

Institut de Dret privat europeu i comparat
Universitat de Girona (Coord.)

Les modificacions recents del Codi civil de Catalunya i la incidència de la Llei de la jurisdicció voluntària en el Dret català



Materials de les Dinovenes
Jornades de Dret català a Tossa

Tossa de Mar, 22 i 23 de setembre de 2016

Les modificacions recents del Codi civil de Catalunya
i la incidència de la Llei de la jurisdicció voluntària en el Dret català
(Materials de les *Dinovenes Jornades de Dret Català a Tossa*)

**Les modificacions recents
del Codi civil de Catalunya
i la incidència de la Llei
de la jurisdicció voluntària
en el Dret català**

Materials de les
*Dinovenes Jornades
de Dret Català a Tossa*

INSTITUT DE DRET PRIVAT EUROPEU I COMPARAT
UNIVERSITAT DE GIRONA
(COORD.)



GIRONA 2017

Dades CIP recomanades per la Biblioteca de la UdG

CIP 347(467.1) MOD

Les Modificacions recents del Codi civil de Catalunya i la incidència de la Llei de la jurisdicció voluntària en el dret català : materials de les Dinovenes jornades de Dret català a Tossa / Institut de Dret Privat Europeu i Comparat, Universitat de Girona (coord.). -- Girona : Institut de Dret Privat Europeu i Comparat de la Universitat de Girona : Documenta Universitaria, novembre 2017. -- 666 pàgines ; 23 cm
Ponències de les Dinovenes jornades de Dret català a Tossa, celebrades els dies 22 i 23 de setembre de 2016.

ISBN 978-84-9984-418-3

I. Universitat de Girona. Institut de Dret Privat Europeu i Comparat, editor literari
II. Jornades de Dret Català a Tossa (19es : 2016 : Tossa de Mar, Catalunya)
1. Catalunya. Codi civil – Congressos 2. Espanya. Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria – Congressos 3. Dret de propietat -- Catalunya – Congressos
4. Unions estables de parella -- Catalunya – Congressos 5. Jurisdicció voluntària – Catalunya – Congressos 6. Dret català -- Congressos

CIP 347(467.1) MOD

Qualsevol forma de reproducció, distribució, comunicació pública o transformació d'aquesta obra només pot ésser realitzada amb la autorització dels seus titulars, llevat excepció prevista per la llei. Dirigiu-vos a CEDRO (Centro Español de Derechos Reprográficos) si necessita fotocopiar o escanejar algun fragment d'aquesta obra (www.conlicencia.com; 91 702 19 70 / 93 272 04 47).

© dels textos: els autors

© de l'edició: Institut de Dret Privat Europeu i Comparat de la Universitat de Girona

© de l'edició: Documenta Universitaria®

www.documentauniversitaria.com

info@documentauniversitaria.com

ISBN: 978-84-9984-418-3

Dipòsit Legal: GI-1.749-2017

Imprès a Catalunya

Girona, desembre 2017

Les Dinovenes Jornades han estat organitzades per l'Institut de Dret privat europeu i comparat 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

Diputació 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 UB (Deganat)

Facultat de Dret UdG (Deganat)

Facultat de Dret UPF (Deganat)

Consell dels Il·lustres Col·legis d'Advocats de Catalunya

Col·legi d'Advocats de Girona

Col·legi d'Advocats de Terrassa

Col·legi d'Advocats de Tortosa

SUMARI

PRIMERA PONÈNCIA LES MODIFICACIONS AL LLIBRE V DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA

La incorporació de la propietat temporal al Codi civil de Catalunya..... 17

ESTEVE BOSCH CAPDEVILA

1. Introducció.....17
2. La propietat temporal.....19
3. La propietat temporal a la llei 19/2015..... 30
4. Avantatges i inconvenients de la institució..... 58

La incorporació de la propietat compartida al Codi civil de Catalunya..... 61

CARLES ENRIC FLORENSA I TOMÀS

1. Introducció.....61
2. Antecedents legislatius..... 64
3. Marc socioeconòmic de partida..... 72
4. Gènesi i desenvolupament dels treballs legislatius preparatoris.
La comissió de codificació de catalunya..... 75
5. Alguns apunts de tècnica legislativa..... 90
6. La propietat compartida..... 96
7. Reflexió final.....121

Acotacions del món pràctic a la propietat temporal i a la propietat compartida (I) 125

CARLES SALA ROCA

1. La necessitat objectiva de la implementació de noves fórmules d'accés a
l'habitatge.....125
2. Elements pràctics de l'aplicació de la propietat temporal i la propietat
compartida.....126
3. L'anul·lació parcial de la Llei 19/2015 per part del Tribunal Constitucional
a petició del Govern del Regne d'Espanya.....129

Acotacions del món pràctic a la propietat temporal i a la propietat compartida (II).....131

ANDRÉS LABELLA IGLESIAS

1. Introducció..... 131
2. “Innovar és dialogar amb la tradició”132
3. Les tres àrees d’aplicació.....133

**La propiedad temporal y la propiedad compartida.
Especial atención a los aspectos registrales.....141**

JOSÉ LUIS VALLE MUÑOZ

1. El problema de la vivienda en España como motor de los trabajos preparatorios de la normativa sobre propiedad temporal y compartida 141
2. La propiedad privada plena puede resultar antieconómica153
3. Situación en Derecho comparado158
4. Función social que pueden prestar las tenencias (adquisición accesible, segunda oportunidad, subvenir necesidades económicas).....163
5. Las figuras tipifican posibilidades ya existentes168
6. Constitución del Derecho170
7. Contenido imperativo177
8. La inscripción en el Registro de la Propiedad..... 186

La modificación de la propiedad horizontal: estructura, constitución y régimen orgánico (arts. 553-1 a 553-33) (Llei 5/2015) 199

M^A DEL CARMEN GETE-ALONSO Y CALERA

1. El régimen de propiedad horizontal199
2. El objeto 208
3. Constitución 223
4. Organización de la comunidad 240
5. Bibliografía citada 264

Las modificaciones en materia de propiedad horizontal introducidas por la Ley 5/2015, de 13 de mayo..... 267

FRANCISCO M. ECHEVERRÍA SUMMERS

1. Introducción 267
2. Derechos y obligaciones en el régimen de la propiedad horizontal..... 268
3. Régimen de responsabilidades en la propiedad horizontal289
4. Régimen de garantías en la propiedad horizontal..... 292
5. La propiedad horizontal compleja y la propiedad horizontal por parcelas 298

Acotacions del món pràctic a la propietat horitzontal (I)..... 307

JORDI SEGUÍ PUNTAS

1. Valoració de la reforma de la propietat horitzontal del maig de 2015.
Introducció..... 307
2. Organització de la comunitat 308
3. Règim per a l'adopció i impugnació d'acords 310
4. Propietat horitzontal simple.....313
5. Reforçament del crèdit de la comunitat.....315
6. La quota de participació en la propietat i en les despeses..... 317

Acotacions del món pràctic a la propietat horitzontal (II) 321

ENRIQUE VENDRELL SANTIVERI

Acotacions del món pràctic a la propietat horitzontal (III)..... 333

RAMÓN GARCÍA-TORRENT CARBALLO

**SEGONA PONÈNCIA
HARMONITZACIÓ I ALTRES MODIFICACIONS
DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA**

La Llei 6/2015, de 13 de maig, d'Harmonització del Codi civil de Catalunya.

La qüestió de l'emfiteusi..... 351

ORIOI SAVALL LÓPEZ-REYNALS

1. Introducció.....351
2. L'inici del període de prescripció..... 360
3. La interrupció de la prescripció 363
4. Conclusions 366
5. Bibliografia 366

Les modificacions del Llibre tercer del CCCat i la Llei 21/2014, de 29 de desembre, del Protectorat de fundacions i de verificació de l'activitat de les associacions declarades d'utilitat pública 369

MARC-ROGER LLOVERAS I FERRER

1. Les modificacions sobre el llibre tercer del CCCat de 2008..... 369
2. Desenvolupament i ampliació de l'abast del protectorat (Llei 21/2014).....376

El registre de parelles estables i el dret a percebre la pensió de viudetat ... 401

ANNA GINÈS I FABRELLAS

1. Introducció.....	401
2. Breu menció al concepte de parella estable del Llibre II del Codi Civil de Catalunya	402
3. Parelles de fet i pensió de viudetat.....	404
4. El Registre de parelles estables de Catalunya per garantir la igualtat d'accés de les parelles estables a la pensió de viudetat	426
5. Conclusions	428
6. Bibliografia	431

TERCERA PONÈNCIA LA INCIDÈNCIA DE LA LLEI DE LA JURISDICCIO VOLUNTÀRIA EN EL DRET CATALÀ

Significat i abast de l'impacte de la Llei de jurisdicció voluntària en el Dret català: qüestions generals 435

LLUÍS CABALLOL ANGELATS

1. Introducció.....	435
2. Aproximació a la jurisdicció voluntària: notes característiques.....	437
3. La Llei de jurisdicció voluntària 15/2015. Síntesi general.....	439
4. L'atomització i la desjudicialització de la competència per conèixer de la jurisdicció voluntària	441
5. L'impacte de la LJV en el Dret Civil Català.....	445

La repercusión de la reforma de la Ley del Notariado en el Derecho catalán 459

ÁNGEL SERRANO DE NICOLÁS

1. Preliminar.....	459
2. Reforma articulada entre la nueva jurisdicción voluntaria y la desjudicialización notarial.....	463
3. Bloques normativos de la ley de jurisdicción voluntaria y aplicación de la ley del notariado.....	466
4. Modificación del procedimiento o expediente y consiguiente modificación del CCCat	468

5. Desjudicialización y atribución de concretos procedimientos exclusivamente al notariado	470
6. Modificación de leyes especiales que requerirían contemplar si procede revisar el CCCat.....	473
7. Atribuciones concretas al notariado que incidirán en la legislación notarial	474

La incidència de la Llei de jurisdicció voluntària en el Dret civil català de la persona 479

JAUME TARABAL BOSCH

1. Qüestions generals.....	479
2. L'expedient d'autorització o aprovació judicial del reconeixement de la filiació no matrimonial.....	483
3. L'expedient d'habilitació per a comparèixer en judici i del nomenament de defensor judicial.....	485
4. Els expedients sobre adopció.....	490
5. Els expedients relatius a la tutela, a la curatela i a la guarda de fet	493
6. La concessió judicial de l'emancipació i del benefici de la majoria d'edat	500
7. La protecció del patrimoni de les persones amb discapacitat.....	501
8. L'autorització o aprovació judicial per a la realització d'actes de disposició, gravamen o altres que es refereixin als béns i drets de menors i persones amb capacitat modificada judicialment	502

La incidència de la Llei de Jurisdicció Voluntària en l'àmbit del Dret de Família..... 505

LÍDIA ARNAU RAVENTÓS

1. Introducció.....	505
2. Expedients de jurisdicció voluntària en matèria de Dret de Família previstos a la LJV	506
3. La Incidència de la LJV en matèria Matrimonial	537

La incidència de la Llei de Jurisdicció Voluntària en l'àmbit del Dret de successions 559

M. ESPERANÇA GINEBRA MOLINS

1. Introducció: qüestions generals	559
2. Els expedients de dret successori previstos en la llei de jurisdicció voluntària i en la llei del notariat i el dret civil català.....	563
3. Altres actes en matèria successòria que contempla el dret català.....	609

COMUNICACIONS

És la creació del Registre de parelles estables la solució als problemes per a l'aplicació del Dret de la UE?..... 629

DIANA MARÍN CONSARNAU

1. Introducció..... 629
2. El Registre de parelles estables 631
3. Aspectes de Dret d'estrangeria: els drets de residència de la unió registrada 634
4. Aspectes de Dret internacional privat: els efectes patrimonials de la unió registrada..... 639
5. Noves perspectives a partir del desenvolupament reglamentari del Registre de parelles estables..... 645
6. Reflexió final 646

El Dret civil balear, exemple de mera conservació del Dret civil “especial”. Entre l'ocàs del Dret civil balear i l'oportunitat de la seva resiliència 649

FRANCESCA LLODRÀ GRIMALT

1. Justificació del treball 649
2. Temàtiques presents al projecte de 17 de juny de 2016 i regulació final a la llei 7/2017 650
3. Reformes no projectades al projecte que han permès la resiliència de la compilació 658
4. Reformes inajornables per incidir en la resiliència de la Compilació 662

La modificación de la propiedad horizontal: estructura, constitución y régimen orgánico (arts. 553-1 a 553-33) (Llei 5/2015)¹

M^A DEL CARMEN GETE-ALONSO Y CALERA

Catedrática de Derecho Civil

Universidad Autónoma de Barcelona

Vocal de la Comisión de Codificación Civil de Cataluña

SUMARIO

1. EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. 1.1. *Configuración*. 1.2. *Delimitación*.
2. EL OBJETO. 2.1. *Identificación*. 2.2. *Identificación de los elementos*.
3. CONSTITUCIÓN. 3.1. *Carácter expreso del régimen*. 3.2. *Título de constitución: carácter y eficacia jurídica*. 3.3. *Legitimación y requisitos del título*. 4. ORGANIZACIÓN DE LA COMUNIDAD. 4.1. *Delimitación e innovaciones*. 4.2. *Innovaciones en el funcionamiento de la Junta de propietarios*. 5. BIBLIOGRAFÍA CITADA

1. EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

La configuración jurídica del régimen de propiedad horizontal que se sigue de la nueva redacción de los preceptos (arts 553-1 a 553-59 CCCat) llevada a cabo por la Llei 5/2015, de 13 de mayo (del Libro quinto del Código civil de Cataluña relativo a los derechos reales), en inicio, así se anuncia en su preámbulo, continúa siendo la misma². Se ha respetado la “tradición”, lo que estaba en el acervo jurídico básico sobre todo en la práctica, pero a la vez que se ha mejorado la regulación, su caracterización jurídica, como no podía ser de otro modo, se ha perfeccionado aunque la refacción, momentáneamente, no se haya llevado hasta sus últimas consecuencias.

1 Este escrito se incardina en el Proyecto de Investigación Actualización del derecho de persona y familiar. Conflictos, modelos y relaciones. DER2014-54997-P. También en los estudios que desarrolla *Actualiza* (Grupo para la reforma y actualización del Derecho Privado en España).

2 Se lee en el Preambul I. 4 “(...) la reforma no comporta pas la modificació del sentit o dels principis que inspiren el règim vigent de la propietat horitzontal a Catalunya. Aquesta llei respecta el sistema del text vigent pel que fa a les divisions entre seccions i subseccions del capítol III del títol V del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya. Els articles mantenen la numeració i, en general, la denominació originària”.

1.1. Configuración

En efecto, el dato - índice jurídico que tipifica el régimen de la propiedad horizontal en el Código civil catalán cada vez más significativamente se inclina hacia la propiedad (*rectius*, estatuto dominical) que va más allá de ser una situación de comunidad especial. En el texto codificado, en verdad, la propiedad horizontal se configura como el estatuto jurídico dominical que corresponde a determinados bienes inmuebles, modalidad que sobrepasa tanto la situación de comunidad ordinaria como la propiedad, justificada por la estructura, material y jurídica de determinados elementos del inmueble, en el que coexisten propiedades individuales con comunes.

Como es conocido, en el momento de gestación del régimen³, cuando se empezaron a identificar los problemas que suscitaba la realidad, se modeló sobre la comunidad ordinaria pro indiviso, atendiendo a los bienes que los propietarios exclusivos de determinadas elementos de un inmueble tenían, poseían y disfrutaban en común. En el enfrentamiento entre la propiedad y la comunidad, ya que la novedad radicaba en esos elementos que se tenían en común, se centró la “especialidad” en ella y no en la propiedad, pues era en relación a los que se planteaban conflictos; criterio mantenido hasta ahora, al menos en lo que hace a su encuadramiento sistemático, pese a que la evolución técnica posterior ha llevado por otros derroteros.

Durante bastante tiempo la doctrina se cuestionó la calificación jurídica más adecuada a aplicar a la situación fáctica que presentaba la propiedad horizontal; en particular se discutió a cerca de si se debía tratar como una comunidad, dado que la regulación inicial se insertaba entre los preceptos de ésta⁴, si era una forma o modalidad

3 El problema del régimen jurídico a aplicar a las situaciones en las que en un edificio coexisten propiedades exclusivas con la propiedad en comunidad de ciertos elementos comunes del mismo, comenzó hacia finales de los años 30 del siglo pasado y produjo la modificación de un precepto, el art. 396 CC, que era de régimen de la comunidad indivisa.

4 El origen de esta calificación se puede situar en la primera norma que así lo hace: el artículo art. 396 del Código civil español, que, como se puede observar, es el que ha seguido, seguramente por inercia, el legislador catalán, aunque ello sólo sea aparente como se dice en el texto. Es decir, sistemáticamente se sitúa dentro de la comunidad pero se trata como un auténtico estatuto jurídico de propiedad especial o de modalidad de propiedad.

del derecho de propiedad o, finalmente si era un *tertium genus* de características propias. La normativa catalana, desde el principio (año 2006, de publicación del Libro V del CCCat) optó por calificar la situación como un régimen jurídico inmobiliario especial, sin decantarse de manera explícita por alguna de las tesis propuestas. Configuración que el texto reformado mantiene, a pesar de que suscita y crea *una contradictio in terminis* que se pone de relieve en un dato evidente: que la regulación se inserta, sistemáticamente, en el capítulo dedicado a la comunidad de bienes, cuando bien por sus características y envergadura debería merecer un título propio, separado de la comunidad.

Es verdad que podría habérsenos exigido, a los miembros de la Sección de Derechos Reales de la Comisión de codificación, para realmente cumplir con la labor de perfeccionar la norma, que hubiéramos procedido a recolocar adecuadamente estos preceptos dentro del Libro V del Código civil de Cataluña, y quizá ello hubiera sido conveniente para evitar posibles reformas futuras, y sobre todo, en aras de la coherencia. ¿Por qué no se hizo? La respuesta es fácil y directa: el mandato que tenía la Sección venía perfectamente delimitado por la resolución del Parlamento (I, 2 de la Exposición de Motivos)⁵: la labor se había de ceñir a los preceptos concretos que presentaban problemas de interpretación o aplicación, no se daba carta blanca para una reforma completa. La Sección de Derechos Reales, ciertamente, extendió sus trabajos a todos los preceptos por necesidad técnica, pues sabido es que la variación de una regla no sólo afecta al artículo concreto que se reformula sino que repercute en los demás, y así era obligada la revisión/relectura íntegra de todos los preceptos vigentes, para asegurar que el nuevo texto que se proponía sí depuraba su redacción (*rectius*, sus contradicciones e

5 Se lee en el apartado I. 2 del Peambul: “En aquesta línia, en data 29 de gener de 2009, el Parlament de Catalunya va adoptar la Resolució 371/VIII, en virtut de la qual s’instava el Govern a impulsar els treballs, iniciats per l’Observatori de Dret Privat de Catalunya, de reforma dels preceptes de la propietat horitzontal. En decaure la legislatura sense que es presentessin aquests treballs, el nou Parlament, en data 28 d’abril de 2011, va aprovar la Resolució 55/IX, en la qual s’instava el Govern a complir aquella primera Resolució. En compliment del mandat parlamentari, la Secció de Drets Reals de la Comissió de Codificació de Catalunya va continuar i intensificar la labor d’estudi i anàlisi dels preceptes del Codi civil de Catalunya relatiu al règim de la propietat horitzontal (articles 553-1 a 553-59), i el fruit d’aquests treballs és aquest text”.

incoherencias). No obstante, por exceder del mandato, no se cuestionó la ordenación sistemática del régimen jurídico, aunque sí fuimos conscientes de que no era la más adecuada y el proceder, quizá, delate una cierta dislexia del legislador⁶.

La propiedad horizontal, que la ley no nomina comunidad, se individualiza de la ordinaria proindiviso (tipo básico de comunidad, art. 552-1 CCCat), por su naturaleza, características y la conformación del objeto sobre el que se establece; de una parte características físicas o materiales, junto a otras, fundamentalmente jurídicas que son las que terminan por integrar el entramado de derechos, deberes y relaciones entre los propietarios de elementos privativos y de elementos comunes a la vez (contenido). Sobre un objeto, como es conocido en el que una parte (material y jurídica, en su caso) es común a la pluralidad de titulares y donde coexisten derechos individuales y comunitarios de los mismos propietarios.

Del análisis de la regulación de la propiedad horizontal en el Código civil se constata que la configuración delimitada no es de comunidad, ni siquiera una comunidad especial, como el resto de las que se contienen en el mismo Título V (De las situaciones de comunidad), sino una modalidad de propiedad cuyo fundamento técnico es el poder (derecho subjetivo) dominical que confiere facultades exclusivas y plenas sobre un objeto plural.

La singularidad de la propiedad horizontal, superadas las etapas de discusión en torno a su calificación⁷ es la de ser un régimen jurídico inmobiliario, por razón del objeto (elementos privativos + elementos comunes) sobre el que recae y de su destino (económico), régimen que establece un estatuto jurídico específico de propiedad sobre determinados bienes (al que estarían destinados los inmuebles compuestos por elementos comunes y elementos privativos). Considerado el régimen inmobiliario como una cualidad jurídico real del inmueble fundado en su destino económico, que desde el punto de vista formal lo identifica como objeto unitario y en el orden sustantivo fija el alcance de los poderes (facultades)

6 La ubicación definitiva se debe dejar al momento en que, finalizado el Código civil de Cataluña, se proceda a armonizar éste para evitar incoherencias y contradicciones entre sus Libros.

7 Como comunidad, propiedad o institución dominical "sui generis".

y deberes de carácter real (de derechos reales) y organiza su aprovechamiento y ejercicio.

Es un régimen inmobiliario en el que la cualidad jurídica del objeto, además de por su composición física o material se conforma por la voluntad privada (destino económico) de sus titulares manifestada expresamente en el momento de regular el contenido (poderes y deberes) de la titularidad que se comparte y que está vocado a la concurrencia de más de un titular.

La constitución jurídica de la propiedad horizontal produce, jurídicamente, un efecto multiplicador del objeto del derecho de propiedad: donde materialmente puede, o no, existir un solo objeto (el edificio), jurídicamente se individualiza más de uno (departamentos susceptibles de aprovechamiento exclusivo), donde materialmente existe diversidad, jurídicamente se afectan inmuebles o servicios inmobiliarios a fincas privativas. Sin embargo, en todo caso, como estatuto único y particular de cada inmueble sometido⁸.

También, se ha de adelantar, es un régimen unitario, que se construye en base al modelo de la propiedad horizontal simple a partir de la cual, además, se diversifican y concretan las modalidades de propiedad horizontal: la misma propiedad horizontal simple, la compleja y la por parcelas. En todos los casos modulación que toma como fundamento la caracterización jurídica (concreta) del objeto – bien (cfr, arts. 511-1 y 511-2 CCCat) sobre el que opera.

8 Ferran BADOSA COLL, “La multipropietat com a règim juríic immobiliari” en *Materials de les IV Jornades de Dret català a Tossa. Règim de la propietat col·lectiva urbana a Catalunya*, PPU, Barcelona 1988 pp. 15 y ss.; Ana GIMENEZ COSTA (*El contrato de cesión de finca a cambio de construcción futura en el Derecho civil catalán*, Tesis de doctorado (inérita), Universitat Rovira i Virgili, Tarragona 2015, pp. 585) concluye de manera clara, siguiendo la doctrina del profesor BADOSA, que “La división del futuro edificio en propiedad horizontal, en tanto que régimen jurídico inmobiliario, supone la creación de nuevos objetos jurídicos de derecho, susceptibles de aprovechamiento independiente (...) por la eficacia creadora de la escritura de propiedad horizontal, los pisos o locales a construir existen ya jurídicamente, aunque no existan físicamente. En consecuencia los pisos y locales, materialmente inexistentes, dejan de ser objetos futuros y son susceptibles de titularidad y tráfico jurídico real, puesto que ya no se trata de un derecho real sobre un objeto futuro (...)”.

1.2. Delimitación

El primer precepto (art. 553-1 CCCat) del régimen, bajo el título *Definición* determina su estructura (composición) y los caracteres básicos. Se trata de una descripción —concepto general que se desarrolla, de una parte, en las demás disposiciones generales, de otra en las específicas de la propiedad horizontal simple, compleja y por parcelas.

La nueva redacción, respetando la anterior, mejora sustancialmente la primigenia ya que no sólo emplea un lenguaje más adecuado sino que incorpora los caracteres básicos del régimen que se manifiestan, visibilizan ya, de entrada.

Su tenor literal es el siguiente:

“1. El règim jurídic de la propietat horitzontal implica, per als propietaris, el dret de propietat en exclusiva sobre els elements privatius i en comunitat amb els altres propietaris sobre els elements comuns.

2. El règim jurídic de la propietat horitzontal requereix l'atorgament del títol de constitució i suposa:

a) L'existència, present o futura, d'un o més titulars de la propietat d'almenys un immoble integrat per elements privatius i elements comuns.

b) La determinació de la quota de participació en els elements comuns que correspon a cada element privatiu.

c) La configuració d'una organització per a l'exercici dels drets i el compliment dels deures dels propietaris.

3. Els elements comuns són inseparables dels elements privatius. Els actes d'alienació i gravamen i l'embargament dels elements privatius s'estenen a la participació que els correspon en els elements comuns.

4. El règim de la propietat horitzontal exclou l'acció de divisió sobre els elements comuns i els drets d'adquisició preferent de caràcter legal entre propietaris de diferents elements privatius. Aquesta exclusió no afecta les situacions de comunitat indivisa sobre els elements privatius”.

Antes de analizar esta definición conviene plantearse el valor que se le ha de atribuir. En efecto, porque no es simplemente una norma programática sino que cumple una importante función normativa que es la de tipificar el régimen en el sentido recto y propio de la expresión. Es decir, no sólo dota de regulación propia a la situación y la nomina sino que determina sus índices y los caracteres, y además, aunque no se exprese en este sentido, fija las exclusiones (tipicidad negativa).

Como se expresaba *supra*, se está ante un régimen jurídico dominical abocado a una pluralidad de propietarios y propiedades, establecido de manera voluntaria y expresa sobre un inmueble en el que se diversifican elementos privativos y comunes vinculados inseparablemente. Del mismo se excluyen: los bienes muebles y las situaciones análogas o idénticas en las que no se haya expresado formalmente la voluntad de constituir el régimen.

En el apartado primero se define el régimen, el segundo determina su estructura y tipifica, y los siguientes establecen los caracteres jurídicos propios que lo distancian de la comunidad ordinaria indivisa y reafirman su naturaleza dominical. Del conjunto, resulta su naturaleza.

En la nueva definición destacan:

- a) El *carácter general* del régimen: comprende cualquier modalidad de propiedad horizontal, sea la simple, la compleja o la por parcelas, reguladas expresamente, sean otras modalidades que puedan crearse en el futuro⁹.

De ahí que sea concepto fundamental desde el que arrancan las demás reglas que despliegan el modelo,

- b) Su *carácter voluntario*: no se impone a los propietarios por la simple concurrencia fáctica de los elementos, pues exige manifestación de sometimiento, y, en consecuencia
- c) Su *carácter expreso*, al requerirse el otorgamiento del título de constitución para reconocer su existencia jurídica.

9 Pedro Del POZO CARRASCOSA, Antoni VAQUER ALOY, Esteve BOSCH CAPDEVILA, *Derecho Civil de Cataluña. Derechos Reales*. (5ª ed). Marcial Pons. Madrid, Barcelona, Buenos Aires, São Paulo, 2015, pp. 260.

El carácter expreso implica la exclusión de las situaciones de hecho, pero en cambio, como se explica más adelante, no supone una barrera ni implica límite alguno para aplicar sus reglas.

La estructura básica se contiene en el apartado 2 de este artículo, en donde se delimitan los índices de tipo del régimen:

- a) *Pluralidad de propietarios*, presente o futura. No es necesario que, de entrada, exista más de un propietario, de modo que se puede constituir el régimen por uno sólo (art. 553-7 CCCat). Sin embargo, en todo caso, resalta la vocación a la pluralidad.

Importa destacar que la nueva norma, en contraste con la anterior que exigía la presencia de dos o más propietarios, reduce éstos a uno o más. El motivo del cambio obedece a la característica del régimen cuya existencia jurídica no depende en exclusiva del número de titulares sino de que concurren los demás índices de tipificación: singularmente, de la presencia de los elementos privativos y los elementos comunes, la organización, y en particular del otorgamiento del título de constitución (la expresión de la voluntad que es la que lo conforma). De ahí que manteniendo la pluralidad de propietarios a la que está abocado el régimen, baste, en inicio, con la concurrencia de dichos elementos y la constitución voluntaria y expresa, para lo que está legitimado el propietario único (art. 553-8.1 CCCat).

Se distingue, así, la constitución del régimen, que puede hacerse por un solo propietario, de su plena efectividad que tiene lugar a partir de la pluralidad.

- b) *Cuota de participación* que representa (es) el derecho dominical de cada uno de los propietarios de los elementos privativos en los elementos comunes.

Que es la cuota (posición jurídica) de esa propiedad especial sobre los elementos comunes; aunque, en verdad, es más al devenir estatuto jurídico del inmueble (compuesto) sometido al régimen.

- c) *Organización (contenido) de los poderes jurídicos dominicales*, que implica el modo de actuación en la comunidad y el organigrama.

Es, en todo caso, una organización de las relaciones jurídico reales que se establecen entre los propietarios de los elementos privativos por razón de los elementos comunes que comparten, que no comporta la creación de una nueva personalidad jurídica distinta y separada de los propietarios.

El régimen se configura sobre la base de la pluralidad de propietarios y el carácter compuesto del objeto.

En *el apartado 3* se relacionan tres caracteres jurídicos propios del régimen que lo separan de la comunidad ordinaria indivisa y fijan los límites de los poderes de los propietarios de los elementos privativos:

- 1) *Inseparabilidad de los elementos comunes* de los elementos privativos: que opera mientras está vigente el régimen, porque comporta la unidad jurídica del objeto que es múltiple desde la titularidad y los derechos (propiedad).

Una inseparabilidad que actúa preferentemente cuando los propietarios de elementos privativos llevan a cabo actos de disposición del elemento privativo y que comporta que el objeto de éstos afecte al totum objeto (compuesto): elemento privativo más (+) la cuota de participación (derecho) en los elementos comunes.

- 2) *Exclusión de la acción de división*: para mantener la pluralidad de propietarios y la vocación de permanencia del régimen.

En contraste a la comunidad indivisa, la subsistencia del régimen de propiedad horizontal no está sometida a la sola voluntad individual, pues en él el interés colectivo prima sobre ésta.

- 3) *Exclusión de los derechos de adquisición preferente*, el tanteo y el retracto de comuneros (del art. 552-4 CCCat) de carácter legal.

La erradicación de estos derechos, asimismo, asegura la permanencia de la pluralidad de sujetos (titulares) del régimen.

Aunque no se exprese, es un régimen inmobiliario que en cuanto estatuto del bien tiene vocación de perdurabilidad en el tiempo, es decir que su duración es indefinida, lo que no quiere decir que sea perpetua ni implica que sea inextinguible.

En esta configuración del régimen destaca, sobre todo, el objeto sobre el que recae, su naturaleza expresa a la par que general y la organización de la situación comunitaria. A ellas se dedican las siguientes páginas.

2. EL OBJETO

Recordaba el profesor BADOSA COLL en una de las observaciones que formuló al texto articulado que la Sección de Derechos Reales presentó al Pleno de la Comissió de Codificació (año 2012): “El règim de PH. (...) configura jurídicament l’immoble (553-2,-7,-9.1 a),c).4). La configuració consisteix en *fer-lo passar d’objecte de Dret únic*, la situació originària contemplada en el 8.1, *a compost* d’una pluralitat de nous objectes de Dret independents. L’immoble, que continua materialment únic, es descompon jurídicament en “elements privatius”, principals perquè són les noves finques autònomes i “elements comuns”, secundaris i instrumentals”.

Paralelamente, en la modalidad de la propiedad horizontal por parcelas (“las urbanizaciones privadas”)¹⁰ el régimen tiene la virtualidad de transmutar el objeto materialmente plural (las fincas - solares), *rectius* la pluralidad de objetos, en un objeto de derecho único pero compuesto por los elementos privativos y los comunes cuya función es la de servir a aquéllos. Configuración que, asimismo concurre en la propiedad horizontal compleja¹¹ en relación con la supracomunidad.

Esta caracterización del objeto es netamente jurídica, fruto de la voluntad (autonomía privada) por mor del reconocimiento que hace la norma de la fuerza creadora de aquélla. Comporta, en

10 Vid GETE-ALONSO y CALERA, “Las urbanizaciones privadas (Una aproximación a su configuración jurídica, con especial consideración de la legislación catalana sobre protección de la legalidad urbanística)” en *Materials de les IV Jornades de Dret Civil Català a Tossa de Mar (Règim de la Propietat Col·lectiva Urbana a Catalunya)*. PPU. Barcelona 1988, págs 45 a 113.

11 Vid GETE-ALONSO y CALERA, “Comentario a los arts. 553-48 a 553-56 y 553-59” del Código Civil de Cataluña” en *Derechos reales* (Dirección Antonio Giner Gargallo, Coord. Vicenç Clavell Hernández). Decanato Autonómico de los Registradores de Cataluña (Ed Bosch), 2008.

consecuencia, que el objeto exista a pesar de que físicamente no se haya materializado, desde que consta delimitado en el documento en el que se otorga el régimen de propiedad horizontal. Lo que, jurídicamente es así porque, precisamente, es la constitución del régimen, el acuerdo de voluntades (contrato) la que provoca la existencia jurídica no sólo de éste, sino en particular del objeto nuevo y propio, el de la propiedad horizontal, por supuesto siempre que se cumplan los requisitos y exigencias legales¹².

2.1. Identificación

La identificación del objeto, por la trascendencia que tiene en el régimen jurídico, dispuesto en torno al mismo, para organizar la situación jurídica de los propietarios y los intereses económicos y jurídicos en juego, es necesaria como se ha indicado, por la configuración y, además, es exigencia legal.

Conviene parar atención acerca de qué bienes pueden delimitarse como objeto (de derecho, cfr, art. 511-1. CCCat) y cómo éstos son privativos y comunes, es decir, se identifican como tales.

En lo que hace a la primera cuestión, que es la general, la norma es clara, ya desde la redacción primigenia del año 2006, pues estaba muy asumido jurídicamente, y también en la práctica habitual, el carácter exclusivamente inmobiliario del objeto. No obstante, la norma original, lo que fue un logro y acierto de la regulación en dicha fecha, no se centró sólo en el edificio sino que, admitida la diversidad, o sea las modalidades de la propiedad horizontal simple (edificios), compleja (conjunto inmobiliario) y por parcelas (solares edificables), quedaba implícito que se extendía a otras realidades inmobiliarias. Como no podía ser de otra manera, la refacción hecha por la Llei 5/2015 incide en la naturaleza esencialmente inmobiliaria del objeto, pero agrega precisiones de importancia a través de las cuales se termina de configurar la naturaleza del régimen, y de ahí su justificación.

12 El consentimiento (acuerdo de voluntades) siempre debe recaer sobre un objeto común que es la base o fundamento sobre el que se establece la relación jurídica (obligatoria o además con trascendencia real) entre las partes. Es el *in idem placitum consensus* que se mencionaba en las fuentes romanas.

Se delimita el objeto, bajo este *nomen* (art. 553-2 CCCat), a través de la enumeración de las realidades (bienes) para lo que, partiendo de la estructura del régimen del precepto anterior, se utilizan conjuntamente criterios materiales y jurídicos. Se lee en este precepto:

“1. Poden ésser objecte de propietat horitzontal els edificis i qualssevol altres immobles, fins i tot en construcció, en els quals coexisteixin elements privatis, constituïts per habitatges, locals o espais físics susceptibles d'independència funcional i d'atribució a diferents propietaris, amb elements comuns, necessaris per a l'ús i el gaudi adequat dels privatis.

2. Es pot constituir un règim de propietat horitzontal en els casos de coexistència en sòl, vol o subsòl d'edificacions o usos privats i domini públic, de ports esportius amb relació als punts d'amarratge, de mercats amb relació a les parades, de cementiris amb relació a les sepultures i en altres de semblants. Aquestes situacions es regeixen pels preceptes d'aquest capítol adaptats a la naturalesa específica de cada cas i per la normativa administrativa que els és aplicable”.

Conviene detenerse, brevemente, en las innovaciones que se han introducido en este precepto. Después de la configuración del régimen en el primer artículo, se ha explicitado en este precepto que además del edificio, objeto por excelencia de la propiedad horizontal simple, comprende “cualquiera otros inmuebles”.

La novedad, en verdad, no requiere más explicación pues el régimen del Código civil de Cataluña nunca se ha ceñido en exclusiva a los edificios sino que alcanza a los inmuebles, no en general, cierto, pero sí a aquellos en los que, jurídicamente pueda detectarse la estructura compuesta del mismo (elementos privativos y elementos comunes). De ahí, la necesidad de explicitar que el objeto puede ser, además, un inmueble distinto del edificio. Se ha de interpretar que inmueble, aquí, se entiende como el denominado inmueble por naturaleza, lo que se sigue de las modalidades del régimen (simple, compleja y por parcelas), pero

que no excluye que alcance a aquellos que reciban esta calificación por destino¹³.

Pero aún hay más pues junto al suelo, vuelo y subsuelo, las viviendas, los locales y los espacios físicos ya existentes se agrega un dato jurídico que deriva de la existencia del régimen (su constitución, art. 553-7 CCCat i 8 LH) “incluso en construcción”. Es suficiente con su existencia jurídica, *rectius*, descripción en el título de constitución.

El carácter eminentemente jurídico del objeto de la propiedad horizontal lo reafirma la relación de bienes susceptible de ser objeto del régimen que se hace en el apartado 2. Enumeración que, si se observa, se refiere a cualidades jurídicas en las que el dato común denominador es la coexistencia del derecho público con las relaciones jurídicas reales privadas.

De este apartado 2, en la norma nueva se ha eliminado la frase “urbanizaciones con relación a las parcelas” que no procedía, de una parte por la incorrección de emplear el término urbanización cuando se había decidido nominar la situación inmobiliaria como propiedad horizontal por parcelas¹⁴. De otra, porque la inclusión de ésta era distorsionadora pues el texto legal ya regula este régimen jurídico como modalidad de propiedad horizontal y sobra su mención como situación especial.

Mayor alcance jurídico tiene que la norma exprese que en los casos en los que coexistan en el suelo, vuelo o subsuelo edificios o usos privativos y dominio público, el carácter público no supone una traba a la hora de establecer el régimen, que siempre es esencialmente, recuérdese, un régimen dominical privado e inmobiliario.

Ahora se hace visible el supuesto general, por calificarlo así, que antes no estaba suficientemente explicitado. En efecto, pues en la anterior, lo que se mantiene, ya se mencionaban situaciones de

13 Indica el art. 511-2.2. que “Es consideren béns immobles:

- a) El sòl, les construccions i les obres permanents.
- b) L'aigua, els vegetals i els minerals, mentre no siguin separats o extrets del sòl.
- c) Els béns mobles incorporats de manera fixa a un bé immoble del qual no poden ésser separats sense que es deteriorin.
- d) Els drets reals i les concessions administratives que recauen sobre béns immobles, ports i refugis nàutics, i també els drets d'aprofitament urbanístic”.

14 Secció quarta: propietat horitzontal per parcel·les (arts. 553-53 a 553-59).

coexistencia de la propiedad privada y ciertos elementos públicos, como los puertos, los mercados o los cementerios. La referencia expresa a la extensión que puede alcanzar el inmueble (suelo, vuelo y subsuelo) dada la realidad y las posibilidades jurídicas y técnicas de disociación y vinculación, así pues era obligada.

La norma actual, con todo, con la inclusión de las situaciones afectadas por la normativa pública, refuerza el régimen de propiedad horizontal que se sitúa más allá de la titularidad pública o privada del derecho o de los aprovechamientos sobre el objeto, y reafirma su carácter de estatuto jurídico del inmueble. De ahí que, al ser un estatuto dominical, ello suponga que concurren las reglas civiles sobre el régimen con las administrativas correspondientes, lo que deja explícito la norma. La innovación se incorporó en el texto con ocasión de las observaciones que formuló, durante la fase de Información pública, el Departament de Territori i Sostenibilitat que sugería la necesidad de que se expresara, pues en la práctica se planteaban dudas acerca de la si era posible constituir el régimen de la propiedad horizontal en estas situaciones.

La nueva redacción de la norma civil se coordina con las reglas de la legislación urbanística en la que se prevé para estos casos la coexistencia de los usos y del dominio privado y público (art. 17.3 Texto refundido de la Ley del Suelo Decreto Legislativo 2/2008, 20 de junio¹⁵; art. 35.4 Text refós de la Llei d'urbanisme, Decret Legislatiu

15 Este artículo 17. 3 (modificado recientemente por la Ley 8/2013, de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas) señala: “La constitución de finca o fincas en régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario autoriza para considerar su superficie total como una sola parcela, siempre que dentro del perímetro de ésta no quede superficie alguna que, conforme a la ordenación territorial y urbanística aplicable, deba tener la condición de dominio público, ser de uso público o servir de soporte a las obras de urbanización o pueda computarse a los efectos del cumplimiento del deber legal a que se refiere la letra a) del apartado 1 del artículo anterior.

El complejo inmobiliario podrá constituirse sobre una sola finca o sobre varias, sin necesidad de previa agrupación, siempre que sean colindantes entre sí o únicamente se hallen separadas por suelos que, de acuerdo con la ordenación territorial y urbanística, deban tener la condición de dominio público, ser de uso público, servir de soporte a las obras de urbanización, o ser computables a los efectos del cumplimiento del deber de entregar a la Administración el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención”.

1/2010, 3 d'agost¹⁶) y la norma urbanística catalana, expresament, remite a la norma civil sobre la propietat horitzontal.

2.2. Identificació de los elementos

La característica del objeto de la propietat horitzontal, comú a todas las modalidades, es su carácter compuesto, su estructura integrada por elementos privativos y elementos comunes. El precepto descriptor del règimen se encarga de señalar, de entrada, que implica la coexistencia de la propietat exclusiva sobre los elementos privativos con la situación de comunidad sobre los elementos comunes, siempre entre los mismos propietarios (art. 553-1.1 CCCat). Conviene, entonces, estudiar qué

16 Article 35. Compatibilitat entre sistemes urbanístics públics i qualificacions d'aprofitament privat (modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost).

“1. Els terrenys que el planejament urbanístic reserva a sistemes urbanístics, que l'administració actuant ha obtingut o ha d'obtenir mitjançant la cessió obligatòria o l'expropiació urbanístiques, s'han de destinar íntegrament a l'ús públic previst, sens perjudici del règim de compatibilitat d'usos regulat per aquest article.

“2. El planejament urbanístic pot preveure que el subsòl dels sistemes urbanístics de titularitat pública es destini a usos diferents dels atribuïts al sòl, sempre que siguin compatibles amb la funcionalitat del sistema. Aquesta compatibilitat d'usos diferents només pot comportar una qualificació urbanística d'aprofitament privat en subsòl si el planejament urbanístic ordena nous sistemes urbanístics, no previstos en el planejament urbanístic anterior, que no són exigibles en compliment dels estàndards mínims establerts per la legislació urbanística o pel planejament urbanístic general. En el cas del sistema viari, la qualificació urbanística d'aprofitament privat del subsòl només es pot admetre si l'esmentat sistema no és part de la xarxa que estructura el teixit urbà o la trama urbana.

“3. El planejament urbanístic pot qualificar com a sistema de titularitat pública part de les edificacions existents, de les edificacions de nova construcció o del vol o del subsòl dels immobles, per raó de la necessitat d'implantació d'equipaments comunitaris, com també per a facilitar l'accés dels vianants als sistemes viari i d'espais lliures. L'obtenció d'aquests sistemes es pot dur a terme per expropiació si l'immoble afectat no és part d'un polígon d'actuació urbanística que prevegi la cessió gratuïta del sistema.

“4. Si, d'acord amb els apartats 2 i 3, el planejament urbanístic preveu la compatibilitat d'una qualificació urbanística d'aprofitament privat i la destinació a sistemes de titularitat pública del sòl, del vol o del subsòl d'un terreny, es pot constituir el règim de propietat horitzontal més adequat d'entre els establerts per la legislació civil catalana, amb les limitacions i servituds que siguin procedents per a la protecció del domini públic.

“5. El règim de compatibilitat que regula aquest article no impedeix l'ús privatiu dels béns de domini públic que, d'acord amb la legislació sobre patrimoni de les administracions públiques, no comporta la transformació o la modificació d'aquest domini.”

criterios determinan la condición de elemento privativo o elemento común, pues junto a los que derivan de la composición (sustancia) del propio objeto confluyen los que bien pueden calificarse como jurídicos emanados de la voluntad privada, unas veces por destino y otras, además, por creación (identificación y delimitación).

Recordemos la descripción general de los elementos en la parte que interesa:

Art. 553-2. 1. CCCat: “Poden ésser objecte de propietat horitzontal (...) /els/ immobles (...) en els quals coexisteixin elements privatius, constituïts per (...) espais físics susceptibles d’independència funcional i d’atribució a diferents propietaris, amb elements comuns, necessaris per a l’ús i el gaudi adequat dels privatius”

Si se observa la descripción legal utiliza, en primer lugar, un criterio físico o material, la independencia funcional o no del bien en concreto, vinculado a su aprovechamiento, es decir al uso y disfrute, según pueda ser único, diríamos que exclusivo (elemento privativo) o plural (más de uno) e instrumental para la facilitar el ejercicio del contenido del derecho de propiedad (elemento común). Criterio que combina con el jurídico que explica la atribución de la titularidad única (no compartida con otros) o la cotitularidad.

Entre las disposiciones generales no existen más preceptos acerca de estos elementos, se ha de acudir a las siguientes Secciones (la segunda regula la propiedad horizontal simple, la tercera la propiedad horizontal compleja y la cuarta por parcelas) para completar los datos que permiten la identificación de cada uno de ellos. De una parte, es lógico que sea en cada sede específica donde se aborden éstos pues la modalidad justifica sobradamente su encaje sistemático; pero, de otra, quizá hubiera sido oportuno que alguna de ellas, en particular las más generales, se adelantaran y se incluyeran en las disposiciones generales. Con todo, como se dijo, el mandato de revisión de los preceptos no alcanzaba a llevar a cabo una profunda reforma y replanteamiento sistemático, pese

a lo que la nueva norma, respetándolo¹⁷ adapta y pone al día el régimen jurídico.

- 1) Los *elementos privativos* aparecen descritos en la propiedad horizontal simple (art. 553-33 CCCat) y en la compleja (art. 553-48 CCCat), porque en la propiedad horizontal por parcelas (art. 553-54 CCCat) el precepto correspondiente no contiene datos de identificación.

La regla es que los elementos privativos son *espais físics susceptibles d'independència funcional i d'atribució a diferents propietaris* (art. 553-2. 1. CCCat), lo que se especifica para cada modalidad:

- a) En la propiedad horizontal simple se indica explícitamente que «Només es poden configurar com a elements privatius d'un immoble els habitatges, els locals i els espais físics que poden ésser objecte de propietat separada i que tenen independència funcional perquè disposen d'accés directe o indirecte a la via pública» (art. 553-33 CCCat).

La descripción, si se compara con la disposición general, responde a los criterios comentados: materiales y jurídicos. Conviene detenerse en los datos que se agregan a lo general, propios de esta modalidad de propiedad horizontal en la que el objeto es el edificio.

Así, de una parte, la independencia del elemento privativo se predica de su uso y destino que implica autonomía en relación al edificio del que forma parte. Es esta independencia la que justifica su existencia jurídica como objeto de un derecho separado y propio respecto de los demás espacios del edificio. A resaltar que junto al dato físico también se utiliza el jurídico que es, en definitiva, el que prima. En efecto, si se observa, el acceso directo o indirecto a la vía pública, dato material, no es decisivo ni influye en la identificación como privativo ya que, en verdad, el dato es el del su destino dominical independiente (pueden ser objeto de propiedad separada) y su destino propio autónomo (independencia funcional) de la unidad material (física) del edificio.

17 Como se lee en e Preámbulo (I, 4) “Aquesta llei respecta el sistema del text vigent pel que fa a les divisions entre seccions i subseccions del capítol III del títol V del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya. Els articles mantenen la numeració i, en general, la denominació originària”.

De otra parte, de la atenta lectura del precepto, se percibe otro dato de interés: no existe una mera descripción genérica o abierta sino que de manera deliberada se emplea la expresión únicamente (només) adverbio que matiza el elemento privativo: sólo los espacios físicos y locales que cumplan el requisito de la autonomía dominical (titularidad) e independencia funcional pueden ser y constituirse como elementos privativos.

Esta delimitación, en consecuencia, excluye que, en la propiedad horizontal simple puedan alcanzar la calificación jurídica de elemento privativo otras realidades físicas que no reúnan las condiciones exigidas, también, expulsa otras que pudieran ser fruto de la creación jurídica dimanada de la descripción / destino que se haga en el título de constitución del régimen. Lo que desemboca en que los elementos privativos siempre son físicos: locales o espacios, se entiende deslindados, sobre los que existen titularidades independientes.

- b) En la propiedad horizontal compleja se dice que «cada escala, portal o edificio constitueix una subcomunitat (i) poden configurar com una subcomunitat els elements privatius, situats en un o més immobles, que estan connectats entre si i que tenen independència econòmica i funcional» (art. 553-48. 2 i 3 CCCat).

Los elementos privativos de esta modalidad de propiedad se definen con los mismos criterios comentados: físicos y jurídicos. Así, la realidad de los edificios entre los que se establece, que en esta actúan (son) cómo los elementos privativos, una situación material que coincide ya con el edificio único, ya cuando la construcción comporte unidad de edificios en la que se distingue cada uno a través de los accesos individualizados (portales - escaleras). A lo que se añaden, en esta propiedad horizontal compleja, los elementos privativos conectados que tienen la autonomía propia de este tipo de elementos, funcional y la independencia económica, datos que deben concurrir todos para que reciban esta calificación.

A diferencia de la propiedad horizontal simple los elementos privativos no se circunscriben a unos concretos y determinados, con exclusión de los demás; pero sí prima como en aquella el dato físico sobre el jurídico.

- c) En la propietat horitzontal per parcel·les el precepte expressa que se estableix sobre «un conjunt de finques independents que tenen la consideració de solars, edificats o no, formen part d'una actuació urbanística i participen amb caràcter inseparable d'uns elements de titularitat comuna» (art. 553-53.1 CCCat)

De nuevo, datos físicos junto a los jurídicos, combinación en la que, a diferencia de las modalidades anteriores, priman éstos sobre aquellos. En efecto, si se pone atención en la descripción, pese a que se presupone una realidad material a la vista, la finca entendida como una superficie de terreno delimitada por su contorno y límites (confines), es el dato de que se integre en una actuación urbanística el que determina la aptitud jurídica para ser objeto de una propiedad horizontal por parcelas.

Las parcelas, entendidas en el sentido expresado, son los elementos privativos cuando, según el planeamiento urbanístico correspondiente, tengan la cualidad de solar. Y de conformidad a la normativa son solares los terrenos clasificados como urbanos que estén urbanizados, tengan señaladas alineaciones y rasantes, sean susceptibles de licencia inmediata y edificables (art. 29 del Text refós de la Llei d'urbanisme)¹⁸. Índices, todos, sobrevenidos por la intervención de una determinada actuación pública.

18 Art 29 (Concepte de solar) del tenor literal siguiente:

“Tenen la consideració de solar, als efectes d'aquesta Llei, els terrenys classificats com a sòl urbà que siguin aptes per a l'edificació, segons llur qualificació urbanística, i que compleixin els requisits següents:

a) Que estiguin urbanitzats d'acord amb les determinacions establertes pel planejament urbanístic, o en tot cas, si aquest no les especifica, que disposin dels serveis urbanístics bàsics assenyalats per l'article 27.1 i afrontin amb una via que disposi d'enllumenat públic i estigui íntegrament pavimentada, inclosa la zona de pas de vianants.

b) Que tinguin assenyalades alineacions i rasants, si el planejament urbanístic les defineix.

c) Que siguin susceptibles de llicència immediata perquè no han estat inclosos en un sector subjecte a un pla de millora urbana ni en un polígon d'actuació urbanística pendents de desenvolupament.

d) Que, per edificar-los, no s'hagin de cedir terrenys per destinar-los a carrers o a vies amb vista a regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària”.

(Text refós consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol de mesures fiscals i financeres).

Esta caracterización, de otra parte, es perfectamente explicable y atendible, en particular si se tiene en consideración el empeño del legislador, en este extremo, en coordinar lo público (la ordenación urbanística del territorio) y lo privado (el reconocimiento de una realidad como objeto de derecho), para erradicar, en la medida de lo posible, las ilegalidades urbanísticas, y evitar que a través de la vía privada (ejercicio de la autonomía) constituyendo el régimen de propiedad horizontal por parcelas se puedan “legalizar” situaciones fuera de ordenación no reconocibles en ningún caso¹⁹.

- 2) Los *elementos comunes* se describen en la propiedad horizontal simple (art. 553-41 CCCat) en la compleja (art. 553-48 CCCat) y en la por parcelas (arts. 553-55 i 553-56 CCCat).

La regla general es que los elementos comunes son, *in genere*, aquellos *necessaris per a l'ús i el gaudi adequat dels privatius* (art. 553-2. 1. CCCat), criterio en el que resalta, como dijera el profesor BADOSA COLL, su función instrumental y el lugar secundario, a lo que conviene agregar, y su carácter jurídico, en la medida en que su calificación pende de un acto de destino. Como se comprueba enseguida, de la dicción legal se sigue que junto a los datos físicos propios de la naturaleza del inmueble, en realidad de su tipo o clase, confluye la afectación expresa hecha por la voluntad privada.

Respecto de los elementos comunes también existen concreciones en atención a la modalidad de propiedad horizontal.

- a) En la propiedad horizontal simple la norma indica expresamente que son elementos comunes «el solar, els jardins, les piscines, les estructures, les façanes, les cobertes, els vestíbuls, les escales i els ascensors, les antenes i, en general, les instal·lacions i els serveis dels elements privatius que es destinen a l'ús comunitari o a facilitar l'ús i gaudi dels dits elements privatius» (art. 553-41 CCCat).

Siguiendo una tradición inveterada en este ámbito la descripción del elemento común se inicia con la enumeración ejemplificativa de ciertas construcciones, infraestructuras y situaciones materiales

¹⁹ Vid la Llei 3/2009, 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics.

que reciben la calificación legal de ser elemento común²⁰ para acabar con la mención expresa del índice de tipificación de estos elementos. Un índice que, no podía ser de otra manera, coincide con el general, pero que aquí, en atención al inmueble respecto del cual se predica, no ha de olvidarse que se está ante un edificio, se concreta y alcanza no sólo las instalaciones sino también a los servicios y que exige la concurrencia de un requisito formulado en alternativa: el destino al uso comunitario o a facilitar el uso de los elementos privativos. De donde resalta, precisamente, su carácter instrumental. Aunque, en realidad, lo que determina es la afección, es decir, la voluntad de los titulares.

- b) La propiedad horizontal compleja, como es sabido, comporta la coexistencia de subcomunidades que se integran en un inmueble o un conjunto inmobiliario que la norma indica que se forma «per diverses escales o portals o per una pluralitat d'edificis independents i separats que es connecten entre ells i comparteixen zones enjardinades i d'esbarjo, piscines o altres elements comuns semblants» (art. 553-48.1 CCCat).

Elementos, también, destinados al uso comunitario o para facilitar el uso y goce de los elementos privativos (art. 543-41 CCCat), cuya particularidad, tal y como están delimitados en la norma es que han de materializarse en una cosa (obras, construcciones...) u otras construcciones análogas, se entiende,

20 Baste tener en cuenta la enumeración que aún se mantiene en el art. 396 CC español y que se ha ido incrementando en las sucesivas reformas.

Se lee en éste “ (...) los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elementos de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores; el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquéllos que fueren de uso privativo; los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles”.

por su destino (elementos comunes semejantes). En paralelo a la propiedad horizontal simple, se citan algunos elementos físicos como las escaleras, los portales, las zonas ajardinadas y de recreo, las piscinas, que legalmente tienen esta calificación, pero tampoco esta enumeración es exhaustiva pues caben otros. Junto al criterio físico, asimismo está el derivado del acto de destinación, lo que incluye la contratación de servicios para todas las subcomunidades en conjunto (limpieza de zonas comunitarias, mantenimiento de instalaciones, vigilancia....). La remisión genérica a los que “sean similares” indica que son elementos materiales (construcciones y obras) y en general los servicios que cumplen con las finalidades comunitarias. En cambio, entiendo que se excluyen los de carácter jurídico (como las limitaciones jurídicas que, en contraste, sí son elementos comunes en la propiedad horizontal por parcelas).

La cualidad jurídica de elemento común, en el caso que nos ocupa, deriva de un acto de autonomía privada mediante el que se establece la vinculación. Ésta supone, de una parte, la destinación del bien al uso y aprovechamiento de la comunidad, es decir la dependencia funcional de la misma y, de otra la dependencia de la propiedad de los elementos privativos de las subcomunidades que la integran. Lo que se expresa en términos ya conocidos: que la propiedad de los elementos privativos comporta la de los elementos comunes de la comunidad compleja (es decir, además de los que correspondan en cada una de las subcomunidades), de donde la transmisión acarrea siempre la de éstos.

- c) En la propiedad horizontal por parcelas se indica que son elementos comunes «les finques, els elements immobiliaris i els serveis i les instal·lacions que es destinen a l'ús i gaudi comú que esmenta el títol de constitució, entre els quals s'inclouen les zones enjardinades i d'esbarjo, les instal·lacions esportives, els locals socials, els serveis de vigilància i, si escau, altres elements semblants» (art. 553-55.1 CCCat) y «les restriccions a l'exercici de les facultats dominicals sobre finques privatives que imposen el títol de constitució, els estatuts, el planejament urbanístic o les lleis» (art. 553-56 CCCat).

Así, se disciernen tres posibles tipos de elementos comunes:

- Los que se materializan físicamente en bienes inmuebles: fincas, elementos inmobiliarios e instalaciones adscritas en el título constitutivo que se asignan al uso y disfrute de la pluralidad de propietarios (art. 553-55.1 CCCat).
- Los que constituyen prestación de servicios (arts. 553-54.1 CCCat). Actividades diversas que, en cuanto tal, son prestaciones comprometidas (vigilancia, servicios médicos, de jardinería...).
- Los de carácter jurídico: que incluyen las limitaciones al ejercicio de las facultades dominicales sobre las fincas privativas en general; lo que comprende las legales que correspondan, las urbanísticas (legales, también, pero específicas según el plan urbanístico en el que se inserte la actuación pública) y, por supuesto, las voluntarias derivadas del acuerdo entre los propietarios y que se configuran con eficacia real (destino) en el título de constitución (arts. 553-53.1 y 56 CCCat).

Los elementos comunes de carácter jurídico son una clase propia de elemento común de esta modalidad de propiedad horizontal propiciada, precisamente, por la conformación física o material del objeto (la urbanización privada como núcleo de población).

Los elementos comunes servicios, que carecen de una base física (servicio de asistencia, de vigilancia...) y los de carácter jurídico, alcanzan la cualidad de elemento común, de nuevo, a través de su descripción e inclusión en el título de constitución del régimen. En todo caso, conviene recordar que las limitaciones que pueden configurarse como elementos comunes son sólo las que afectan a las facultades dominicales (art. 541-1 CCCat) de los titulares de las fincas privativas y, en concreto, únicamente las que atañen al ejercicio de aquellas.

- 3) Finalmente, con referencia exclusiva a la propiedad horizontal simple deben mencionarse unos elementos que están en situaciones, llamémoslas así, a caballo entre los elementos privativos y los comunes. Se trata de los elementos privativos en beneficio común y los elementos comunes de uso exclusivo.

Los elementos comunes de uso exclusivo se caracterizan por concurrir en ellos todos los requisitos indicados para obtener la cualidad jurídica de elementos comunes, necesarios para el uso adecuado de los elementos privativos. A esto se agrega, la mayor parte de las veces, que la concreta situación física de los mismos derivada de la estructura de la construcción aboca a que son elementos que están a disposición o alcance de un concreto /o concretos/ elemento privativo y que de hecho su funcionalidad, además de general, de manera particular acostumbra a ser efectiva a los propietarios de estos elementos privativos. En estas circunstancias, estos elementos, sin perder su calificación jurídica de elemento común, actúan de hecho como elementos privativos, porque de alguna manera, además, en su caso, de la funcionalidad común (en general estructural), son de utilización exclusiva del elemento privativo.

Al efecto de identificarlos desde el punto de vista del objeto del régimen, que es lo que nos entretiene aquí, esta cualidad especial del elemento es fruto de su configuración, la estructura del edificio, pero también, en cuanto a su aprovechamiento material, de un acto de afectación, que repercute no sólo en la legitimación para su posesión y uso, que es exclusivo del propietario titular del elemento privativo al que se asigna, sino también, en las reglas sobre la conservación y gastos del mismo.

Se preceptúa que:

“En el títol de constitució o per acord unànime de la junta de propietaris, es pot vincular a un o diversos elements privatius l'ús exclusiu de patis, jardins, terrasses, cobertes de l'immoble o altres elements comuns. Aquesta vinculació no els fa perdre la naturalesa d'element comú” (art. 553-43.1 CCCat)²¹.

21 Continúa el precepto diciendo que:

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

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

La otra situación particular es la que tiene lugar en relación con los denominados *elementos privativos de beneficio común*. En este supuesto se está ante elementos que, en origen, y ahí radica la particularidad, son privativos por concurrir en ellos sus datos pero que jurídicamente son cotitularidad indivisa de todos los propietarios de elementos privativos. Es esta circunstancia jurídica la que les confiere una condición análoga a la de los elementos comunes estricto senso.

Se lee en la norma (art. 553-34 CCCat) que:

“son elements privatius de benefici comú els que, per disposició de la llei, del títol de constitució o per acord de la junta de propietaris, pertanyen a tots els propietaris en proporció a la quota i de manera inseparable de la propietat de l'element privatiu concret. Y se añade que adquieren esta naturaleza (por disposición legal), salvo que se pacte otra cosa, els elements comuns desafectats per acord de la junta de propietaris”.

Nuevamente, es clave para su configuración jurídica el acto de destinación, junto a aquellos que se disponen por la norma (los legales).

3. CONSTITUCIÓN

Una de las características de la normativa catalana sobre la propiedad horizontal es que el régimen, para que exista jurídicamente y se aplique al objeto debe constituirse. Dato propio del régimen, dispuesto en la formulación actual en el primer precepto, como índice de tipificación del mismo, con la finalidad de aclarar su carácter dispositivo, es decir que no se impone por la mera concurrencia de una situación fáctica, sino que es fruto de la autonomía privada; aunque se tenga la convicción de que es el que habría de regir siempre que concorra una pluralidad de propietarios y objeto con elementos comunes y elementos privativos.

«El règim jurídic de la propietat horitzontal requereix l'atorgament del títol de constitució» (art. 553-1.2 CCCat).

La regla implica, de una parte el carácter expreso del régimen; de otra la necesidad de otorgar el título de constitución para que se reconozca jurídicamente.

3.1. Carácter expreso del régimen

La explicitación del régimen es dato de tipificación exigido por la norma, que, además de explicarse por el amplio alcance y margen atribuido a la autonomía privada (la libertad civil, *cf* art. 111-6 CCCat) se asienta en la conformación estudiada del objeto sobre el que recae, actúa en cada caso en concreto (según la modalidad) y se fundamenta en el principio de seguridad del tráfico. Un bien jurídico que, como se ha explicado, existe jurídicamente (objeto de derecho, art. 511-1 CCCat) a partir de que los propietarios en ejercicio de su voluntad lo describen, deciden el destino económico de sus elementos, los delimitan, sobre todo los que dependen de la voluntad y manifiestan la sumisión a la propiedad horizontal. La configuración llevada a cabo en el acto jurídico de constitución del régimen es relevante pues extravasa la determinación ordinaria del objeto de una relación jurídica (*cf*. art. 1273 CC). En verdad, es la que, en atención a la modalidad de propiedad horizontal, crea el objeto jurídico, provoca, en su caso, el efecto multiplicador, y otorga jurídicamente la cualidad de elemento privativo y elemento común. Formulación en la que, aunque se parte de los datos físicos, no tiene por qué existir coincidencia exacta con la realidad (estructura) física del mismo (los elementos comunes físicos, los inmateriales y los servicios que se delimitan con este carácter)²². De ahí el enorme valor jurídico, de creación, de la voluntad privada.

Las disposiciones generales sobre la comunidad (arts. 551-1 y 551-2 CCCat) establecen que ante una situación de comunidad en la que no consta el tipo al que pertenece se presume la comunidad ordinaria indivisa (art. 551-1.3 CCCat) y, en consecuencia, se aplican y se rige por sus reglas (art. 551-2.1 CCCat). La norma general es

22 Dadas las modalidades de propiedad horizontal las situaciones materiales o físicas son muy diversas. Recuerdese lo que se ha analizado en el apartado anterior en los elementos privativos y los comunes. En la propiedad horizontal simple (que es el modelo) el edificio es el objeto, pero en la compleja es un conjunto de fincas que tienen, entre sí, elementos comunes, y lo mismo ocurre en la por parcelas.

que si se constata la concurrencia de los datos que identifican a la comunidad, no basta con ello para determinar el régimen jurídico sino que se debe acreditar, también, cuál es. Si no se consigue probar, ya sea porque no tiene ninguno o no se puede demostrar uno en concreto, la norma entiende que es una comunidad proindiviso, ya que ésta es el tipo ordinario (común) de comunidad. Esta regla general es la que explica que los regímenes de propiedad horizontal simple, compleja y por parcelas e incluso el de la comunidad por turnos, en nuestro ordenamiento, no operen automáticamente desde el momento en que concurren los requisitos que la norma exige sino que se hayan de constituir expresa y formalmente de acuerdo con las exigencias legales (en todas las modalidades de propiedad horizontal, se requiere el otorgamiento expreso del título de constitución, arts. 553-7, 553-50, 553-57, 554-4 CCCat).

Así pues, para cualquiera de las modalidades de propiedad horizontal la exigencia de constitución comporta que no se admite, estrictu sensu, la situación de propiedad horizontal de hecho. Cuando, de facto, concurren los requisitos de la propiedad horizontal y no se ha otorgado el título de constitución del régimen, la situación siempre se reconduce legalmente a un tipo, el de la comunidad ordinaria indivisa, a menos que se pruebe que es otro distinto el que actúa (art. 551-2.1. CCCat) y no se pueden aplicar, en inicio, sus reglas sino las de la comunidad ordinaria indivisa.

En sede de comunidad ordinaria la norma, como se ha indicado, establecía, y establece, como cierre del sistema no sólo la presunción de comunidad ordinaria sino la aplicación de sus reglas a falta de prueba de voluntad en contra (arts. 552-1 a 552-12 CCCat).

La exigencia de constitución expresa del régimen provocó que, a partir de la vigencia del Libro V CCCat, en Cataluña desaparecieran las situaciones de hecho de propiedad horizontal pues, aunque existieran materialmente no se les reconocía este estatuto jurídico ni tampoco la posibilidad de aplicación analógica de sus reglas, atendida la norma de cierre del sistema. Se ha de recordar que desde la entrada en vigor del Libro V todas las situaciones de propiedad horizontal

quedaban sometidas a las disposiciones de éste²³ y, en consecuencia, las reglas que procedían en las situaciones de facto debían ser las de la comunidad ordinaria. Conviene mencionar que la Ley 49/60 de propiedad horizontal (estatal) sí permitía (e impone) que a las situaciones de hecho se apliquen sus reglas²⁴.

La disparidad de criterio ocasionó problemas atendida que la práctica en los tribunales era posibilitar la aplicación analógica de las reglas de la propiedad horizontal a las situaciones de hecho y en general a todas aquellas similares que carecían de una regla específica²⁵. De ahí que, como reacción a las críticas formuladas y

23 Disposició Transitòria Sisena Règim de la propietat horitzontal

“1. Els edificis i els conjunts establerts en règim de propietat horitzontal abans de l'entrada en vigor d'aquest llibre es regeixen íntegrament per les normes d'aquest, que, a partir de la seva entrada en vigor, s'apliquen amb preferència a les normes de comunitat o els estatuts que les regien, fins i tot si consten inscrites, sense que sigui necessari cap acte d'adaptació específica.

“2. La junta de propietaris, sens perjudici del que estableix l'apartat 1, ha d'adaptar els estatuts i, si escau, el títol de constitució a aquest codi si ho demana una desena part dels propietaris. Per a adoptar l'acord que correspon, és suficient la majoria de les quotes en primera convocatòria i la majoria de les quotes dels presents o representats en segona convocatòria. Si l'adaptació que es proposa no assoleix la majoria necessària, qualsevol dels propietaris que l'ha proposada pot demanar a l'autoritat judicial que obligui la comunitat a fer l'adaptació. L'autoritat judicial ha de dictar una resolució, en tots els casos, amb imposició de les costes”.

24 El art. 2 de la Ley 49/60 de la Ley de propiedad horizontal del Estado dispone en su artículo 2 que se aplican las normas de propiedad horizontal

“a) A las comunidades de propietarios constituidas con arreglo a lo dispuesto en el artículo 5.

b) A las comunidades que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de la propiedad horizontal. Estas comunidades se regirán, en todo caso, por las disposiciones de esta Ley en lo relativo al régimen jurídico de la propiedad, de sus partes privativas y elementos comunes, así como en cuanto a los derechos y obligaciones recíprocas de los comuneros.

c) A los complejos inmobiliarios privados, en los términos establecidos en esta Ley.

d) A las subcomunidades, entendiéndose por tales las que resultan cuando, de acuerdo con lo dispuesto en el título constitutivo, varios propietarios disponen, en régimen de comunidad, para su uso y disfrute exclusivo, de determinados elementos o servicios comunes dotados de unidad e independencia funcional o económica.

e) A las entidades urbanísticas de conservación en los casos en que así lo dispongan sus estatutos”.

25 Lo que ocurría, fundamentalmente, respecto de objetos acerca de los que no existía previsión legal alguna, como fue, durante bastante tiempo (a partir de los años 70), la situación de las urbanizaciones privadas (propiedad horizontal por parcelas en Cataluña) y los complejos inmobiliarios.

para dar una respuesta adecuada a la preocupación suscitada, se haya incorporado una norma específica, integrada en sede de disposiciones generales de la comunidad, en la que sin alterar los principios rectores del régimen, se establecen criterios de determinación de las reglas que se han de aplicar en este caso.

El artículo 2 de Ley 5/2015 ha introducido una nueva proposición en el apartado 2 del artículo 551-2.2 (Regulación). El contenido actual de este apartado es el siguiente:

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

En efecto, en tanto que se considera que este régimen dominical de propiedad horizontal debería ser el “natural”, propio o más adecuado, de ciertos inmuebles cuando concurren los índices de tipo, se dispone que, siempre con respeto a la autonomía de la voluntad, no se ha de impedir que se aplique por analogía a las situaciones de hecho, en los casos en que sea procedente. Se es consciente de que, además, es esa la voluntad presunta de los propietarios.

La nueva norma se ha de interpretar de la siguiente manera: Las situaciones de hecho de propiedad horizontal que no hayan otorgado el título de constitución no están sometidas a este régimen, no obstante la ausencia de título no impide la aplicación de alguna de sus reglas de manera absoluta. La situación de propiedad horizontal de hecho, que en la práctica actúa como si fuera auténtica, se rige, en primer lugar por la voluntad privada, los pactos entre los propietarios (principio de autonomía) y, en lo que afecta a los elementos comunes, por las normas de la comunidad ordinaria, como dispone la norma de cierre del sistema (art. 551-1.3 CCCat), pero como éstas en muchos casos son insuficientes o no solucionan los problemas que surgen en el día a día, se proporciona al juez el criterio que le permite aplicar las disposiciones

de la propiedad horizontal que sean adecuadas al caso concreto, teniendo en cuenta las circunstancias específicas.

Esta regla además resuelve la duda sobre si la aplicación a las situaciones de hecho de las normas de la propiedad horizontal puede tener lugar directamente o no: sólo procede en último término, ya que se han de agotar las demás vías (respetando la voluntad privada que no ha querido establecer el régimen). La norma no hace un llamamiento genérico a las reglas de la propiedad horizontal, sólo permite acudir a la aplicación analógica de las normas de la propiedad horizontal, cuando se plantee un vacío (laguna) de regulación en el caso concreto y sea necesario, ya que antes se han de aplicar los pactos y las reglas de la comunidad ordinaria indivisa.

3.2. Título de constitución: carácter y eficacia jurídica

El carácter expreso del régimen implica que, necesariamente, haya de llevarse a cabo el acto jurídico mediante el que se acuerda su existencia y que, además, se hayan de cumplir los requisitos exigidos en la norma. En lo que afecta a este extremo las modificaciones de la Llei 5/2025 suponen un reforzamiento del valor y eficacia del título de constitución en cuanto a la determinación clara del momento de existencia jurídica del régimen. Asimismo, la nueva redacción de las normas explicita cuando es efectivo plenamente el régimen y aclara determinadas reglas de protección del adquirente, en supuestos directamente relacionados con el otorgamiento del título de constitución, manteniendo sus principios rectores.

Conviene insistir en la naturaleza esencialmente jurídica del objeto inmobiliario sobre el que se establece el régimen pues de la interconexión entre el título constitutivo y el objeto deviene la cualidad del régimen que se erige en su estatuto. De donde derivan las características.

Se indica que “L’immoble se sotmet al règim de propietat horizontal des de l’atorgament del títol de constitució, encara que la construcció no estigui acabada” (art.553-7.1 CCCat, *Establiment del règim*). También, como se tendrá ocasión de comprobar, aunque no concurra la pluralidad de titulares.

El sometimiento del inmueble al régimen, la eficacia inmediata jurídica, entendida como existencia, tiene lugar a partir de que se delimita el objeto (inmueble en cualquiera de sus manifestaciones) a través de su descripción y de los datos contenidos en el título de constitución junto a la expresión de la voluntad de quienes lo otorgan que los (objeto y régimen) conforma.

Así que lo que se toma en consideración es el acto voluntario con trascendencia jurídica en el que no importa la situación material (física), la fase constructiva del objeto en el momento en que se establece el régimen y en el que es suficiente con su mera proyección, mientras se identifique (que es la determinación). Acto jurídico voluntario en el que tampoco es necesaria la pluralidad de personas para el otorgamiento del título, aunque tanto el objeto como los sujetos (titulares) estén abocados a otra realidad material (y por supuesto jurídica) para que tenga lugar la plena eficacia del régimen. La descripción del objeto y el compromiso (voluntad) contenidos en el título de constitución son suficientes.

Dicho de otra manera, el objeto puede existir materialmente tal y como se describe en el tiempo en que se otorga el título de constitución, pero también es posible, se admite, que el objeto sea futuro en términos de realidad física o material, siempre que, en este último caso, en el título se contengan los datos indispensables (mínimos legales) de identificación. Pues, como se viene diciendo repetidamente, las características propias del objeto de la propiedad horizontal, en cualquiera de sus modalidades, se crean o existen en y a partir de que se otorga el título.

Corroborar esta interpretación el dato de que la constitución del régimen exija la declaración de la obra nueva, que además puede tener lugar, como dispone la norma, bien antes, bien coetáneamente al otorgamiento del título de constitución:

“En la mateixa escriptura de constitució o en una altra de prèvia, cal que es declari l’obra nova d’acord amb el que estableixen la legislació hipotecària i les altres normes que hi siguin aplicables” (art. 553-9.3 CCCat).

La norma se acomoda a las previsiones de la Ley Hipotecaria (art. 8, 4º) al efecto de la inscripción en el Registro de la Propiedad de

la finca sometida al régimen. En efecto, a tenor de éste se inscribirán como una sola finca bajo un mismo número “Cuarto. Los edificios en régimen de propiedad por pisos cuya construcción esté concluida o, por lo menos, comenzada”²⁶. Acoplamiento a la norma hipotecaria, si se observa, sólo respecto de la inscripción registral.

En efecto, porque la disposición del Código civil catalán va más allá que la norma hipotecaria, al no exigir que por lo menos la construcción esté comenzada (que al menos haya algún signo externo que lo corrobore) y referirse a que el sometimiento al régimen, el estatuto jurídico del inmueble, existe aunque no esté acabada la construcción, sin indicar fase o estado en el que está. En inicio, puede parecer que ambas normas expresan la misma idea, sin embargo, no es exacta esta valoración pues exigir que “no esté acabada” se puede interpretar en el sentido de que comprende de manera amplia cualquier fase de construcción con inclusión, por supuesto, de la fase de proyecto de obra, momento en que se reconoce jurídicamente el objeto. Cambio de momento, si se quiere formular así, que facilita y resuelve la conocida polémica en torno a qué debe tener la calificación de comienzo de la construcción.

Esta valoración de la norma de la propiedad horizontal concuerda, a su vez, con las exigencias impuestas por otras leyes que se han de aplicar a la construcción. Singularmente con la necesidad de contar con licencia urbanística previa (art. 187.2, r) del Text refós de la Llei d’Urbanisme, D. Legislatiu 1/2010 de 3 d’agost) para:

“La constitució d’un règim de propietat horitzontal o bé d’un complex immobiliari privat, o la seva modificació quan

26 Continúa este precepto: “En la inscripción se describirán, con las circunstancias prescritas por la Ley, además del inmueble en su conjunto, sus distintos pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, asignando a éstos un número correlativo, escrito en letra y la cuota de participación que a cada uno corresponde en relación con el inmueble. En la inscripción del solar o del edificio en conjunto se harán constar los pisos meramente proyectados. Se incluirán además aquellas reglas contenidas en el título y en los estatutos que configuren el contenido y ejercicio de esta propiedad. La inscripción se practicará a favor del dueño del inmueble constituyente del régimen o de los titulares de todos y cada uno de sus pisos o locales”. Y se agrega en el apartado “Quinto. –Los pisos o locales de un edificio en régimen de propiedad horizontal, siempre que conste previamente en la inscripción del inmueble la constitución de dicho régimen”.

comporti un increment del nombre d'habitatges o establiments, i també les operacions que tinguin per objecte constituir més elements susceptibles d'aprofitament independent dels que s'hagin fet constar en una declaració d'obra nova precedent (...)” Y se agrega expresamente, que “No cal la llicència si la llicència d'obres ja conté el nombre de departaments individuals susceptibles d'aprofitament independent”.

De donde, a su vez, la situación de prehorizontalidad tan discutida y que tantas discusiones ha suscitado en la doctrina, en el derecho catalán queda reducida a, prácticamente, la mínima expresión, a unos supuestos muy concretos: aquellos en los que el promotor, único propietario aún, vende sobre plano sin haber otorgado el título de constitución del régimen, generalmente en documento privado. Situación en la que, mientras no se establece el régimen (otorga el título de constitución) existe una comunidad ordinaria indivisa entre aquél y los adquirentes en documento privado que comporta la adquisición de la cuota o cuotas correspondientes y a la que en el Libro VI del CCCat se trata de dar salida a través de su configuración como una comunidad especial²⁷. Asimismo, situación que también considera de manera expresa la nueva redacción del artículo 553-8 CCCat. Solución jurídica que mejor se acomoda a la realidad y a la voluntad de las partes, y permite hablar del principio de *pro horizontalidad* cuando concurren los signos visibles de la misma, siempre, por supuesto, que acabe ratificado por la voluntad.

Que la prehorizontalidad es ya, permítase el juego de palabras, en la norma catalana horizontalidad lo corrobora el apartado segundo

27 Article 621-51. Immobles en construcció o rehabilitació amb constitució de comunitat especial

“1. En la compravenda d'un habitatge, local o altre element d'un edifici en construcció o rehabilitació que, s'hagi de sotmetre a un règim de propietat horitzontal, les parts poden establir la situació de comunitat sobre la finca en què s'integra l'immoble venut.

2. En el supòsit a que fa referència l'apartat 1, el contracte ha d'incorporar la descripció del bé i de la finca o conjunt en el qual s'integra el bé com a element independent o privatiu, amb referència expressa a les circumstàncies regulades pel número 1 de l'article 553-9.

3. Les parts poden fixar el termini final de construcció o rehabilitació, que no pot ser superior al de deu anys comptats des de l'obtenció de la llicència d'obres corresponent. Si no hi ha pacte, el termini final és el que es estableix a la llicència.”

de este precepto (art. 553-8.2 CCCat)²⁸, que contiene una norma básica de protección del adquirente (consumidor) conforme a la que éste puede exigir al transmitente, en el caso de que haya vendido antes del otorgamiento del título, que lo haga de inmediato “d’acord amb el projecte pel qual s’ha obtingut la llicència corresponent”. En el *interin*, ciertamente, si no hay título el régimen es el de la comunidad ordinaria (no podía ser otro dada la norma de cierre, art. 551-1.3 CCCat), especial, si se quiere, pero en la que, dada su vocación a ser un régimen de propiedad horizontal, a la vez que se legitima al adquirente para exigir el otorgamiento del título, se impide que el promotor pueda ejercitar la acción de división para recuperar los bienes transmitidos cuando aún mantenga la titularidad de las 4/5 partes de las cuotas o más²⁹. Norma, de otra parte, claramente protectora y dictada para evitar, en particular, la especulación (ante el posible aumento de valor de lo construido).

Junto a lo anterior, asimismo la regla del apartado 3 del precepto mencionado (art. 553-8 CCCat) centrada en la adquisición del elemento privativo futuro, debe interpretarse en idéntico sentido, y desde luego es otra norma de protección del adquirente. El supuesto considerado en este caso se refiere al momento en que el propietario (promotor) que ha enajenado elementos privativos en documento privado otorga la escritura pública correspondiente, se entiende que de transmisión de la propiedad (en verdad, se trata de la elevación a escritura pública del contrato privado), en el que está obligado a incorporar a la misma el título de constitución del régimen y los estatutos y demás normas de la comunidad³⁰, pues vendió un elemento privativo que se complementa con los correspondientes elementos comunes.

28 “El promotor que hagi transmès una quota indivisa de l’immoble no pot fer ús de la facultat que li concedeix l’article 552-11.4. En aquest cas, qualsevol adquirent pot exigir l’atorgament immediat del títol de constitució”.

29 El art-552-11.4 CCCat dispone: “El cotitular o la cotitular que ho és de les quatre cinquenes parts de les quotes o més pot exigir l’adjudicació de la totalitat del bé objecte de la comunitat pagant en metàl·lic el valor pericial de la participació dels altres cotitulars”.

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

Ciertamente, así pues, la sujeción del inmueble al régimen existe desde que se otorga el título de constitución e incluso antes cuando el destino o configuración del inmueble se ha determinado, aunque sea incipiente si no ha tenido lugar el otorgamiento del título.

Con todo, para comprender el alcance que tiene la constitución *es obligado diferenciar entre la existencia jurídica del régimen y su efectividad*.

Mientras el inmueble permanece en la titularidad exclusiva del promotor, haya o no otorgado el título de constitución, su régimen jurídico es el de la propiedad que corresponda al caso. El régimen de propiedad horizontal aunque se haya constituido y exista jurídicamente, sin embargo no es efectivo plenamente ya que requiere, para desplegar por completo su eficacia, no sólo la concurrencia de los elementos estructurales (elementos comunes y elementos privativos) sino, en especial la pluralidad de titulares; aquéllos pueden existir jurídicamente desde que se identifican y describen, pero éstos (los titulares de los elementos privativos) no, porque los derechos sobre éstos, como es sobradamente conocido, requieren de sujetos (titulares). En consecuencia, la pluralidad se detecta desde la transmisión del primer elemento privativo, a partir de donde ya existen, al menos, dos propietarios y en el que el régimen es apto para que pueda ser efectivo³¹, dualidad que permite exigir su contenido al otro.

Una vez explicado lo anterior conviene, aún, hacer más matizaciones que llevan a concretar, legalmente, la eficacia completa del régimen. Éste existe desde que se otorga el título y al menos hay dos propietarios, pero cuando el número de propietarios sea inferior a tres, en lo que afecta a la organización de la comunidad, en cuanto a la administración y al régimen de adopción de acuerdos, la norma establece que se aplicará el régimen de funcionamiento de la

31 BADOSA COLL, op cit “La multipropietat com a règim”, pp. 24: “(...) pel constructor propietari de l’immoble el règim d’aquest és la propietat “ordinària”, mentre que pels successius compradors ho serà la propietat “horitzontal”; el que equival a què el constructor crea, però no queda sotmès a la propietat “horitzontal” respecte dels pisos no venuts (sí pel que fa a la “resta” de l’immoble en la mesura en que és compartida amb els propietaris “horitzontals”).”

comunidad ordinaria indivisa (art. 553-15. 9 CCCat)³². Lo que lleva a entender que la plena eficacia (efectividad) del régimen de propiedad horizontal tiene lugar a partir de que existan tres propietarios.

Esta precisión es una novedad de la regulación que se introdujo en la fase de tramitación parlamentaria de la norma, no estaba en el anteproyecto originario, ni tampoco hacía mención alguna el texto anterior. Concreción importante en lo que hace a la eficacia del régimen.

En contraste, la legislación estatal (Ley 49/60) regula esta situación de manera significativamente diferente. Se establece que “Cuando el número de propietarios de viviendas o locales en un edificio no exceda de cuatro podrán acogerse al régimen de administración del artículo 398 del Código civil si expresamente lo establecen los estatutos” (art. 13. 8 LPH).

La norma catalana, al igual que la estatal, pretende facilitar el funcionamiento de estas pequeñas comunidades, para las que no es lógico exigir demasiadas formalidades, órganos de funcionamiento y diversificación de mayorías. Con todo, como se ha adelantado, existen diferencias entre ambas normas, justificadas, una vez más, obligadas, en verdad, por las características propias de cada uno de los regímenes.

En efecto, en la propiedad horizontal sometida a la Ley 49/60, la aplicación de las reglas de la comunidad ordinaria indivisa requiere que cumulativamente el número de propietarios no exceda de cuatro (luego 4, 3 ó 2), haya una declaración expresa de acogimiento a la comunidad indivisa y que se haya previsto expresamente en los estatutos la sumisión a ella. Exigencias que concuerdan con que, como se estudió, todas las situaciones de hecho de propiedad horizontal se entienden sometidas al régimen.

En el régimen catalán, en el que es necesario el sometimiento expreso, una vez ya se ha otorgado el título de constitución la aplicación de las reglas de organización y funcionamiento de la comunidad indivisa

32 Art. 553-15. 9 (Organització de la comunitat): “En els casos en què el nombre de propietaris sigui inferior a tres, i mentre es mantingui aquesta situació, el règim de funcionament de l'organització de la comunitat és el que l'article 552-7 estableix per a la comunitat ordinària indivisa”.

no puede más que ser excepcional. De ahí que, en el caso presente un doble carácter (temporal y en cuanto a su contenido): de una parte es provisional, pues sólo actúa en tanto no termine de formarse la pluralidad de titulares a la que está abocado (el número de propietarios inferior a tres es que sólo existen dos propietarios) y, de otra es imperativo: no pueden eludirlo los propietarios ya que se formula en términos de mandato: “és el que l'article 552-7 estableix per a la comunitat ordinària indivisa” (art. 553-15.9 CCCat), tampoco requiere de previsión expresa en los estatutos. Una vez que se sobrepasa el número, así pues, el régimen ya constituido despliega por completo su eficacia. Deviene en el estatuto jurídico del inmueble como cualidad que le acompaña hasta que se extinga. Aunque, también ha de decirse, está previsto, o mejor, existe el convencimiento de que permanezca indefinidamente.

3.3. Legitimación y requisitos del título

Aun cuando ya se han adelantado algunas de las cuestiones en el apartado anterior, interesa tratar separadamente del contexto general, la legitimación y los requisitos exigidos al título, tanto formales como de contenido.

Pueden otorgar el título de constitución los propietarios, ya que como se viene diciendo reiteradamente, es un régimen dominical que afecta por supuesto al inmueble, pero particularmente al derecho, en tanto implica limitaciones a las facultades ordinarias del propietario sobre su elemento privativo y determina la organización y funcionamiento de la concurrencia de los derechos (cuotas) sobre los elementos comunes.

En consonancia, como ya se regulaba en el precepto reformado, se mantiene el criterio, mejorando notablemente, desde el punto de vista técnico, su redacción. Se establece (art. 553-8.1 CCCat) que:

“Estan legitimats per a l'establiment del règim de la propietat horitzontal el propietari o els propietaris de l'immoble que ho siguin en el moment de l'atorgament del títol de constitució”³³.

33 El precepto anterior decía, simplemente que “El títol de constitució de la comunitat l'atorguen els propietaris de l'immoble”.

Las mejoras inciden en dos cuestiones esenciales que, como es sabido, caracterizan al régimen. La primera tiene relación con el número de personas que pueden establecerlo que, ahora se especifica, puede ser el único propietario o los propietarios, con clara alusión al supuesto más habitual, que parecía que la norma anterior olvidaba, del promotor que lo constituye antes, incluso, de que exista materialmente el edificio o las obras constructivas correspondientes. La segunda cuestión deriva de lo anterior: los legitimados son únicamente los propietarios que tengan esta condición (titularidad) en el momento de otorgamiento del título, los actuales, porque, en cuanto estatuto jurídico inmobiliario, éste es un acto de riguroso dominio para el que sólo quienes sean propietarios están legitimados. De manera que, en el caso en que la persona que haya adquirido un elemento privativo en documento privado venda a otra, sin haber instado la constitución del régimen, no está legitimada.

Por supuesto, la legitimación de los propietarios engloba, en su caso, la situación de titularidad que concurra sobre el elemento privativo en cada caso concreto. Es decir, si existe un condominio pro indiviso previo se tiene que otorgar el título por todos los comuneros (requiere unanimidad, art. 552-7.6 CCCat). Como también cabe que la constitución del régimen de propiedad horizontal sea consecuencia del ejercicio de la acción de división de la cosa común (*ex*, art. 552-11.2 CCCat).

El otorgamiento del título de constitución es un acto formal: debe hacerse constar en escritura pública en la que se ha de explicitar el contenido mínimo impuesto por la ley (art. 553-9.1 CCCat) que es el siguiente:

- “a) La descripció de l’immoble en conjunt, que ha d’indicar si està acabat o no, i la relació dels elements, les instal·lacions i els serveis comuns que té.
- b) La descripció de tots els elements privatius, amb el corresponent número d’ordre intern a l’immoble, la quota general de participació i, si escau, les especials que els corresponen, i també la superfície útil, la situació, els límits, la planta, la destinació i, si escau, els espais físics o els drets que en constitueixin annexos o vinculacions.
- c) Un plànol descriptiu de l’immoble.
- d) Els estatuts, si n’hi ha.

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

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

Si se observa se ha pulido notablemente la redacció anterior. Además, con buen criterio se ha traído a este precepto (antes figuraba en el siguiente dedicado a la modificaci3n) la regla que recuerda la nulidad de “Les estipulacions establertes en la constituci3n del règim, o en qualsevol altre document, que impliquin una reserva de la facultat de modificaci3n unilateral del títol de constituci3n a favor del constituent, o que li permetin de decidir en el futur assumptes de competència de la junta de propietaris (...)” (art. 553-9.5 CCCat). Regla quizá innecesaria, pues es aplicaci3n del principio general en materia de actos de disposici3n, pero altamente didáctica, disuasoria de prácticas habituales en este ámbito que se han de erradicar.

En este contenido mínimo se incluye, en el caso en que se hayan pactado, los Estatutos que, como es sobradamente conocido, alcanzan los acuerdos y reglas relativas al régimen jurídico real de la propiedad horizontal correspondiente y que tienen eficacia frente a terceros desde que se inscriben en el Registro de la Propiedad. En el precepto dedicado a los Estatutos (art. 553-11 CCCat) se ha mantenido su contenido y se han introducido algunas novedades en el apartado 2 en el que se formula una enumeraci3n, simplemente ejemplificadora, de cláusulas que la norma considera válidas.

Se lee, en éste:

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

a) La destinaci3n, l'ús i l'aprofitament dels elements privatis i dels elements comuns.

b) Les limitacions d'ús i altres càrregues dels elements privatis.

c) L'exercici dels drets i el compliment de les obligacions.

d) L'aplicaci3n de despeses i ingressos i la distribuci3n de càrregues i beneficis.

e) Els òrgans de govern complementaris dels que estableix aquest codi i llurs competències.

f) La forma de gestió i administraci3n.

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

a) Les que permeten les operacions d'agrupació, agregació, segregació i divisió d'elements privatis i les de desvinculació d'annexos amb creació de noves entitats sense consentiment de la junta de propietaris. En aquest cas, les quotes de participació de les finques resultants es fixen per la suma o la distribució de les quotes dels elements privatis afectats.

b) Les que exoneren determinats propietaris d'elements privatis de l'obligació de satisfer les despeses de conservació d'elements comuns concrets, que poden incloure les del portal, l'escala, els ascensors, els jardins, les zones d'esbarjo i altres espais semblants. (Modificado)

c) Les que estableixen la utilització exclusiva i, si escau, el tancament d'una part del solar, o de les cobertes o de qualsevol altre element comú o part determinada d'aquest en favor d'algun element privatiu.

d) Les que permeten l'ús o el gaudi d'elements comuns per mitjà de la col·locació de cartells de publicitat (Modificado).

e) Les que limiten les activitats que es poden acomplir en els elements privatis (Nuevo).

f) Les que preveuen la resolució dels conflictes per mitjà de l'arbitratge o la mediació per a qualsevol qüestió del règim de la propietat horitzontal (Nuevo).

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

Las modificaciones hechas, si se compara con la literalidad del anterior, son pocas pero importantes y necesarias, afectan a los pactos enunciados en el apartado 2 del que se han actualizado las letras b y d, y se han incorporado las dos últimas letras. En cuanto a las variaciones, ambas responden a la necesidad clarificar el alcance del pacto.

Era necesario, ya que la norma no lo hacía, que quedara claro que la exoneración de determinados propietarios de elementos privativos de la obligación de pagar ciertos gastos de conservación, debe referirse, exclusivamente, a concretos elementos comunes que han de indicarse. La norma anterior ya lo preveía pero olvidaba referirse a su naturaleza de elementos comunes (art. 553-11.2 b) CCCat).

De manera similar el pacto que permite el uso o goce de elementos comunes para la colocación de carteles de publicidad, ahora se concibe en sentido amplio y no sólo circunscrito al uso de la fachada en los locales situados en los bajos (art. 553-11.2 d) CCCat). Se acomoda así, a la realidad y a la legalidad pues, en definitiva, es la normativa de cada Ayuntamiento la que fija las reglas acerca de donde deben colocarse estos anuncios, a la que han de acoplarse los propietarios, y ésta puede determinar que se haga en los bajos, en medio o en la azotea del edificio.

La nueva letra e (art. 553-11.2 CCCat) introduce el pacto, con eficacia real, delimitador, en verdad limitador, de las relaciones de vecindad entre los propietarios que, cada día, tiene más importancia y relevancia, ante la frecuencia de las inmisiones de toda índole que pueden derivarse del ejercicio de determinadas actividades. De ahí, la necesidad de recordar que pueden pactarse, explicitarse en los Estatutos, única manera de que tengan eficacia real.

En fin, en la línea de inculcar la conducta de la resolución extrajudicial de conflictos a través de medios alternativos, se recuerda que los Estatutos son el instrumento jurídico idóneo para que se acuerde acudir al arbitraje o a la mediación para la dirimir cualquiera de los que se planteen en el régimen de propiedad horizontal (art. 553-11.2 f) CCCat). Si esta previsión no consta en los Estatutos y los propietarios no se ponen de acuerdo, lo que es probable cuando ya han surgido las diferencias, difícilmente podrá ponerse en marcha cualquiera de ellos, ya que no se pueden imponer coactivamente (implicaría una vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva, art. 24 CE, pues la renuncia ha de ser expresa). De ahí la oportunidad de explicitarlo en el texto legal. A nadie se le oculta que muchos desacuerdos pueden solucionarse de manera más rápida acudiendo a cualquiera de estas vías, sobre todo si se tiene en cuenta la normativa propia de esta materia (la Llei 15/2009, de 22 de juliol de mediació en l'àmbit del dret privat)³⁴.

34 En cuyo art. 2.2 se establece expresamente: “La mediació civil a la qual fa referència aquesta llei comprèn qualsevol tipus de qüestió o pretensió en matèria de dret privat que es pugui conèixer en un procés judicial i que es caracteritzi perquè s’hagi trencat la comunicació personal entre les parts, si aquestes han de mantenir relacions en el futur i, particularment, entre d’altres: (...) b) Els conflictes relacionals en l’àmbit de la propietat horitzontal i en l’organització de la vida ordinària de les urbanitzacions”.

Respecto a la regulación del *Reglamento de régimen interior*, cuya eficacia es estrictamente obligacional, no se ha variado la redacción del precepto (art. 553-12 CCCat). En éste se indica que:

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

Aunque el carácter expreso del régimen exige para su existencia jurídica que se otorgue la escritura pública correspondiente, nunca la inscripción en el Registro de la Propiedad ha sido necesaria. Dicho de otra manera, el régimen nace sin intervención del Registro cuya inscripción es meramente declarativa. Aunque el régimen de la propiedad horizontal se inscribe en el Registro de la Propiedad, la inscripción no es constitutiva ni obligatoria (art. 553-9.4. CCCat:

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

4. ORGANIZACIÓN DE LA COMUNIDAD

La ausencia de personalidad jurídica del colectivo de titulares entre los que se constituye el régimen de propiedad horizontal no es obstáculo para que a la hora de configurar cómo se organiza el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones (art. 553-1.2 c) CCCat), se delimiten los medios a través de los que se encauzan los intereses que conciernen a la comunidad. Desde los albores iniciales de este régimen, pese a la impropiedad, en puridad técnica, del uso del término (órgano) cuando no existe nueva personalidad, se habla de los órganos de la comunidad para hacer referencia a la persona o personas a quienes se encomiendan determinadas funciones de

gestión y decisión de los intereses comunes, en el entendimiento de que no se confunden con los propios de una persona jurídica.

La norma refaccionada mantiene la organización, clásica, de la propiedad horizontal, los denominados órganos que se identifican, se concretan sus funciones y, en particular, su caracterización, y se resuelven los problemas que se habían suscitado en torno a ellos.

4.1. Delimitación e innovaciones

El artículo 553-15 CCCat (organización de la comunidad), primero de la Sección tercera, enumera los órganos y las reglas generales, comunes a todos. A partir de él los preceptos que le siguen disponen las particularidades de cada uno ellos. Trataré aquí de las innovaciones generales y de las especiales de alguno de los órganos y separadamente de las innovaciones en el funcionamiento de la Junta de propietarios que son de interés e importantes.

Se dispone en las dos primeras frases del apartado 1 (art. 553-15 CCCat):

“Els òrgans de la comunitat són la presidència, la secretaria i la junta de propietaris. Els dos primers són unipersonals”.

En una primera lectura del precepto, sobre todo si es precipitada, no se aprecia novedad, al ser lugar común los órganos mencionados y el carácter unipersonal de la presidencia y la secretaria en la propiedad horizontal. Si se para atención se aprecia, sin embargo, una ausencia llamativa: en el elenco de órganos no se menciona al administrador, órgano clave, como es sabido de la propiedad horizontal. ¿Ha desaparecido? ¿Ya no es necesaria su presencia? Es evidente que no, la administración continúa siendo uno de los órganos de la propiedad horizontal, como se corrobora de la referencia inmediata a la administración que se efectúa en el apartado 2 del precepto y más adelante, del hecho de que se le dedique un precepto específico, el artículo 553-18 CCCat (Administración) en el que se pormenorizan las funciones que le corresponden. La elisión de la administración en el elenco de los órganos mínimos (imperativos) del régimen se entiende si se revisa el proceso parlamentario de elaboración de la norma, de cuya indagación resulta el *lapsus calami* involuntario de su olvido.

En efecto, fue durante la tramitación parlamentaria cuando se “perdió” la alusión porque el proyecto de ley elaborado por la Sección de Derechos Reales, aprobado por el gobierno y sobre el que trabajó la Comisió de Justicia i Drets Humans del Parlament de Catalunya, sí mencionaba expresamente la administración. Inesperadamente y sin obedecer a ninguna enmienda que propusiera eliminar el cargo de administrador, desapareció en el Informe de la Ponencia la referencia expresa a la administración, sin ninguna justificación, lo que induce a pensar que la ausencia se debió a error, o, mejor *lapsus*³⁵.

Continúa el precepto:

“El càrrec de la presidència ha d'ésser exercit per un propietari. La secretaria pot ésser exercida per un propietari o per la persona externa a la comunitat que assumeixi les funcions d'administració”. Y precisa el apartado 2 (art. 553.15 CCCat): “La comunitat pot encarregar l'administració a un professional extern que compleixi les condicions professionals legalment exigibles. En aquest cas, les funcions d'administració inclouen també les de secretaria”.

Se mantiene la exigencia de que la presidencia, imperativamente, se haya de ocupar por quien es propietario, pese a que, en la fase discusión parlamentaria de enmiendas, en la Comisió de Justicia i Drets, se discutió acerca de la oportunidad de permitir que, en algunas situaciones, pudiera hacerse cargo de ella, una persona externa. La naturaleza del régimen jurídico de la propiedad horizontal, en la que, como se ha explicado, resalta su carácter jurídico real impone que haya de ocupar la presidencia un propietario. La concepción más impersonal, más próxima también a la personalidad jurídica que no existe aquí, no puede tener cabida.

Es evidente que la gestión de la propiedad puede conferirse a una persona externa y profesional que reúna los requisitos que la ley exija para el ejercicio de la profesión, referencia expresa que es una novedad

35 Del POZO CARRASCOSA, VAQUER ALOY, BOSCH CAPDEVILA, op cit, Derecho Civil de Cataluña.(5^a ed). pp. 276, indican que “(...) se alegó para la nueva redacción una transacción de las enmiendas 53,54, 55,56,57,58,59,60,61 y 62, pero, como decimos, en ninguna de ellas se proponía la supresión de la referencia al administrador (véase el BOPC núm. 550, de 27 de abril de 2015, pp. 20 y ss)”.

de la norma³⁶, no así la presidencia a través de la qual se representa judicial i extrajudicialment a la comunitat (art. 553-16 CCCat). Y la problemàtica que se puede suscitar en algunas comunitats de propietaris en las que un número importante de éstos no puede hacerse cargo, estando obligado a ello (art. 553-15.5 CCCat), se puede resolver a través de otras vías (nomenament de una vicepresidencia

36 La Llei del dret a l'habitatge (Refosa Llei 18/2007 del dret a l'habitatge amb les modificacions introduïdes per la Llei 14/2015, del 21 de juliol de l'impost sobre els habitatges buits, i de modificació de normes tributàries i de la Llei 3/2012) ya preveia (arts. 53 y 54) la qualificació professional de los administradores que ahora se recoge en la norma civil.

Article 53 Agents que intervenen en la prestació de serveis immobiliaris. Règim jurídic

“1. Als efectes d'aquesta llei, els agents que intervenen en la prestació de serveis immobiliaris són els administradors de finques i els agents immobiliaris.

2. Els agents que intervenen en la prestació de serveis immobiliaris estan subjectes al règim jurídic i a les obligacions que estableix aquesta llei, sens perjudici del que determina la normativa sectorial específica”.

Article 54 Els administradors de finques

“1. Als efectes d'aquesta llei i de les activitats que regula, són administradors de finques les persones físiques que es dediquen de manera habitual i retribuïda a prestar serveis d'administració i d'assessorament als titulars de béns immobles i a les comunitats de propietaris d'habitatges.

2. Els administradors de finques, per a exercir llur activitat, han de tenir la capacitació professional requerida i han de complir les condicions legals i reglamentàries que els siguin exigibles, amb el benentès que la pertinença al col·legi professional corresponent els habilita per a exercir la professió.

3. Els administradors de finques que compatibilitzen llur activitat amb la prestació de serveis de transacció immobiliària d'operacions de compravenda, permuta o cessió de béns immobles altres que el traspàs o l'arrendament dels béns que administren tenen la condició d'agents immobiliaris, als efectes d'aquesta llei, i han de complir els requisits que estableix l'article 55.

4. Els administradors de finques que prestin serveis de mediació en operacions d'arrendament respecte als béns sobre els quals tenen encomanada l'administració no estan subjectes al compliment dels requisits que estableix l'article 55.

5. Els administradors de finques, en el desenvolupament de llur activitat professional, han d'actuar amb eficàcia, diligència, responsabilitat i independència professionals, amb subjecció a la legalitat vigent i als codis ètics establerts en el sector, amb una consideració especial envers la protecció dels drets dels consumidors establerts per aquest títol.

6. Per a garantir els drets dels consumidors, els administradors de finques han de subscriure una assegurança de responsabilitat civil, que poden constituir per mitjà del col·legi o associació professional corresponent”.

o delegación de funciones en otro órgano, acordada por la Junta de propietarios, otorgamiento de poderes expresos..., etc)³⁷.

Delimitados los órganos principales, cuya presencia es imperativa, el resto de apartados del precepto regulan cómo se designan y cuantos son (apartados 3. 7. 8. 9.), la duración temporal (4.) y su carácter (5. 6.). En general, la novedad del precepto y regulación reside en la ordenación y sistematización, amén de la mejora de redacción, no en el contenido de la regla.

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

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

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

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

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

Los dos últimos apartados (8 y 9) son nuevos y, asimismo, se incorporaron en la fase de formación de la norma pues no se preveían en los documentos elaborados por la Sección de Derechos Reales.

37 El caso en el que se pensaba es relativamente frecuente: la persona ya de edad avanzada, en una propiedad en la que la regla general suele ser que todos o la mayor parte de los propietarios están en las mismas condiciones, que, cuando “le toca hacer de presidente” acude a su hijo o hija, que ya no vive en el mismo inmueble, que es quien, de facto, toma las decisiones. Una situación que se admite, pero a la que no puede darse cobertura legal, con independencia de que, jurídicamente, se pueda resolver, si interesa, a través de las reglas de la gestión de negocios ajenos.

El número 8, recoge un principio que, de no haberse expresado, seguiría aplicándose por ser regla general “En la designació dels càrrecs no s’ha de produir cap mena de discriminació per raó de sexe, orientació sexual, origen o creences ni per cap altre motiu”. Seguramente, tiene el valor de recordatorio y a la par visibilizador del principio de igualdad (art 14 CE) y de su carácter imperativo. En consecuencia, de este principio positivado se sigue la nulidad del acuerdo de la Junta de propietarios sobre la elección de cargos, que se muestre impregnado de discriminación, que, por supuesto, puede impugnarse.

El apartado 9 establece una norma que, como se explicó páginas atrás, facilita la organización de la propiedad horizontal en las situaciones en las que aún no se ha desplegado por completo la pluralidad de propietarios a la que está abocada. “En els casos en què el nombre de propietaris sigui inferior a tres, i mentre es mantingui aquesta situació, el règim de funcionament de l’organització de la comunitat és el que l’article 552-7 estableix per a la comunitat ordinària indivisa”. Pero cabe entender que tanto puede ser situación transitoria (sólo se han vendido 3 elementos privativos), que es a lo que parece referirse la norma (“mientras se mantenga esta situación”), como permanente (en el objeto sólo existen tres). Supuesto éste en el que, sin embargo, *a sensu contrario*, no se impide que pueda pactarse y constituirse una propiedad horizontal únicamente con tres propietarios.

Los órganos unipersonales son el presidente (art. 553-16 CCCat), el administrador (art. 553-17 CCCat) y el secretario (art. 553-18). Además, “la junta de propietaris pot designar un vicepresident, que exerceix les funcions de la presidència en cas de mort, impossibilitat, absència o incapacitat del seu titular. També pot exercir les funcions que la presidència li hagi delegat expressament” (art. 553-16.2 CCCat). La regulación actual, a diferencia de la derogada, no sólo menciona el órgano de la vicepresidencia, que es lo que hacía aquélla, sino que la regula y dota de contenido, lo que quedaba difuso. Es un órgano que puede ser muy útil, en particular en comunidades de muchos propietarios y con diversos intereses en juego, y permite que se lleve a cabo un reparto de las labores entre ellos, sobre todo si el presidente delega en él las funciones que, por supuesto, ha de aprobar la Junta de propietarios.

En general, con relación a los demás órganos unipersonales: se explican y ordenan de manera más clara las funciones de cada uno, no se han incorporado modificaciones importantes respecto a las ya conocidas.

4.2. Innovaciones en el funcionamiento de la Junta de propietarios

En cambio, sí que se puede dar noticia de importantes reformas de perfeccionamiento y mejora jurídica de las normas sobre la Junta de propietarios, que contribuyen a consolidar el régimen y a mejorar su efectividad, sobre todo para solventar las dificultades que la aplicación de la anterior normativa había ocasionado.

La Junta de propietarios es el órgano plural, rector del régimen pues es en quien reside el poder de disposición de la propiedad. Órgano del que forman parte todos los propietarios de los elementos privativos sin excepción y en el que residen todas las funciones, las que le atribuyen la ley o los estatutos y todas las dominicales sobre los elementos comunes que no correspondan expresamente a otros órganos (art. 553-19 CCCat).

No es posible, en un trabajo de las características del presente, explicar *in extenso* este importante órgano de gobierno de la propiedad horizontal, me ceñiré, como he hecho hasta ahora, a las modificaciones. Debe adelantarse que todas las innovaciones son fruto, por supuesto, de profundas y provechosas reflexiones y discusiones de la Sección de Derechos Reales, al socaire de las sugerencias, críticas, aportaciones y puestas en evidencia de los colectivos jurídicos en general y en particular de los más directamente relacionados con su aplicación que detectaron las principales disfunciones. En general, las innovaciones se espera que repercutan favorablemente en la aplicación del régimen.

Me ciño a la exposición de cuatro grandes puntos: las reuniones —el derecho al voto— la adopción de acuerdos y la impugnación.

4.2.1. Reuniones

Las innovaciones afectan a los tipos de reuniones, a su convocatoria, a cómo asisten los propietarios y la constitución de la Junta.

La Junta de propietarios debe reunirse, al menos, una vez al año para aprobar las cuentas, los presupuestos y para elegir a las personas que han de ejercer los cargos (art. 553-20.1 CCCat). Es la conocida con el nombre de *junta ordinaria*, en la que ahora la norma explicita, para

que no exista duda acerca de su competencia exclusiva, la función de elección de los cargos. Los que no hayan sido nombrados por la Junta, así pues, no pueden actuar válidamente; sin perjuicio, en su caso, de la aplicación de las reglas de la gestión de negocios ajenos. La reunión anual es el mínimo imperativo que la ley dispone. Con todo, pese a que no se diga expresamente, el año se cuenta desde la celebración de la anterior reunión, aunque no es necesario que coincidan las fechas de la anterior y la actual (de fecha a fecha) pues parece que se admite un margen de flexibilidad temporal al preverse la prórroga de los cargos mientras que no se celebre la siguiente (art. 553-15.4 CCCat)

Además de la reunión ordinaria caben las reuniones de la Junta extraordinaria, la universal y las especiales.

Las reuniones especiales son las acordadas en los estatutos (art. 553-20.3 CCCat) “per a tractar de qüestions que afectin només propietaris determinats o, si escau, les subcomunitats”. Su existencia, ya considerada en la norma derogada, debe preverse expresamente.

Las reuniones universales, asimismo presentes en la anterior normativa, son las que tienen lugar “sense convocatòria si hi concorren tots els propietaris i acorden per unanimitat la celebració de la reunió i el seu ordre del dia” (art. 553-20.4.CCCat). Se ha eliminado, por ser obvio y absurda, la frase final que exigía la aprobación del orden del día antes de iniciar la propia reunión (si se ha acordado la celebración y el orden del día, por supuesto se entiende que se ha aprobado).

La innovación incide en las reuniones extraordinarias, entendiéndose por tales aquellas que tienen lugar cuando se considere conveniente por el presidente, lo solicite como mínimo la cuarta parte de los propietarios o los propietarios que representen la cuarta parte de las cuotas de participación (art. 553-20.2 CCCat). En concordancia con el régimen de cómputo de los votos para formar las mayorías exigidas, se admite que la solicitud de celebración de la junta extraordinaria pueda tener lugar a iniciativa de los propietarios que o representen la cuarta parte del total o, aunque sean menos concentren la cuarta parte de las cuotas de participación; en ambos casos, un número importante de propietarios que justifica que se lleve a efecto la reunión extraordinaria.

El precepto anterior sólo permitía este tipo de reuniones si se convocaban a iniciativa de la presidencia y, por excepción, si la cuarta

parte de los propietarios que representaran la cuarta parte de las cuotas solicitaban, adjuntando el orden del día, pidiendo al presidente que convocara una reunión y éste no lo hacía³⁸. Ahora se facilita este tipo de reuniones, no se deja al libre arbitrio de la presidencia. Además, el supuesto de la negativa del presidente a la convocatoria de la Junta se regula en el siguiente artículo.

La convocatoria (art. 553-21 CCCat) de las reuniones había suscitado controversias importantes en la práctica, tanto en lo que afecta a los requisitos formales como, en particular a su número y su función a la hora de computar los votos emitidos para la formación válida de los acuerdos.

La “presidència convoca les reunions de la junta de propietaris. En cas de vacant, inactivitat o negativa de la presidència, pot convocar la reunió la vicepresidència o, en cas de vacant, inactivitat o negativa d'aquesta, els propietaris que promouen la reunió d'acord amb l'article 553-20.2” (art. 553-21.1 CCCat). Se da entrada al vicepresidente además de, como se comentaba, a la cuarta parte de los propietarios o a la cuarta parte de las cuotas, separadamente, para convocar la Junta ordinaria.

En cuanto a los requisitos formales y temporales (de las citaciones y notificaciones) se respetan los que ya existían, lugares comunes en la materia, a los que se agregan importantes precisiones. De una parte, adaptándose a la realidad, se incorporan las nuevas tecnologías para la notificación (correo postal o correo electrónico) de las que sólo se pide que garanticen la autenticidad de la comunicación y de su contenido, referencia que se ha de entender hecha a las normas específicas³⁹. En cuanto a la dirección de la notificación, se impone la obligación al propietario de comunicarla a la secretaría y en su defecto se dispone que se haga en la que corresponde al elemento privativo del que sea titular. Permanece, simultáneamente, la publicación en el tablón de anuncios a la que se otorga la eficacia

38 La redacción anterior del precepto (art. 553-20.2. CCCat) era realmente atormentada y confusa “La junta de propietaris es pot reunir quan ho consideri convenient el president o presidenta. Si els propietaris demanen al president o presidenta que convoqui una reunió i aquest no ho fa, la junta de propietaris es pot reunir sempre que ho demani, indicant els punts que cal incloure a l'ordre del dia, una quarta part dels propietaris, que han de representar una quarta part de les quotes”.

39 Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico.

de notificación cuando la directa no haya sido posible o efectiva (art. 553-21. 2 CCCat).

A la convocatoria de la Junta se ha de adjuntar la documentación que concierne a los asuntos a tratar y, en su defecto, se debe indicar el lugar en donde ésta se pone a disposición de los propietarios, para que puedan consultarla. Obligación que, en la nueva norma, se impone expresamente a quien ejerza las funciones de administración de la comunidad cuando sea un profesional, quien ha de tenerla y a disposición de los propietarios desde el momento en que se expide la convocatoria (art. 553-21.5 CCCat). Precisiones importantes y clarificadoras.

Novedades relevantes son sendas eliminaciones: la necesidad de que la reunión de la Junta se lleve a cabo en la misma comarca en la que está la finca sometida al régimen y la doble convocatoria. Se reconoce, así, la libertad de los propietarios (*rectius* el presidente) para convocar la reunión en el lugar que mejor se adapte a los intereses de todos los implicados⁴⁰.

De otra parte, la eliminación de la doble convocatoria, pone fin a las picarescas que propiciaba la combinación entre la primera y segunda convocatoria atendidas las diferentes mayorías requeridas en uno y otro caso; además de que facilita y despeja el panorama. La realidad, asimismo, mostraba que la mayor parte de las Juntas quedaban constituidas en segunda convocatoria.

La citación a través de la que se convoca la reunión ordinaria tiene un *contenido mínimo imperativo* que ha de constar clara y detalladamente (art. 553-21. 4 CCCat). También éste, por omisión como se acaba de comentar, y por adición presenta novedades. Ha de constar:

- a) El orden del día, con la mención expresa de los puntos que propongan los propietarios promotores si se convoca a petición suya. A lo que se añaden los puntos que haya propuesto cualquier propietario por escrito al presidente antes de la convocatoria, lo que implica el derecho de los propietarios a introducir puntos del orden del día.

40 No se puede dejar de lado la realidad de algunas comunidades de propietarios, sobre todo de segundas residencias, en las que todos o son extranjeros (comunidades belgas, suizas, alemanas...etc) o tienen su residencia habitual fuera de Cataluña (comunidades aragonesas, navarras...etc), para las que es más fácil reunirse en un lugar que no sea la propia finca, ni la misma comarca.

- b) El día, lugar y hora de la reunión. Lugar que puede ser cualquiera.
- c) La advertencia, respecto de los acuerdos del artículo 553-26 (unanimitad y mayoría cualificada: acuerdos de formación sucesiva) de que los votos de los propietarios que no asisten a la reunión se computan, sin perjuicio de su derecho a oponerse, en el sentido de la mayoría. Se ha corregido el precepto anterior que hablaba de que se computaban como votos favorables, expresión que inducía al equívoco.
- d) El listado de los propietarios que tienen deudas pendientes con la comunidad por razón de las cuotas, respecto de los que se hace la advertencia expresa de que aunque tienen voz en la reunión carecen del derecho de voto.

En el caso de las juntas extraordinarias para asuntos urgentes, es suficiente con que los propietarios hayan podido conocer la convocatoria, citación y notificación antes de la fecha en que se haya de celebrar la reunión (art. 553-21. 3 CCCat) (invariado).

Las reglas sobre *la manera de asistir* a la Junta se han intentado ordenar, coordinar con los conceptos jurídicos generales y clarificar; fue éste un empeño de la Sección de Derechos Reales que se refleja en las disposiciones contenidas en el artículo 553-22 CCCat. La asistencia a la Junta, órgano máximo, corresponde a los propietarios que pueden hacerlo personalmente (actuación directa) o por representación. En ésta, según la situación jurídica ante la que se esté, se distingue:

- a) La representación legal, se entiende de los menores de edad y de las personas con capacidad modificada judicialmente,
- b) La representación voluntaria que exige el otorgamiento del poder que se ha de presentar, y
- c) La representación orgánica: que es la que corresponde a las personas jurídicas y, también, se ha de acreditar por escrito.

Además, como una variante de la asistencia personal se admite expresamente, siempre que los estatutos o la Junta lo haya acordado, la asistencia a través de videoconferencia o de otros medios telemáticos de comunicación sincrónica semejantes. Un medio que, por supuesto, es presencial (directo).

En lo que hace al caso en que el elemento privativo pertenezca pro indiviso a varias personas, se mantiene la regla de que los comuneros ha de designar cual de ellos es el que asiste a la reunión (art. 553-22.3 CCCat), con derecho a votar. En el supuesto del usufructo del elemento privativo se acopla la regla a la realidad de los intereses en juego: quien asiste a la reunión es el usufructuario que actúa como representante tácito del nudo propietario si no consta su oposición; no obstante, ha de ser una representación expresa para la adopción de acuerdos que afecten al título, los estatutos y las obras extraordinarias o de mejora (art. 553-22.4 CCCat) que, de otra parte, son las que corresponden al nudo propietario en la relación de usufructo (art. 561-12. 3 CCCat). Ha desaparecido, porque no establecía una norma especial, la regla (contenida en el anterior art. 553-2.3 CCCat) que disponía que en los casos de un derecho real de uso o goce sobre el elemento privativo, quien asistía era el propietario.

La *constitución* válida de la Junta (art. 553-23 CCCat), en coherencia con las innovaciones hechas, tiene lugar simplemente con la concurrencia de los propietarios que asistan, no se exige un número determinado de éstos ni de las cuotas. Cuestión distinta, y separada, es la relativa a las mayorías requeridas para la adopción de acuerdos.

La reunión la dirige el presidente o, en su caso, quien ocupe la vicepresidencia y si éstos no asisten se designa a uno de los propietarios presentes. Si quien no comparece es el secretario se designa a uno entre los que asistan.

La secretaría ha de redactar el acta de la reunión, firmada por el secretario y el presidente, en el término de cinco días que empiezan a contar a partir del siguiente de la reunión (art. 553-27 CCCat). Sustancialmente, el contenido del acta es el mismo enunciado en la norma anterior al que se ha agregado, para que no deje lugar a dudas la información acerca de los acuerdos que sean susceptibles de formación sucesiva, es decir, aquellos que se perfeccionan *a posteriori* (los del art. 553-26.3. CCCat).

Los acuerdos de la Junta de propietarios se transcriben en el Libro de Actas que se legaliza e inscribe en el Registro de la Propiedad correspondiente, se ha eliminado la remisión al distrito que hacía

el precepto derogado, por esta que es respetuosa con la normativa hipotecaria (art. 553-28.1 CCCat).

De otra parte, se mantiene el deber del secretario de custodiar los Libros, que se han de conservar durante treinta años, mientras permanezca el régimen, o, en el caso de que se haya extinguido antes, durante cinco años desde que acabó. Se ha rebajado, aquí el plazo, de los diez años que indicaba el precepto derogado a cinco, por coordinación con las normas fiscales (exigen cuatro años) y contables (art. 553-28.2 CCCat).

4.2.2 *Derecho y ejercicio del voto*

Como regla general, que continúa, el derecho de asistencia a las reuniones de la Junta, de los propietarios de los elementos privativos, incluye el de participar en ellas con voz y voto, sin perjuicio de las reglas específicas exigidas para la formación y adopción de los acuerdos (art. 553-22.2 CCCat).

El derecho al voto, cómo se puede ejercitar y sus limitaciones cuenta con un precepto propio (art. 553-24 CCCat) cuya redacción también se ha refaccionado en la línea de perfeccionarla. Con todo, aunque se mejora notablemente, en el *iter* de formación de la norma, una vez que salió del ámbito de la Sección de Derechos Reales, sufrió ciertas correcciones que, en alguna medida, ensombrecen las distinciones que se querían establecer.

El derecho al voto se limita a los propietarios que tengan pendientes deudas con la comunidad quienes, como en la norma anterior, solamente pueden votar si acreditan la consignación judicial o notarial del importe de la deuda o que han ejercitado la acción de impugnación correspondiente (art. 553-24.1 CCCat)⁴¹. Permanece el criterio ya conocido, pese a que, en sede de impugnación de los acuerdos se modifique⁴². Conviene recordar que la consignación

41 Acerca de la situación / estatus del propietario moroso en la Llei que se comenta me remito M^a del Carmen GETE-ALONSO y CALERA en “Les relacions de crèdit i deute en el règim de la propietat horitzontal: les novetats de la Llei 5/2015, de 13 de maig (de modificació del Libre V del CCCat relatiu als drets reals) en RJC 2015 núm 4, pp. 889 a 919.

42 En esta sede se ha eliminado la necesidad de impugnar previamente la deuda para impugnar el acuerdo, como se explica más adelante.

judicial se regula, ahora, en los arts. 98 y 99 de la Ley 15/2015, de 2 de julio de Jurisdicción voluntaria y en cuanto a la notarial en el art. 69 del Reglamento notarial, modificado, también a raíz de aquélla.

Se han ordenado las diferentes maneras en que se ejercita el derecho de voto (art. 553-24. 2. CCCat):

- a) Personalmente.
- b) A través del representante, lo que comprende la representación voluntaria, la legal y la orgánica. En este caso el voto se emite de conformidad con las reglas que regulan cada tipo de representación. Salvo en la orgánica se ha de tener en cuenta que el representante es quien emite el voto y decide su sentido, sin perjuicio (en la voluntaria) de las instrucciones que pueda haber recibido.
- c) A través de un delegado que ha de ser, necesariamente, un propietario. En este caso, la delegación se ha de hacer por escrito y para una reunión concreta, no cabe una general y se ha de remitir antes de su celebración. En ella ha de identificarse la persona en quien se delega y puede constar el sentido del voto en relación a los puntos del orden del día. Es la figura del *nuntius* cuya función se limita estrictamente al ámbito concreto fuera del cual no es operativa.

En lo que respecta al *modo de cómputo de los votos*, para la obtención de las mayorías requeridas en la adopción de los acuerdos, también se ordenan las normas, de las que resulta lo siguiente:

- a) El voto de quienes se abstienen y el que corresponde a los elementos privativos de beneficio común se computa en el mismo sentido de la mayoría que se haya obtenido (art. 553-24.3 CCCat), regla tradicional de cómputo. Y,
- b) El voto de los propietarios que no asisten a la reunión se computa, sin perjuicio a su derecho a oponerse, en el sentido de la mayoría (art. 553-21. 4 c) CCCat).

4.2.3 Adopción de acuerdos. Tipología

Sólo se pueden adoptar acuerdos sobre asuntos que consten en el orden del día (art. 553-25.1 CCCat). Recordemos que los propietarios pueden proponer al presidente, por escrito, que se incluyan puntos en el orden del día (art. 553-21. 4 a) CCCat). Se erradica totalmente que se puedan adoptar acuerdos sobre asuntos que no consten en el orden del día, regla que podía ocasionar, en la normativa anterior, indefensión para los propietarios que no estuvieran de acuerdo, sobre todo en los casos en que procedía aplicar el régimen general (mayoría). En especial se ha eliminado la norma que permitía que, aunque no constara en el orden del día, podía acordarse en la reunión de la Junta la destitución de las personas que ocuparan los demás órganos (presidente, secretario, administrador) y acordar que se emprendieran acciones contra ellos, permisión que podía derivar, en la práctica, en situaciones picarescas, en indefensión de las personas implicadas y en malos usos.

Interesa remarcar que la nueva regulación perfecciona sustancialmente, respecto de la anterior, el régimen de adopción de los acuerdos, simplificando e identificando los asuntos sobre los que se acostumbra a tomar decisiones, ordenándolos conforme a su importancia para el funcionamiento y subsistencia de la propiedad horizontal. Para llevar a cabo la sistematización se ha tenido en cuenta la larga experiencia y trayectoria práctica y jurisprudencial de la propiedad horizontal, en cualquiera de sus modalidades, acumulada a lo largo de los años y los criterios que se han seguido.

En contraste a la redacción inicial del Libro V, en donde reinaba cierta dispersión, pues la exigencia de la mayoría requerida aparecía diseminada en varios preceptos, la actual concentra en dos preceptos los quórum requeridos⁴³. En ellos se contienen las reglas fundamentales, se reordenan las materias y el tipo de mayoría en función de la relevancia de cada una para la subsistencia y buen funcionamiento de las relaciones entre los propietarios.

43 Se ha de agradecer públicamente, al profesor Esteve Bosch Capdevila, Catedrático de Derecho Civil de la URV, vocal de la Sección de Derechos Reales, su trabajo en la búsqueda de las diferentes mayorías y acuerdos desperdigados en la normativa, la detección de las contradicciones y sobre todo la propuesta de ordenación que hizo a la Sección y constituyó el texto sobre el que después discutimos y trabajamos.

Se distingue así entre el régimen general y los regímenes especiales.

- 1) *Régimen general* u ordinario: se aplica a los acuerdos de formación instantánea que son los que se aprueban, perfeccionan y producen eficacia desde la celebración de la reunión correspondiente; son los del artículo 553-25 CCCat. Se adoptan por doble mayoría simple: de los propietarios que han participado en la votación y que representan la mayoría de las cuotas.

Son los siguientes, relativos a (553-25.2 CCCat)⁴⁴:

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

Se ha agregado, para no dejar lugar a dudas, que la exigencia de la mayoría en estos asuntos, por sus características (protección de la persona) no se altera aunque los acuerdos impliquen que se haya de modificar el título, los estatutos o pese a que afecten a la estructura del inmueble; hechos que, en circunstancias ordinarias sí exigen unanimidad o mayoría cualificada (art. 553-26. CCCat).

44 El artículo 553-25.5 y 6. CCCat anterior expresaba:

“5. És suficient el vot favorable de la majoria dels propietaris, que han de representar la majoria de les quotes de participació, en primera convocatòria, o la majoria de les quotes dels presents i representats, en segona convocatòria, per a adoptar els acords que fan referència a:

- a) L'execució d'obres o l'establiment de serveis que tenen la finalitat de suprimir barreres arquitectòniques o la instal·lació d'ascensors.
 - b) Les innovacions exigibles per a la viabilitat o la seguretat de l'immoble, segons la seva naturalesa i les seves característiques.
 - c) L'execució de les obres necessàries per a instal·lar infraestructures comunes, per a connectar serveis de telecomunicacions de banda ampla o per a individualitzar el mesurament dels consums d'aigua, gas o electricitat.
 - d) Les normes del reglament de règim interior.
 - e) Els acords als quals no fan referència els apartats 2 i 3.
6. Els propietaris amb discapacitat física o les persones amb qui conviuen, si els acords a què fan referència les lletres a i b de l'apartat 5 no assoleixen la majoria necessària, poden demanar a l'autoritat judicial que obligui la comunitat a suprimir les barreres arquitectòniques o a fer les innovacions exigibles per a assolir la transitabilitat de l'immoble”.

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

Igual que en la letra anterior, se dispone que esta es la regla que rige para estas obras, sea cual fuere su repercusión en el título, estatutos o estructura.

Con referencia a estas dos situaciones se ha de tener en cuenta que, en el caso de que quien solicite su adopción no consiga la mayoría, ello no impide, de manera absoluta, la realización de la obra correspondiente. En el precepto vigente se perfila y regula más en concreto la exigibilidad al resto de propietarios, de su ejecución. Quien lo solicita puede acudir a la autoridad judicial para obtenerlo; pero se fijan criterios de razonabilidad o proporcionalidad para obligar a la comunidad a suprimir las barreras arquitectónicas o a que haga las innovaciones necesarias para conseguir la accesibilidad y transitabilidad, atendida la discapacidad que lo motiva (art. 553-25.5. CCCat).

En la nueva redacción, se ha ampliado la legitimación de las personas que pueden solicitarlo, junto a los propietarios y las personas que conviven con ellos, se ha agregado a las personas que trabajan para los propietarios y sufren alguna discapacidad, a los titulares de un derecho posesorio sobre el elemento privativo, ya de naturaleza real (usufructo, uso, habitación) ya personal (arrendamiento), y las personas mayores de setenta años⁴⁵. Cuestión distinta, de la que debe separarse, es la relativa a quien, cómo y a cargo de qué fondos se costean estas obras, de lo que se ocupa el artículo 553-30 CCCat⁴⁶.

45 En la Convención sobre los derechos de las personas con discapacidad de 2006, se equiparan a los discapacitados al efecto de protección de sus derechos.

46 El actual artículo 553-30 CCCat. (Vinculació dels acords) dispone:

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

2. No obstant el que estableix l’apartat 1, els propietaris dissidents no estan obligats a satisfer les despeses originades per les noves instal·lacions o nous serveis comuns que no siguin exigibles d’acord amb la llei si el valor total de la despesa acordada és superior a la quarta part del pressupost anual vigent de la comunitat. Els propietaris

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

Se ha completado la relación de las energías y suministros y demás medios de medida de los mismos en atención a las nuevas necesidades y realidades técnicas que exigen un pronunciamiento expreso de la norma, sobre todo para evitar los problemas y conflictos que se suscitan frecuentemente en relación con ellas.

“d) Les normes del reglament de règim interior”.

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

La razón de explicitar el acuerdo de sometimiento del conflicto a la mediación se halla, simplemente, en su valor de recordatorio. Los propietarios pueden acudir a la mediación sin necesidad de que la ley lo diga, basta con que se acuerde por la mayoría de los votos que, al no tener otra precisa, es la mayoría simple. Sin embargo, convenía visibilizar la mediación porque en este ámbito de los conflictos comunitarios es o puede ser una vía idónea de encauzar adecuadamente los intereses de las partes.

només poden gaudir de les noves instal·lacions o els nous serveis si satisfan l’import de les despeses d’execució i de manteniment amb l’actualització que correspongui aplicant-hi l’índex general de preus de consum.

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

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

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

En todo caso, además, cuando los acuerdos que se hayan adoptado por mayoría supongan privación (no disminución) de las facultades de uso y disfrute de los elementos comunes (lo que ya estaba previsto en la norma anterior), los que comporten modificación de la cuota de participación (singularmente serán los de las letras a y b), y los que extingan el régimen de la propiedad simple o compleja (que se han agregado ahora) requieren consentimiento expreso de los propietarios afectados (art. 553-25. 4 CCCat). La facilitación del acuerdo no debe hacerse a costa o en perjuicio de los derechos de los demás propietarios y menos sin su consentimiento cuando, de no concurrir las circunstancias que amparan a la mayoría, hubiera sido necesaria la unanimidad.

Los apartados 3 y 6 del precepto disponen reglas sobre el cálculo y cómputo.

Indica el apartado 3 que:

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

En el apartado 6 se trata de la situación de los propietarios que no han participado en la votación. En general, dado su absentismo y en aplicación de la regla que rige, debe computarse a favor del acuerdo. No obstante, sin modificar el carácter del mismo y sólo al efecto de la legitimación para impugnar el acuerdo y para exonerarse del pago de los gastos de las nuevas instalaciones o servicios comunes, se les permite que puedan oponerse mediante escrito enviado a la secretaría en el plazo de un mes a contar desde que se les notifica. Si no lo hacen se entiende que se adhieren al acuerdo.

- 2) *Regímenes especiales*: se predicen con relación a los acuerdos de formación sucesiva que son aquellos adoptados en la reunión de la Junta pero cuya perfección y eficacia no tiene lugar en ella sino en un momento posterior. Se ha de esperar a que se notifiquen y que transcurran los plazos y si no se oponen los propietarios que no asistieron o fueron privados ilegítimamente del voto, para conocer si alcanzan la mayoría de votos concreta exigida. Su perfección y eficacia definitiva se completa en un momento posterior a la celebración de la reunión: son los del artículo art. 553-26 CCCat.

Se distinguen los acuerdos que requieren unanimidad de aquellos que necesitan de las 4/5 de los propietarios que representen, a su vez, las 4/5 cuotas de participación.

Se ha respetado el criterio de la norma derogada en lo que respecta a estas mayorías cualificadas que, como se ha indicado, se agrupan ahora en un solo precepto (en contraste a la dispersión anterior), y se ha ampliado la relación de asuntos atendiendo, sobre todo, a los más frecuentes y a las nuevas realidades. Mientras la unanimidad se reserva para los acuerdos que inciden directamente en la existencia y subsistencia del régimen, en los elementos estructurales y derechos irrenunciables, es decir, los que se insertan en los actos de riguroso dominio, la mayoría reforzada de los 4/5 se dispone para actos de especial trascendencia pero en los que se estima que no tiene porqué concurrir la común voluntad y respecto de los que es necesario hacer posible que se puedan poner en práctica cuando un número importante de propietarios lo estiman así.

A) Requieren *unanimidad* los acuerdos para (art. 553-26.1 CCCat):

- “a) Modificar les quotes de participació.
- b) Desvincular un annex.
- c) Vincular l'ús exclusiu de patis, jardins, terrasses, cobertes de l'immoble o altres elements comuns a un o diversos elements privatus.
- d) Cedir gratuïtament l'ús d'elements comuns que tenen un ús comú.
- e) Constituir un dret de sobreelevació, subedificació i edificació sobre l'immoble.
- f) Extingir el règim de propietat horitzontal, simple o complexa, i convertir-la en un tipus de comunitat diferent.

- g) Acordar la integració en una propietat horitzontal complexa.
- h) Sotmetre a arbitratge qualsevol qüestió relativa al règim de la propietat horitzontal, llevat que hi hagi una disposició estatutària contrària”.

El sometimiento a arbitraje requiere de unanimidad porque no se puede obligar a nadie a renunciar a la tutela judicial (art. 24 CE), a que los conflictos se resuelvan a través de esta vía; a diferencia de la mediación en la que basta la mayoría porque el resultado de ésta es contractual y no impide que, posteriormente, se planteen los conflictos ante los tribunales.

Estos acuerdos se entienden adoptados (art. 553-26.3. a) CCCat)

“quan hi han votat favorablement tots els participants a la votació i, en el termini d'un mes des de la notificació de l'acord, no s'hi ha oposat cap altre propietari mitjançant un escrit tramès a la secretaria per qualsevol mitjà fefaent”.

Recuerdese, en este sentido, que los votos de los propietarios que no asisten a la reunión se computan, sin perjuicio a su derecho a oponerse, en el sentido de la mayoría (art. 553-21. 4 c) CCCat).

B) Requieren *voto favorable de las 4/5 partes* de los propietarios con derecho a voto que representen las 4/5 partes de las cuotas de participación los acuerdos para (art. 553-26.2 CCCat):

- “a) Modificar el títol de constitució i els estatuts, llevat que hi hagi una disposició legal en sentit contrari.
- b) Adoptar acords relatius a innovacions físiques en l'immoble, si n'afecten l'estructura o la configuració exterior, llevat que siguin exigibles per a l'habitabilitat, l'accessibilitat o la seguretat de l'immoble, i a la construcció de piscines i instal·lacions recreatives.
- c) Desafectar un element comú.
- d) Constituir, alienar, gravar i dividir un element privatiu de benefici comú.

- e) Acordar quotes especials de despeses, o un increment en la participació en les despeses comunes corresponents a un element privatiu per l'ús desproporcionat d'elements o serveis comuns, d'acord amb el que estableix l'article 553-45.4.
- f) Acordar l'extinció voluntària del règim de propietat horitzontal per parcel·les.
- g) La cessió onerosa de l'ús i l'arrendament d'elements comuns que tenen un ús comú per un termini superior a quinze anys”.

Estos acuerdos se entienden adoptados (art. 553-26.3. b) CCCat):

“quan hi ha votat favorablement la majoria simple dels propietaris i de les quotes participants a la votació i, en el termini d'un mes des de la notificació de l'acord, s'assoleix la majoria qualificada comptant com a vot favorable la posició dels propietaris absents que, en el dit termini, no s'han oposat a l'acord mitjançant un escrit tramès a la secretaria per qualsevol mitjà fefaent”.

A tal efecto, se dispone expresamente (art. 553-27.5 CCCat) ⁴⁷, también una innovación, que transcurrido este plazo de un mes se ha de transmitir a los propietarios el anexo del acta en la que ha de constar si los acuerdos de formación sucesiva se han perfeccionado y son eficaces y el resultado final de los votos.

Los acuerdos son obligatorios y vinculan a todos los propietarios, incluso a los que disintieron, aunque esta obligación, cuando se trata de instalaciones o servicios comunes no exigibles nuevos, se modula para los disidentes dependiendo del montante al que asciende el gasto. Y obligan a todos sin distinción si son los gastos de supresión de barreras, instalació de ascensores y en general los necesarios para garantizar la accesibilidad y habitabilidad del edificio si se acuerdan en junta o derivan de una resolució judicial

⁴⁷ “Una vegada transcorregut el termini que fixa l'article 553-26.3, s'ha de trametre a tots els propietaris un annex a l'acta en el qual s'ha d'indicar si els acords susceptibles de formació successiva han esdevingut efectius o no, i s'ha de fer constar, així mateix, el resultat final de la votació”.

(art. 553-30 CCCat)⁴⁸. En esencia se ha mantenido el criterio pero se ha modulado conforme a las exigencias derivadas de la Convención sobre los derechos de las personas con discapacidad de 2006.

Asimismo, los acuerdos válidos, es decir en los que concurran los requisitos pertinentes, salvo que se haya previsto otra cosa en los estatutos, son, también ejecutivos desde el momento en que se adopten (art. 553-29 CCCat). No es necesario, ahora, esperar a que se notifiquen a los propietarios como requería la norma derogada, lo que era superfluo, en cierta medida dado que, respecto de los que son válidos y ya están completamente formados la notificación no agrega ni quita más o menos eficacia.

4.2.4 Impugnación de los acuerdos

En fin, una breve referencia a la impugnación judicial de los acuerdos en donde han tenido lugar innovaciones importantes mediante las que se protegen mejor los intereses de las partes. Debe tenerse en cuenta que, aunque los conceptos de validez que se toman en consideración son los generales del negocio jurídico, aquí de alguna manera se modulan en la medida en que se está ante una situación jurídica real (el régimen) predicado de un bien y en relaciones dominicales inter partes, que sólo afectan a ellas (*res inter alios acta*).

48 Article 553-30 (Vinculació dels acords)

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

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

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

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

De donde la justificación de la limitación de los plazos al no existir afectación de intereses generales.

Son causas de impugnación judicial (las mismas que había) (art. 553-31. 1 CCCat):

- a) La contravención de lo dispuesto en la ley, en los estatutos y el abuso de derecho cuando resulte de las circunstancias.
- b) La contrariedad a los intereses de la comunidad y el perjuicio grave para uno de los propietarios.

Tienen legitimación activa para promover la impugnación los propietarios que votaron en contra en el momento de la reunión, quienes no asistieron pero se han opuesto en el tiempo oportuno y por escrito, y los que hubieran sido privados ilegítimamente del derecho de voto (art. 553-31. 2. CCCat). Se ha recalcado, en la dicción actual, que debe quedar diáfana la voluntad del propietario no asistente de oponerse al acuerdo, no basta con la falta de adhesión para justificar la impugnación. El acto de impugnación es suficientemente grave como para que quede al libre arbitrio del propietario, de ahí que se exija cómo mínimo haber mostrado, antes, su oposición.

También, pese a que pueda llamar la atención, se ha suprimido la legitimación abierta que permitía que cualquier propietario pudiera impugnar el acuerdo contrario a la ley, sin límite alguno. Ciertamente que la contrariedad a la ley implica, en la teoría general del negocio, la nulidad absoluta y, en consecuencia, debería desembocar en una legitimación abierta. No obstante, en este supuesto conviene, por la razón expuesta y la que se explica enseguida, limitar la legitimación a quienes se han opuesto o no han podido votar, porque no han participado en su formación.

A ello se agrega la exigencia de que el propietario legitimado ha de estar al corriente del pago de las deudas vencidas que tenga frente a la comunidad en el momento en que se haya adoptado el acuerdo que se quiere impugnar o, en el caso de que no haya pagado ha de acreditar que ha consignado, judicial o notarialmente, su importe (art. 553-31.3 CCCat). En contraste con la norma derogada, se ha estimado que no era adecuado que quien está privado del derecho de voto, como ocurre con el propietario moroso, pueda a través de

la vía de la impugnación del acuerdo de la Junta, obtener lo que no puede conseguir en aquélla. De modo que cualquiera sea la causa de impugnación del acuerdo para impugnarlo se ha de estar al corriente del pago de las deudas o, en caso contrario, haber consignado su importe. En este caso es suficiente, para el ejercicio de la acción de impugnación, con que el propietario moroso haya consignado el importe de la deuda, no se establece la alternativa, admitida para gozar del derecho de voto, de impugnación de la deuda, que no es apropiada (impugnar para impugnar).

Permanece invariado el plazo, que siempre es de caducidad, para el ejercicio de la impugnación en los acuerdos contrarios a la ley, a los estatutos o que impliquen abuso de derecho: un año cuyo *dies a quo* es el de la notificación del acta o de su anexo, según corresponda. Se ha ampliado el plazo para las demás causas, que pasa de dos meses a tres, término que supone más margen que el anterior excesivamente corto atendida la complejidad técnica que puede concurrir (art. 553-31.4 CCCat).

La impugnación del acuerdo continúa sin suspender su ejecutabilidad, aunque la autoridad judicial puede adoptar las medidas cautelares que sean convenientes y decidir la suspensión provisional del acuerdo impugnado (art. 553-32 CCCat). En el texto se ha suprimido la referencia que se hacía a que la suspensión debía acordarse si el juez entendía que el acuerdo era manifiestamente ilegal o que podía provocar un perjuicio cuya reparación comportara un coste económico desproporcionado, para acomodarlo a la normativa procesal que no establece este límite (arts. 721 y ss LEC).

5. BIBLIOGRAFÍA CITADA

Ferran BADOSA COLL, “La multiopietat com a règim juríic immobiliari” en *Materials de de les IV Jornades de Dret català a Tossa. Règim de la propietat col.lectiva urbana a Catalunya*, PPU, Barcelona 1988, pp. 15 y ss.

M^a del Carmen GETE-ALONSO y CALERA, “Las urbanizaciones privadas (Una aproximación a su configuración jurídica, con especial consideración de la legislación catalana sobre protección

de la legalidad urbanística)” en *Materials de las IV Jornadas de Dret Civil Català a Tossa de Mar. Règim de la Propietat Col·lectiva Urbana a Catalunya*. PPU. Barcelona 1988, págs 45 a 113.

M^a del Carmen GETE-ALONSO y CALERA, “Comentario a los arts. 553-48 a 553-56 y 553-59” del Código Civil de Cataluña” en *Derechos reales* (Dirección Antonio Giner Gargallo, Coord. Vicenç Clavell Hernández). Decanato Autonómico de los Registradores de Cataluña (Ed Bosch), 2008, pp. 151 a 198

M^a del Carmen GETE-ALONSO y CALERA en “Les relacions de crèdit i deute en el règim de la propietat horitzontal: les novetats de la Llei 5/2015, de 13 de maig (de modificació del Libre V del CCCat relatiu als drets reals)” en *RJC* 2015 núm 4, pp. 889 a 919.

Ana GIMENEZ COSTA, *El contrato de cesión de finca a cambio de construcción futura en el Derecho civil catalán*, Tesis de doctorado (inérita), Universitat Rovira i Virgili, Tarragona 2015

Pedro Del POZO CARRASCOSA, Antoni VAQUER ALOY, Esteve BOSCH CAPDEVILA, *Derecho Civil de Cataluña. Derechos Reales*. (5^a ed). Marcial Pons. Madrid, Barcelona, Buenos Aires, São Paulo, 2015.

