable a falta d'altra disposició estatutària.
 3. Administració: n'hi ha prou amb l'acord de la junta de propietaris per majoria.
- Es poden vincular als elements privatis de manera inseparable espais físics determinats. Són els annexos (article 553-35). Han de constar en la descripció de l'element privat i, per tant, no tenen quota pròpia. La seva transmissió separada de l'element privat comporta la modificació del títol constitutiu (a falta de disposició estatutària, vot de quatre cinques parts dels propietaris que representin quatre cinques parts de les quotes). Només se'n pot cedir l'ús si són aparcaments o trasters i no ho prohibeixen els estatuts.
- Els propietaris dels elements comuns poden fer-hi tot el que no perjudiqui els altres propietaris ni la comunitat. Això últim succeeix si afecta la solidesa, composició o aspecte exterior de l'edifici. Per això, s'ha de comunicar a la comunitat quan un propietari es proposa fer obres en el seu departament (article 553-36), encara que no es preveu sanció per la seva omissió. És evident, per tant, que no poden fer-se obres que alterin elements comuns sense consentiment de la comunitat. Ara bé, transcorreguts sis anys des de les obres sense oposició de la comunitat, es pressuposa aquest consentiment (article 553-36.3). Igualment, els propietaris han de mantenir el seu element en bon estat (article 553-38). Tampoc no poden

desenvolupar-se activitats contràries a la convivència de la comunitat o que facin perillar l'edifici, prohibides als estatuts o per la normativa urbanística (articles 553-40 i 553-47).

- Els elements privatis són transmissibles i gravables lliurement, si bé amb obligació de notificació del canvi de titularitat, i el nou propietari ha de designar un domicili per a notificacions (article 553-37). Igual que en altres supòsits, tampoc no hi ha sanció expressa per falta de compliment d'aquesta obligació, si bé sí que hi té importants conseqüències: les notificacions fetes al propietari anterior són vàlides a falta de la comunicació esmentada. És interessant la referència a la possibilitat de constituir servituds en benefici de finques d'altres immobles, les quals s'extingeixen en enderrocar-se o destruir-se l'edifici.

B) Elements comuns:

L'article 553-41 conté una enumeració merament enunciativa d'aquests elements. En realitat, són elements comuns tot allò no inclòs en la descripció dels elements privatis. L'article 553-42 permet l'habitual pràctica d'assignar a un departament privatiu l'ús d'un element comú. Aquesta assignació s'ha de contenir en la descripció de l'element privatiu corresponent, i el seu propietari ha d'assumir les despeses ordinàries de conservació, i la comunitat, les despeses estructurals o extraordinàries.

Els elements comuns poden perdre aquest caràcter per la seva desafectació (article 553-43). Aquesta alteració requereix un acord unànim de la comunitat de propietaris (excepció a l'article 553-25), sempre que els estatuts no indiquin una altra cosa, com hem vist anteriorment. Respecte dels titulars de drets reals que graven els departaments privatis (sobretot hipoteques), la solució és discutida:

- La DGRN, en les resolucions de 13 de juny de 1998 i de 28 de febrer de 2000, entre d'altres, ha entès que l'acte de desafectació és un acte col·lectiu de la comunitat de propietaris i, per tant, en la decisió no han d'intervenir els titulars de drets reals limitats. Ara bé, el departament desafectat resta gravat amb totes les hipoteques que gravaven els departaments privatis, en proporció a la quota que tenia cada un d'ells abans de la desafectació.
- La segona posició comparteix el primer enunciat de l'anterior: és la junta de propietaris la que ha d'acordar la desafectació i els titulars de drets reals dels departaments no són membres d'aquesta junta de propietaris. Però, a diferència de la posició anterior, la conseqüència lògica de tot això és que el nou departament neix lliure de les càrregues dels altres departaments. Els titulars dels drets reals poden impugnar judicialment l'acord si s'ha fet en frau dels seus drets, però, a falta d'impugnació, l'acord és vàlid i el nou departament no resta gravat per aquests drets. Personalment, entenc que aquesta segona posició és l'única factible en la pràctica, ja que la posició de la DGRN impedeix *de facto* les desafectacions d'elements comuns. Però, a més a més, és l'única que comprèn el caràcter de la comunitat de propietaris com a òrgan col·lectiu en què només són part els propietaris i no els altres titulars de drets reals. Encara que la nova llei no hagi donat solució a aquest problema, com hauria estat desitjable, creiem que la

Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques de Catalunya o els òrgans jurisdiccionals catalans, que hauran de resoldre els recursos contra les qualificacions dels registradors, tenen arguments suficients per separar-se de la doctrina de la DGRN abans esmentada.

Després d'aquesta desafectació caben dues possibilitats:

- Vincular-ne l'ús a un element privatiu preexistent.
- Convertir-lo en nou element privatiu, de la categoria dels elements privatis de benefici comú, amb assignació de quota i modificació de la quota dels altres departaments. És aquesta una gran novetat, ja que amb la legislació anterior no cabia la inscripció de l'element desafectat fins que no es transmetés a un tercer, ja que la comunitat de propietaris no té personalitat jurídica. Per això s'obligava la desafectació i venda simultània del nou element, cosa que dificultava el procés d'obtenció de crèdit hipotecari per la falta d'inscripció del mateix departament abans de la venda.

V. DESPESES DE LA COMUNITAT. GARANTIA. DEUTES DE LA COMUNITAT

Tots els propietaris han de sufragar les despeses comunes en proporció a llur quota de participació, d'acord amb les especialitats que fixen el títol constitutiu i els estatuts. Aquestes especialitats poden donar lloc a quotes especials d'algunes despeses. Igualment, la comunitat, per acord de les quatre cinquenes parts del propietaris i quotes, poden acordar que un departament pagui més per certes despeses, però sense excedir el doble de la quota (article 553-45).

Per a l'efectivitat del cobrament d'aquests deutes, els elements privatis responen del pagament de les despeses comunes, ordinàries i extraordinàries, corresponents a la part vençuda de l'any corrent i les de l'any anterior. És la denominada *afecció real* (article 553-5). L'important i la diferència d'aquests deutes radiquen en el fet que no són deutes personals de qui era propietari en el moment del seu naixement, sinó que són deutes que afecten el departament amb independència del seu titular. Aquesta afecció real implica també que la reclamació del deute afecti els titulars d'altres drets reals inscrits (hipoteques, etc.) o anotats (embargaments).

El procediment ordinari d'execució forçosa, a falta de pagament voluntari, en principi s'ajusta al de qualsevol altre deute: demanda judicial contra el propietari deutor i embargament dels béns de què sigui titular, ja sigui el mateix departament que ha originat el deute o qualssevol altres béns. Ara bé, quan la reclamació al propietari actual es fonamenta en el caràcter real del deute, perquè correspon al deute de l'any anterior i de l'actual, encara que fossin contrets per un propietari anterior, l'embargament sols es pot sol·licitar sobre el mateix departament i no sobre altres finques del propietari actual. En aquest cas podem dir que el propietari actual no és deutor, però sí que l'afecta el deute en la finca que l'origina. Si es vol fer efectiu el deute davant de titulars de drets inscrits o anotats, aquests

titulars han de ser demandats també en el procediment. Per evitar que pel pas del temps el deute perdi el caràcter de real i no afecti el propietari actual ni els titulars d'altres drets reals, es pot sol·licitar l'anotació preventiva de la demanda que s'interposi per aquesta reclamació, indicant sempre en el manament que la reclamació correspon al deute de l'any corrent i de l'any anterior.

La llei catalana no ha mantingut el caràcter privilegiat del crèdit a favor de la comunitat de l'article 9 de la llei estatal. No sabem si es tracta d'un oblit o si en realitat s'ha considerat que la qualificació del deute com a afecció real de la finca ja el protegeix suficientment.

Com que els deutes anteriors poden afectar els nous adquirents, la Llei obliga els transmissors a declarar que estan al corrent de pagament de les despeses de la comunitat o la part pendent d'aquestes despeses, per a la qual cosa han d'aportar un certificat expedit pel secretari de la comunitat en aquest sentit. Aquesta obligació ja constava en la legislació anterior des de la reforma de 1999, però en la pràctica presenta importants deficiències que no s'han resolt amb la llei catalana:

1. L'adquirent pot renunciar a obtenir el certificat, que es converteix en molts supòsits en clàusula d'estil en moltes escriptures.
2. Segons la DGRN (per exemple, la resolució de 19 d'octubre de 2005), els registradors no podem comprovar el compliment d'aquesta obligació, per la qual cosa l'incompliment de l'obligació no té sanció de cap tipus.
3. Els certificats són documents privats, sense que es comprovi la identitat ni el càrrec de qui l'expedeix.

Tot això porta a considerar molt dèbil el sistema de protecció tant de la comunitat com dels tercers adquirents respecte dels deutes de despeses comunes garantides amb afecció real. Una solució imaginativa podria consistir a fer constar en el Registre les quantitats degudes per cada propietari mitjançant una comunicació remesa directament al Registre de la Propietat pels secretaris de les comunitats amb firma electrònica.

Respecte dels deutes de la comunitat, la mateixa comunitat en respon amb els seus fons i crèdits i amb els elements privatis de benefici comú (article 553-46). Ara bé, l'article 553-46.2 exigeix per embargar-los que el manament es dirigeixi contra tots els propietaris, demandant-los personalment. No crec que sigui una solució pràctica; la demanda dirigida contra la mateixa comunitat hauria de ser suficient. Per contra, és lògica l'exigència de demandar el propietari per l'embargament dels departaments privatis ordinaris.

VI. GOVERN DE LA COMUNITAT

Els articles 553-15 a 553-32 regulen els òrgans de la comunitat, les seves facultats i la forma d'adoptar els seus acords. Per tant, regulen el govern de la comunitat.

La Llei manté la separació entre un òrgan sobirà i altres òrgans de representació o administració. El primer és la junta de propietaris, formada per tots els

propietaris dels departaments privatis. Els segons són el president, el secretari i l'administrador.

Els tres últims òrgans, que poden recaure en una mateixa persona, es reparteixen les facultats d'execució de la manera següent:

- a) Les facultats representatives corresponen al president (en aquesta categoria s'inclouen les enumerades a l'article 553-16). Per això és qui representarà la comunitat en tots els actes inscripibles.
- b) Les facultats fedatàries corresponen al secretari (article 553-17), i és qui expedeix els certificats que acrediten els acords de la junta.
- c) Les facultats de gestió corresponen a l'administrador (article 553-18).

De la junta de propietaris, òrgan sobirà de la comunitat, se n'ocupen els articles 553-19 a 553-32. Fan una regulació acurada del funcionament, reunions, convocatòries, assistència, constitució, acords, impugnació, suspensió, etc. No ens detindrem en aquestes qüestions, moltes de les quals no modifiquen la legislació anterior. Ara bé, sí que creiem destacables les següents:

- No tenen dret de vot els propietaris que tenen deutes pendents a menys que hagin impugnat judicialment els comptes i hagin consignat l'import. Aquests vots tampoc no es computen per a la formació de majories.
- S'ha suprimit el requisit d'unanimitat per modificar el títol constitutiu: n'hi ha prou amb l'acord de quatre cinques parts dels propietaris que representin quatre cinques parts de les quotes.
- Els propietaris no assistents que no s'oposin als acords en un mes des de la notificació es computen com a vot favorable. La notificació es fa al domicili que hagi designat cada propietari, i a falta d'aquest domicili, en el mateix element privatiu de què és titular i al tauler d'anuncis.
- Si els elements privatis pertanyen a una comunitat ordinària han de designar un copropietari per acudir a la junta, però la Llei no determina com s'ha de nomenar ni què passa si hi acudeixen dos o més copropietaris i voten de manera diferent. En cas que sobre les finques hi hagi un dret d'ús o de gaudi, és el propietari qui hi pot assistir. Igualment, en cas d'usdefruit i nua propietat, hi ha d'assistir el nu propietari.
- Amb tots els acords adoptats es redacta una acta i es transcriu a un llibre d'actes. Aquest llibre ha d'estar legalitzat pel registrador de la propietat del districte corresponent pel procediment de l'article 415 del Reglament hipotecari.

VII. COMUNITATS HORITZONTALS AMB RÈGIM ESPECIAL

Finalment, la Llei regula les denominades propietats horitzontals complexes i propietats horitzontals per parcel·les.

Com hem vist al principi, es pot constituir en règim de propietat horitzontal tot immoble en què coexisteixin elements privatis i elements comuns. La Llei fa una enumeració de possibles supòsits, però sense tancar la possibilitat

d'altres. Així doncs, no seria necessària una regulació expressa per permetre propietats horitzontals complexes o propietats horitzontals per parcel·les, però el legislador ha considerat convenient dotar-les de normativa pròpia. Les propietats horitzontals complexes ja estaven regulades a la llei estatal, a l'article 24, introduït a la reforma de 1999. Respecte de les parcel·les, la regulació catalana és una novetat. Com que aquestes darreres són objecte de l'exposició següent, tan sols ens referirem a la propietat horitzontal complexa (articles 553-48 a 553-52).

La característica essencial de la propietat horitzontal complexa és la coexistència de subcomunitats integrades en un mateix immoble. Són els casos de conjunts immobiliaris o d'edificis amb diferents portals o escales. També els locals d'aparcaments o trasters, encara que pertanyin a diferents edificis.

Per tant, cada persona propietària d'un departament privatiu exerceix la copropietat dels elements comuns de cada escala, portal o edifici, i també dels del conjunt total. Per això hi ha una doble quota: una de particular sobre l'escala, portal o edifici, i una de general sobre el conjunt.

La constitució d'aquest règim pot fer-se inicialment o per associació de diverses comunitats ja existents. En el primer cas es descriu el conjunt total, les diferents subcomunitats en què es divideix i els departaments privatis de cadascuna. L'assignació de la quota general és pot fer assignant una quota a cada subcomunitat o bé assignant una doble quota a cada departament (la general i la de la seva subcomunitat). En el segon cas, és necessari que hi hagi l'acord de les comunitats que s'associen. És discutible quin quòrum és necessari per adoptar aquest acord. Entenem que, a falta de disposició estatutària, serien necessaris els mateixos requisits que per modificar el títol constitutiu, per la transcendència que comporta la creació de la nova realitat, amb noves despeses i obligacions per als propietaris de les entitats privatives.

La mecànica registral consisteix a obrir foli registral pel conjunt total, foli propi per a cada subcomunitat i finalment foli de cada departament privatiu.

Per la gestió de la supracomunitat, la Llei preveu la formació d'un consell de presidents de subcomunitats que regirà l'administració ordinària. Ara bé, no queda clar en la Llei si els estatuts poden atorgar a aquest consell facultats com les de modificar el títol constitutiu de la supracomunitat o extingir-la.

L'article 553-52 fa una especial referència als garatges i trasters. Estableix que el local destinat a aparcaments o trasters constitueix una subcomunitat pròpia, a menys que els estatuts ho prohibeixin, si aparcaments o trasters són entitats privatives independents o es transmeten per participacions indivises amb dret d'ús d'una plaça d'aparcament o traster; per contra, no hi ha subcomunitat si els aparcaments o trasters són annexos dels altres departaments o el local aparcament és un element comú del total edifici. La subcomunitat especial és obligatòria quan diversos edificis comparteixen local destinat a aparcament o trasters.

Veiem que la Llei conté una referència al supòsit de transmissió de quotes indivises del local destinat a aparcament amb assignació del dret a la utilització d'un aparcament o traster. És una pràctica molt comuna, amb inici en les notaries, per evitar relacionar totes les places que hi ha en el local total. Aquesta pràctica

ha estat nefasta, amb molts errors de participacions i d'identificacions de les places, que a la pràctica s'han traduït en nombrosos plets i una situació registral complexa. La reforma del Reglament hipotecari de 1998 va obligar a descriure les places o trasters amb indicació de la seva superfície i límits en cada transmissió d'una participació del local total. El Tribunal Suprem, en sentència de 31 de gener de 2001, va anul·lar aquesta exigència a instància d'una associació notarial. Ara bé, encara és vigent l'article 53.b) del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, amb la mateixa exigència. En definitiva, podria haver-se aprofitat aquesta llei per posar fi a aquesta confusa pràctica i exigir la definició inicial de totes les places i trasters existents, amb obertura de foli registral per a cadascuna.

