

MARIA TERESA ARGEMÍ I ESCUDÉ

ANÀLISI I JURISPRUDÈNCIA D'ALGUNS ARTICLES
SOBRE EL RÈGIM JURÍDIC DE LA PROPIETAT
HORITZONTAL A CATALUNYA

Treball Fi de Grau
Dirigit per
ISABEL ARIAS

Universitat Abat Oliba CEU
Facultat de Ciències Socials
Grau en Economia i Gestió

2015

Resum

Aquest treball analitza els articles considerats més rellevants del Règim Jurídic de la Propietat Horitzontal a Catalunya, que regula la normativa per la qual es regeixen les comunitats de propietaris a Catalunya, segons l'ús en el dia a dia, jurisprudència existent i diferents articles publicats per advocats i juristes, per convertir-lo en una eina de treball i consulta en la idea d'ajuntar tota la informació possible que tracti d'un article concret en un mateix lloc. A més permetria veure els diferents matisos a què pot portar la seva comprensió segons diferents interpretacions.

Resumen

Este trabajo analiza los artículos considerados más relevantes del Règim Jurídic de la Propietat Horitzontal a Catalunya, que regula la normativa por la cual se rigen las comunidades de propietarios en Catalunya, según el uso en el día a día, jurisprudencia existente y según los diferentes artículos publicados por abogados y juristas, para convertirlo en una herramienta de trabajo y consulta en la idea de juntar toda la información posible que trate de un artículo concreto en un mismo lugar. Además permitiría ver los distintos matices a que puede dar a lugar su comprensión según diferentes interpretaciones.

Abstract

This work analyses the most relevant articles of the "Règim Jurídic de la Propietat Horitzontal" in Catalonia, which regulates the rules by which Home Owners' Association of Catalonia are regulated, according to its day to day usage, to current jurisprudence and to some articles published by lawyers and jurists, in order to be able to use them as a working, consulting tool to put together all the possible information that talks about a particular article. Moreover, that would clarify the different nuances reach by different interpretation.

Paraules Clau

Article – Quota – Jurisprudència – Llei de Propietat Horitzontal - Cccat
--

Sumari

Resum.....	3
Paraules Clau	3
Sumari.....	5
Introducció	7
1. La Propietat Horitzontal.....	11
1.1 Concepte	11
1.2 Característiques	13
1.3 Estructura de la llei.....	14
1.4 Regulació.....	16
2. Article 553-3 del Cccat. Quota	17
2.1 Concepte	17
2.2 Determinació	17
2.3 Regulació.....	18
2.4 Aplicació de l'apartat 1.	19
2.4.1. Jurisprudència.	19
2-5 Aplicació de l'apartat 2.....	20
2.6 Aplicació de l'apartat 3.	20
3. Article 553-4 del Cccat. Crèdits i deutes.....	23
4. Article 553-6 del Cccat. Fons de Reserva.	25
5. Article 553-21 del Cccat. Convocatòries.....	27
5.1 Concepte.	27
5.2 Aplicació apartat 2. Enviament.....	28
5.3. Jurisprudència.	29
5.4 Aplicació apartat 2. Anunci deutes pendents.....	30
5.5 Nova regulació.....	31
6. Article 553-22 del Cccat. Assistència.....	33
7. Article 553-25 del Cccat. Acords.....	35
7.1 Aplicació apartat 1.	36
7.2 Quòrums.	37
7.2.1 Acords que precisen la unanimitat.	37
7.2.2 Acords que precisen el vot favorable de les 4/5 parts de propietaris que a l'hora representin també les 4/5 parts del total de quotes de participació	38
7.2.3 Acords que es poden adoptar amb la majoria de vots favorables.	39
7.3 Diferències de la seva regulació amb la llei estatal.	42
7.4 Regulació a la nova llei catalana.....	43

8.	Article 553-26 del Cccat. Càmput de vots	47
8.1	Aplicació apartat 1	47
8.2	Aplicació apartats 2 i 3	47
8.3	Determinacions	48
9.	Article 553-30 del Cccat. Vinculació dels acords.....	51
9.1	Diferències amb la llei estatal	51
9.2	Aplicació apartat 1	52
9.3	Aplicació apartats 2 i 3.	52
9.4	Jurisprudència	53
9.5	Nova regulació	54
10.	Article 553-31 del Cccat. Impugnació	57
11.	Article 553-36 del Cccat. Ús i gaudi dels elements privatius	61
12.	Article 553-37 del Cccat. Disposició dels elements privatius	64
13.	Article 553-40 del Ccat. Limitacions d'ús dels elements privatius.....	67
14.	Article 553-42 del Cccat. Aprofitament d'elements comuns.....	69
15.	Article 553-45 del Cccat. Despeses Comunes	71
15.1	Aplicació apartat 1 i jurisprudència	72
15.2	Aplicació apartat 2 i jurisprudència	72
15.3	Diferències altres normatives.....	73
16.	Article 553-47 del Cccat. de 13/05/2015	75
	Conclusions	77
	Bibliografia	81
	Annex.....	85

Introducció

La propietat horitzontal, fa referència a la concurrència de varis propietaris de pisos en un mateix edifici, els quals comparteixen una sèrie d'elements comuns. Aquest sistema va aparèixer a principis del segle passat, degut a la massificació urbana a les ciutats. La primera llei estatal que es va redactar especial en propietat horitzontal, va ser la llei de 1960, amb la finalitat de regular totes les comunitats de propietaris existents, independentment del moment en què hagin estat creades.

Fins l'any 2006, Catalunya es regia per regular les normes i funcionament de les comunitats de propietaris, per la Llei de propietat horitzontal comú a tota Espanya, Llei 49/1960 de 21 de juliol i publicada en el Butlletí Oficial de l'Estat el 23 de juliol de 1960 i d'entrada en vigor el 12 d'agost de 1960 i la seves reformes posteriors i pels articles 392 al 406 del Codi Civil estatal. La reforma més important es va promoure l'any 1998, arrel d'una iniciativa legislativa popular a tot l'estat espanyol organitzada pels Col·legis d'Administradors de Finques, i amb la col·laboració de tots els que érem col·legiats en aquella època, on es van aconseguir 500.000 signatures necessàries per a promoure la creació d'una modificació de la llei per a regular el funcionament de les comunitats de propietaris especialment per a resoldre la reclamació dels deutes comunitaris, el que va dur a la publicació de la llei 8/1999 de 6 d'abril.

Tant l'article 26 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya de l'any 1979¹ com l'article 129 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya de l'any 2006² ja determinen que la Generalitat té la competència exclusiva d'aplicació del dret català i del dret civil dins de Catalunya. Amb l'Estatut d'autonomia de 2006, es va permetre que els legisladors catalans poguessin adaptar les normatives existents, actualitzar-les i crear una normativa que regís en el territori català.

¹ Art. 26 1. *En matèria de la competència exclusiva de la Generalitat, el dret català és aplicable en el seu territori amb preferència a qualsevol altre. 2. En defecte del dret propi, el dret de l'Estat serà d'aplicació supletòria. 3. En la determinació de les fonts del dret civil, l'Estat respectarà les normes de dret civil català.*

² Art. 129 *Correspon a la Generalitat la competència exclusiva en matèria de dret civil, excepte en les matèries que l'article 149.1.8 de la Constitució atribueix en tot cas a l'Estat. Aquesta competència inclou la determinació del sistema de fonts del dret civil de Catalunya.*

Així doncs, el 24 de maig de 2006, es va publicar finalment en el DOGC, la Llei 5/2006 de data 10 de maig del Llibre Cinquè del Codi Civil Català, III en el qual es regulen els Drets Reals. Està estructurat en 6 Títols dividits en Capítols i en Seccions i Subseccions. En concret, el Títol V regula les situacions de les comunitats i el Capítol III el Règim Jurídic de la Propietat Horitzontal de Catalunya, estan dividits també en seccions que contenen respectivament les Disposicions Generals, la Propietat Horitzontal Simple, la Propietat Horitzontal Complexa i la Propietat Horitzontal en parcel·les.

Aviat es va veure que aquesta primera llei catalana tenia mancances i disfuncions que s'havien de resoldre, així doncs el 29 de gener de 2009, el Parlament de Catalunya en la resolució 371/VIII, instava al Govern a promoure els treballs iniciats per l'Observatori de Dret Privat de Catalunya, de reforma de la llei de propietat horitzontal. Aquesta legislatura va acabar sense que es presentessin aquests treballs, i de nou, el Parlament va aprovar el 28 d'abril de 2011, la Resolució 55/IX, per la qual es demanava al Govern de continuar amb aquesta tasca. Així doncs, la Secció de Drets Reals de la Comissió de Codificació de Catalunya, va continuar aquesta tasca i finalment el passat 20 de maig de 2015, es va publicar en el DOGC, la Llei 5/2015 de 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya, relatiu als drets reals, el qual entrarà en vigor el proper 20 de juny de 2015.

La realització d'aquest treball, ha sigut fruit de la idea de crear una eina de treball que pugui servir per ajudar en els dubtes que es creen segons les diferents interpretacions de la llei de manera fàcil i en ordre i poder resoldre possibles situacions incertes en la major brevetat possible, en la gestió i administració de les comunitats de propietaris.

La quantitat de consultes fetes per professionals als diferents mitjans, com la Revista Jurídica Sepin, les consultes al Col·legi d'Administradors de Finques, sentències judicials, demostren aquestes mancances que té la llei o la seva complexa interpretació. La jurisprudència i els articles publicats a diferents revistes especialitzades del sector, ajuden als professionals a resoldre dubtes sobre situacions que sobrevenen en el dia a dia de l'exercici d'aquesta professió. Fins i tot els professionals tenen dubtes sobre la interpretació dels diferents articles que componen a la llei i han de ser els jutges els que hi diguin la interpretació correcta. A més, sempre hi ha situacions diferents i complicades, que no estan estrictament contemplades a la llei.

Per a la realització del treball, s'han enunciat els articles a comentar, escollits per importància en el seu ús i dificultats que comporta les diferents interpretacions a què portar a cap. S'han enumerat per ordre d'article, s'hi han exposat comentaris i s'ha redactat l'article complet tal com està redactat en el Codi Civil Català. També s'hi ha inclòs les diferències amb la llei estatal i amb la nova llei a punt d'entrar en vigor.

1. La Propietat Horitzontal

1.1 Concepte

Un dret real és un dret sobre un bé i l'objecte del dret real és el bé sobre el que recau aquest dret. Aquest poder es caracteritza per ser immediat i directament exercitable pels seus titulars, el qual pot estar atribuït a una o diverses persones. El principal dret real és el dret sobre la propietat.

La regulació del dret a la propietat, es troba a la constitució espanyola en el seu article 33³ i també ve regulat en els articles 348 del Codi Civil⁴ i en l'article 541-1 del Codi Civil de Catalunya.⁵ El C.C. diu que la propietat és el dret de gaudir i disposar, és a dir que l'ús i la disposició són les facultats més importants que té tot propietari. Així doncs és un dret fonamental, és un dret subjectiu, és un dret de caràcter patrimonial, i és un dret que compleix una funció social.

Però aquest poder del dret a la propietat no és il·limitat, si no que està delimitat per la funció social i els deures inherents al domini, és a dir que existeixen unes restriccions fundades en els interessos, tant públics com privats que la doctrina els anomena "límits", els quals es podrien considerar unes restriccions del dret a la propietat en interès de la comunitat i unes limitacions en interès de particulars. Aquests límits al dret a la propietat, també poden ser en interès públic, com per exemple planejaments urbanístics, de protecció patrimonial, de protecció d'espais naturals i del medi ambient, o en interès privat com les relacions entre veïns, l'estat de necessitat i les immissions. Una altre limitació seria la prohibició de disposar, la qual tindria el seu origen en la voluntat del propietari i afectaria la facultat de disposició.

³ Article 33 de la Constitució Espanyola de 29 de desembre de 1978. "1. Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia.2. La función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes.3. Nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes."

⁴ Article 348 del Codi Civil, de 24 de juliol de 1889. "La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes. El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla."

⁵ Article 541-1 del Codi Civil de Catalunya, de 24 de maig de 2006. "1. La propietat adquirida legalment atorga als titulars el dret a usar de forma plena els béns que en constitueixen l'objecte i a gaudir-ne i disposar-ne. 2. Els propietaris conserven les facultats residuals que no s'han atribuït a terceres persones per llei o per títol."

L'ordenament jurídic també posa a disposició del propietari una sèrie d'accions judicials que protegeixen el seu dret, com son l'acció reivindicatòria, regulada en l'art. 464⁶ del CC i en l'art. 544-1 del Cccat. segons el qual "*permet als propietaris no posseïdors obtenir la restitució del be davant els posseïdors propietaris sense perjudici de la protecció possessòria que les lleis reconeixen als posseïdors*", l'acció declarativa de domini, que no està regulada en el Cccat, i l'objectiu de la qual és el reconeixement del dret de propietat de l'actor i l'acció negatòria, la qual està regulada a l'article 544-4 del Cccat⁷, i té per objecte la protecció de la llibertat del domini dels immobles i el restabliment de la cosa a l'estat anterior a una pertorbació jurídica o material.

Quan es dona la situació de pluralitat de persones en la titularitat d'un dret real, és quan apareix la situació de comunitat; l'art. 551-1 del Cccat. defineix la comunitat com aquella situació en la que "dues o mes persones comparteixen de manera conjunta i concurrent la titularitat de la propietat o d'un dret real sobre un mateix bé o patrimoni".

La Llei de Propietat Horizontal Catalana, és la llei que regula les situacions dins de les comunitats de propietaris, dins del territori de Catalunya. La transcendència de viure en comunitat, exigeix que hi hagi una regulació sobre les normes de convivència i les relacions entre els diferents propietaris, i que aquesta configuri el seu règim jurídic.

LUCAS ESTEVE⁸, determina que hi ha uns principis que son els que serveixen de base per a l'organització de les situacions de comunitat en el Dret Civil Català:

⁶ Article 464 del Código Civil, de 24 de juliol de 1889. "La posesión de los bienes muebles, adquirida de buena fe, equivale al título. Sin embargo, el que hubiese perdido una cosa mueble o hubiese sido privado de ella ilegalmente, podrá reivindicarla de quien la posea. Si el poseedor de la cosa mueble perdida o sustraída la hubiese adquirido de buena fe en venta pública, no podrá el propietario obtener la restitución sin reembolsar el precio dado por ella. Tampoco podrá el dueño de cosas empeñadas en los Montes de Piedad establecidos con autorización del Gobierno obtener la restitución, cualquiera que sea la persona que la hubiese empeñado, sin reintegrar antes al Establecimiento la cantidad del empeño y los intereses vencidos. En cuanto a las adquiridas en Bolsa, feria o mercado, o de un comerciante legalmente establecido y dedicado habitualmente al tráfico de objetos análogos, se estará a lo que dispone el Código de Comercio"

⁷ Article 544.4 del Cccat. "1. L'acció negatòria permet als propietaris d'una finca de fer cessar les pertorbacions i les immissions il·legítimes en el seu dret que no consisteixin en la privació o el reteniment indeguts de la possessió, i també d'exigir que no es produeixin pertorbacions futures i previsibles d'aquest mateix gènere. 2. La mateixa acció real a què fa referència l'apartat 1 correspon als titulars de drets reals limitats que comporten possessió per a fer cessar les pertorbacions que els afecten."

⁸ Els drets Reals, estudi introductor del llibre V del Codi Civil de Catalunya, Barcelona 2007, ed. Atelier.

- El principi d'autonomia privada, regulat a l'article 551-2 del Cccat. i referent a que les situacions de comunitat es regeixen per l'autonomia de la voluntat.
- El principi de proporcionalitat, regulat a l'article 552-1 del Cccat. referent a que tots els comuners gaudeixen del dret d'ús i gaudi, responen de les càrregues i participen dels beneficis de la comunitat en la proporció de la seva participació corresponent
- El principi democràtic, regulat a l'article 552-7 del Cccat. que tracta de l'administració ordinària i de l'adopció dels acords
- El principi de llibertat individual, regulat a l'article 552-3 del Cccat. segons el qual cada co-títular pot disposar lliurement del seu dret en la comunitat, podent gravar-lo o alienar-lo.
- La no presumpció de les situacions de comunitat, art. 551.1.2 del Cccat.
- La presumpció ordinària indivisa, art. 551.1.3 Cccat.

El Codi civil Català, en el seu article 553-1 defineix la propietat horitzontal com “el règim jurídic de la propietat horitzontal confereix als propietaris el dret de propietat exclusiva sobre els elements privatius i en comunitat amb els altres en els elements comuns”, per tant l'objecte principal segons Lucas Esteve⁹, són els edificis en que coexisteixen elements privatius amb diferents usos, i també a elements comuns.

Hi ha tres modalitats diferents de propietat horitzontal, la propietat horitzontal simple constituïda pels habitatges i locals d'un edifici, (que és la que es tracta en aquest treball), la propietat horitzontal per parcel·les referent a les urbanitzacions privades, en la qual els elements privatius no s'estan en el mateix edifici, si no a les parcel·les que integren el conjunt residencial i la propietat horitzontal complexa, que permet la constitució de subcomunitats en els edificis amb portals diferents, i en els conjunts d'edificis amb elements comuns.

1.2 Característiques

La Llei de Propietat Horitzontal catalana està regulada en el llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya, en el títol V sobre situacions de comunitat, el qual està dividit en diferents capítols, i especialment en el capítol III és on es tracta el Règim Jurídic de la Propietat Horitzontal, llei 5/2006 de 10 de maig.

⁹ Els drets Reals, estudi introductori del llibre V del Codi Civil de Catalunya, Barcelona 2007, ed. Atelier.

SANTIAGO ESPIAU ESPIAU¹⁰, manifesta que aquesta llei actualitza profundament institucions tradicionals del dret català, introdueix amb algunes modificacions les disposicions recollides en lleis especials i estableix una nova regulació sobre institucions fonamentals del dret de coses, que fins ara el dret català no se n'havia ocupat mai.

El preàmbul de la llei¹¹, determina que aquesta regulació va ser una de les novetats de més transcendència social, ja que la propietat horitzontal ha permès una important generalització del dret a la propietat fins al punt de convertir-se en un dels instruments jurídics fonamentals que garanteixen l'accés dels ciutadans a la propietat de l'habitatge. Es parteix de la base de l'existència d'un immoble en que hi pot haver més d'un titular i que es compon de béns privatis i béns comuns els quals estan relacionats entre ells de manera inseparable per la quota, i actualitza el model de la llei estatal 49/1960 de 21 de juliol, però introduint-hi diverses millores.

Tot i que en el seu moment la promulgació d'aquesta llei va suposar tot un canvi en la regulació de la propietat horitzontal a Catalunya, la competència legislativa s'ha vist obligada a revisar-la i corregir-ne les disfuncions, mancances o imprecisions que en la seva aplicació diària s'hagin posat de manifest. Amb aquest nou redactat, s'ha donat solució a una gran part dels problemes que han anat sorgint durant aquests nou anys de vigència i s'han corregit les imprecisions, els contrasentits existents i s'ha coordinat amb les altres parts del Codi Civil del qual forma part, aprovades en posterioritat.

Així doncs, a partir del 20 de juny d'aquest any, la propietat horitzontal catalana estarà regulada per la nova llei 5/2015 de 13 de maig, que modifica el llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

1.3 Estructura de la llei

A diferència de la llei estatal que està compresa només per dos capítols, les disposicions transitòries i les disposicions finals, aquest Capítol III està comprès en quatre seccions en un únic article, que és el 553, el qual està dividit en 59 apartats i unes disposicions transitòries. La primera secció conté les disposicions generals, i

¹⁰ Pròleg del llibre Els drets Reals, estudi introductor del llibre V del Codi Civil de Catalunya, Barcelona 2007, ed. Atelier, de Adolfo Lucas Esteve

¹¹ Llei 5/2006 de 10 de maig del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya relatiu als drets reals.

està també distribuïda en tres subseccions. La primera subsecció fa referència a la configuració de la comunitat, la definició, l'objecte, la quota, els crèdits i deutes de la comunitat, l'afecció real i el fons de reserva. La segona subsecció regula la constitució de la comunitat, l'establiment del règim, la legitimació, l'escriptura de constitució i constància al Registre de la Propietat, la modificació del Títol de Constitució, els Estatuts, el Reglament de règim interior, la reserva del dret de sobreelevació, subedificació i edificació, i l'extinció del règim. I la subsecció tercera, fa referència al funcionament de la junta de propietaris, als òrgans de la comunitat, les juntes, les convocatòries, l'assistència, el dret a vot, els acords, el còmput dels acords, l'acta, el llibre d'actes, l'execució dels acords, la impugnació dels acords i la suspensió també dels acords.

La segona secció regula la Propietat Horitzontal Simple, els elements privatius, els elements privatius de benefici comú, els annexes, l'ús i gaudi dels elements privatius, la disposició dels elements privatius, les obligacions de conservació i manteniment dels elements privatius, les limitacions i servituds legals, les limitacions d'ús dels elements privatius, els elements comuns, l'aprofitament d'elements comuns, la disposició d'elements comuns, el manteniment d'elements comuns, les despeses comunes, la responsabilitat de la comunitat i les activitats prohibides.

La tercera secció regula la Propietat Horitzontal Complexa, la configuració, les quotes, la constitució, la regulació i acords, i les comunitats i subcomunitats per a garatges i trasters.

I la quarta secció regula la Propietat Horitzontal per parcel·les, el concepte i configuració, les finques de titularitat privativa, els elements de titularitat comuna, les limitacions, el títol de constitució, la constància registral i l'extinció voluntària.

Les disposicions transitòries que tracten sobre la propietat horitzontal, són la sisena sobre el règim de la propietat horitzontal i la setena sobre propietats horitzontals per parcel·les preexistents.

Referent a l'estructura de la nova llei de propietat horitzontal catalana, que entrarà en vigor en breu, s'ha respectat el sistema de la llei anterior, la actual encara, referent a les divisions entre seccions i subseccions; i els articles, en general, també mantenen la numeració i denominació originàries.

1.4 Regulació

La propietat horitzontal de Catalunya, es regula fins al 20 de juny d'aquest any, pel llibre V del Codi Civil Català, publicada en el DOGC la Llei 5/2006 de data 10 de maig i per la llei estatal, Ley de Propiedad Horizontal Llei 49/1960 de 21 de juliol i publicada en el Butlletí Oficial de l'Estat el 23 de juliol de 1960 i d'entrada en vigor el 12 d'agost de 1960 i les reformes posteriors Llei 2/88 de 23 de febrer (BOE 27/02/88), Llei 3/90 de 21 de juny (BOE de 27/06/90), Llei 10/92 de 30 d'abril (BOE de 05/05/92), Llei 8/99 de 6 d'abril (BOE de 08/04/99), la disposició final 1ª de la Llei 1/2000 de 7 de gener en Enjudiciament Civil (BOE de 08/01/2000) i la Llei 51/2003 de 2 de desembre (BOE 289/2003) de 3 de desembre.

El passat 20 de maig de 2015 es publicà aquesta llei, la qual entrarà en vigor al cap d'un mes d'haver estat publicada en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, per tant la propietat horitzontal a Catalunya quedarà regulada per la nova llei a mitjans del mes de juny de 2015.

2. Article 553-3 del Cccat. Quota

2.1 Concepte

La quota o quota de participació és la part proporcional que té adjudicat cada departament en una comunitat de propietaris, per a participar en les càrregues i beneficis de la comunitat, gestió de govern de la comunitat i drets d'extinció del règim, i determina la relació dels drets i deures dels bens privatis respecte als bens comuns, no és només un element que indica la participació en els elements comuns si no que també serveix per determinar el mòdul per a calcular les càrregues i el valor proporcional a tot l'edifici. En cas de construcció de nous elements privatis, serà obligatòria la modificació de les quotes calculades segons els paràmetres establerts.

2.2 Determinació

La quota de participació, és un dels elements de la normativa que porta més discrepàncies entre els diferents comuners. Com que la quota és la que determina en principi la part proporcional de participació de les despeses, o sigui, estableix l'import de les quotes a pagar per cada propietari, han d'estar calculades amb molta cura per a que siguin el mes equitatives possible. També s'ha de tenir en compte que la seva modificació requereix la unanimitat, per tant abans d'imputar les quotes a qualsevol departament, s'han de tenir en compte tots els factors.

En primer lloc, s'ha de tenir clara la diferència entre quota de participació i quota de pagament. La quota de participació, tal com diu l'article, fa referència al tant per cent de participació que té un departament en un edifici en propietat horitzontal, en relació als drets i beneficis i a les càrregues en vers tota la comunitat. Aquesta quota de participació, s'estableix en el moment de l'escriptura de constitució d'obra nova i divisió horitzontal i es calcula, en teoria, en relació als metres quadrats de cada departament, al seu emplaçament i situació i a l'ús que en faci dels elements comunitaris i segons criteri de l'arquitecte o advocat que redacti els estatuts, i la seva modificació només es pot acceptar per acord unànim. En canvi la quota de pagament fa referència a la base per al càlcul de l'import a pagar per a fer front a les despeses de la comunitat, i cada propietari pot tenir diferents quotes de pagament segons s'acordi a la comunitat. En algunes comunitats només hi ha una quota establerta per cada departament. Per a modificar les quotes que fan referència al sistema de pagament, només es precisa d'un acord de la junta de les 4/5 parts.

2.3 Regulació

La Llei estatal¹² a diferència de la catalana, especifica molt més els criteris a utilitzar a l'hora de determinar les quotes de cada departament deixant aquesta última a l'atorgant de l'escriptura de divisió horitzontal tota la responsabilitat; en canvi, el legislador català ha inclòs la possibilitat de que es pugin establir quotes especials per a despeses determinades, i les que exoneren certs departaments de la obligació de satisfer les despeses de conservació i manteniment d'alguns elements comuns, cosa que a la llei estatal no hi consta.

La nova normativa catalana, ha modificat l'apartat 4 convertint-lo en apartat 3, afegint-hi que les quotes es poden establir per unanimitat i ha inclòs la possibilitat de que a través d'un procediment extrajudicial de resolució de conflictes també es pugin modificar¹³.

Estableix l'article 553-3 del Cccat.:

Article 553-3 del Cccat. Quota.

1. *La quota de participació:*
 - a. *Determina i concreta la relació dels drets sobre els béns privatius amb els drets sobre els béns comuns.*
 - b. *Serveix de mòdul per a fixar la participació en les càrregues, els beneficis, la gestió i el govern de la comunitat i els drets dels propietaris en cas d'extinció del règim.*
 - c. *Estableix la distribució de les despeses i el repartiment dels ingressos, llevat de pacte en contra.*
2. *Les quotes de participació corresponents als elements privatius es precisen en centèsims i s'assignen de manera proporcional a llurs superfícies, tenint en compte l'ús i la destinació i les altres dades físiques i jurídiques dels béns que integren la comunitat*

¹² A diferència de la Llei de Propietat Horitzontal Catalana, a la llei estatal no hi ha un article concret que parli exclusivament de la quota si no que en alguns paràgrafs fa referència a la quota com és el cas del paràgraf segon de la lletra b) de l'article 3 de la LPH 49/1960 de 21 de juliol "a cada piso o local se atribuirá una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo. Dicha cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad. Las mejoras o menoscabos de cada piso o local no alterarán la cuota atribuida, que sólo podrá variarse por acuerdo unánime". Y també en fa referència dins de l'apartat del segon paràgraf de l'article 5 "En el mismo título se fijará la cuota de participación que corresponde a cada piso o local, determinada por el propietario único del edificio al iniciar su venta por pisos, por acuerdo de todos los propietarios existentes, por laudo o por la resolución judicial. Para su fijación se tomará como base la superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble, su emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso que se presume racionalmente que a efectuarse de los servicios o elementos comunes".

¹³ Apartat 3 de l'article 553-3 de la llei 5/2015 de 13 de maig de reforma del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya. *Les quotes de participació es determinen i es modifiquen per acord unànime dels propietaris o, si aquest no és possible, per mitjà de l'autoritat judicial o d'un procediment de resolució extrajudicial de conflictes.*

3. *Es poden establir, a més de la quota general, quotes especials per a despeses determinades.*
4. *Les quotes es determinen i es modifiquen per acord unànime dels propietaris o, si aquest no és possible, per l'autoritat judicial si les lleis o els estatuts no estableixen una altra cosa¹⁴.*

2.4 Aplicació de l'apartat 1.

Molts edificis, majoritàriament antics, només contemplen una quota per departament, que és la que s'ha d'utilitzar pel càlcul en el repartiment de qualsevol despesa de la comunitat.

Això ha comportat que hi hagi moltes discrepàncies, sobre tot en propietaris de locals que, degut a la seva superfície, tenen un coeficient o quota molt elevats i en canvi no utilitzen quasi bé els serveis comuns, ja sigui per què no tenen accés al portal, o perquè tot i tenir-lo no en fan ús i especialment en edificis antics, on solament es determinava una quota única.

2.4.1. Jurisprudència.

Segons la sentència 629/2012 de l'Audiència Provincial de Barcelona¹⁵, on es va enjudiciar el cas d'uns propietaris d'un local comercial amb un coeficient molt elevat degut a la gran superfície existent, que van voler demandar a la comunitat per haver elevat en excés el pressupost ordinari i al repercutir-los-hi les quotes havia suposat un gran increment dels imports a pagar, reclamant que com a local comercial, al no fer ús dels serveis de la comunitat, ja que no hi tenien accés, no havien de pagar. Doncs tot i l'argumentació, la sentència va donar la raó a la comunitat, argumentant que era ajustat a Dret que el local participés de totes les despeses de la comunitat ja que així ho deien els Estatuts.

Aquesta sentència confirma que a les comunitats antigues que tenen només un coeficient de propietat que correspon a la quota per calcular les despeses de manteniment, no hi ha coherència entre el que han de pagar i l'ús que en fan. En aquests casos, es podria pactar mitjançant les 4/5 parts dels vots a favor, tal com permet l'apartat 2 de l'article 553-25 del Cccat. un sistema de repartiment de les despeses exclusives pel manteniment de l'escala, diferent del coeficient de propietat

¹⁴ Article 553-3 literal de la llei 5/2006 de 10 de maig del llibre cinquè del Codi Civil Català, Títol V de les situacions de comunitat, Capítol III, Secció primera

¹⁵ Sentència de l'AP de Barcelona 629/2012 de 21 de desembre, recurs 936/2011 (SP/SENT/710064.)

establert a l'escriptura d'obra nova i divisió horitzontal, sense perjudici que la quota establerta a l'escriptura serveixi igualment per a calcular les despeses que facin referència tal com diu la normativa, als beneficis i càrregues vers tota la comunitat sempre que facin referència al total edifici (assegurança, obres de rehabilitació, etc..).

A la pràctica també ens trobem que una comunitat porta varis anys utilitzant un sistema de repartició de les despeses diferent del que consta en els estatuts i no s'ha aprovat mai aquest canvi específicament a cap reunió, el que ha portat a manifestar als juristes de la Revista Jurídica Sepin segons la consulta número SP/CONS/59985¹⁶, que si tàcitament s'ha acceptat aquest sistema durant varis exercicis i després un propietari demana que es faci servir el sistema que marca la quota de l'escriptura o els Estatuts, s'haurà d'aprovar aquesta modificació amb les 4/5 parts dels vots a favor.

2-5 Aplicació de l'apartat 2.

L'apartat 2 de l'article fa referència al sistema que s'utilitza per a calcular les quotes que corresponen a cada departament, segons diferents paràmetres, que en el cas de la llei catalana és diferent de la llei estatal. La llei catalana parla que s'ha de tenir en compte la superfície, l'ús i la destinació i les altres dades físiques i jurídiques dels béns que integren la comunitat, i la llei estatal fa referència a la superfície útil, al seu emplaçament interior o exterior, la seva situació i l'ús que es presumeixi racionalment que s'efectuarà dels serveis o elements comuns. Sembla ser doncs, que la llei estatal pren com a referència més elements que no pas la catalana.

2.6 Aplicació de l'apartat 3.

L'apartat 3 d'aquest article, regula que es poden establir, a més de la quota general, quotes especials per a despeses determinades. En teoria, en els últims anys la majoria d'escriptures d'obra nova i divisió horitzontal a cada departament ja se l'hi adjudiquen dos tipus de coeficient o quota de participació, la quota General, que és la que correspon als beneficis i despeses de la comunitat, i la quota Especial, que normalment correspon a les despeses exclusives pel manteniment ordinari de l'escala. Però encara hi ha promotors, que només adjudiquen una única quota als departaments i no tenen en compte l'ús que en fan dels serveis o que, tot i que han determinat dos tipus de quota, com per exemple aparcaments on l'única sortida peatonal és la que dona directament al vestíbul de la comunitat, ja sigui mitjançant

¹⁶ Revista Jurídica Sepin, consulta de referència SP/CONS/59985 de data abril de 2008.

una escala o amb l'ascensor, i no s'ha previst que els propietaris dels aparcaments participin del pagament de les despeses que fan referència a aquest servei.

Si els propietaris d'aquestes places d'aparcament, ho són també d'un habitatge del mateix edifici, no hi ha problema, el problema rau quan es tracta d'un propietari que viu en un altre lloc, no té coeficient d'escala sinó especial de l'aparcament a part del general, i fa ús d'aquest serveis.

En aquest cas el que han de fer els administradors és, ja en el moment de la constitució de la comunitat, preveure un coeficient especial per al repartiment d'aquestes despeses (manteniment ascensor, línia telefònica de l'ascensor, neteja vestíbul) però sempre costarà que sigui equitatiu i mai serà del gust de tothom, ja que sempre hi haurà el típic propietari d'habitatge que no disposa de plaça d'aparcament que l'hi semblarà que pagarà una part proporcional de més pel fet de que els propietaris del pàrquing facin ús d'aquests elements. En relació al que s'ha dit anteriorment i segons la consulta número 86283 publicada per la Revista Jurídica Sepin¹⁷, si els estatuts no mencionen res al respecte, l'usuari de l'aparcament tindrà tot el dret a utilitzar l'ascensor i a sortir per l'escala de la comunitat referent a l'escala i no tindrà la obligació de pagar cap despesa al respecte si així ho diuen els estatuts.

La quota especial, o els estatuts, també poden preveure la exempció de determinades despeses, a departaments que no fan ús d'aquell servei, com per exemple eximir de participar en la despesa de l'ascensor, als propietaris de la planta baixa. Tot el que estigui pactat o escrit des del principi en els Estatuts de la comunitat, comporta menys problemes en el futur.

A les comunitats complexes, o mancomunitats, també cada departament disposarà de dues quotes de participació com a mínim, la de participació en el conjunt residencial i la de participació a la seva escala.

La quota també serveix per a calcular el quòrum d'assistents i vots a les reunions de les comunitats. A la llei catalana, a diferència de l'espanyola, ha desaparegut la doble majoria de propietaris i quotes en segona convocatòria i només és necessari una majoria de quotes per a la presa de determinats acords, aquells als que es refereix l'article 553-25-5 del CCCat. i que té per finalitat precisament resoldre els conflictes que es poden produir quan no hi ha un consens entre propietat i quotes.

¹⁷ Revista Jurídica Sepin, consulta de referència SP/CONS/86283 de gener de 2015.

3. Article 553-4 del Cccat. Crèdits i deutes

Les comunitats no tenen personalitat jurídica pròpia, per tant, la titularitat tant dels crèdits com dels deutes que contregui, correspondrà de forma mancomunada a cada propietari en funció de la seva quota de participació.

Estableix l' article 553.4 del Cccat.:

Article 553-4 del Cccat. Crèdits i deutes

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

2.- La quantia de la contribució de cada propietari o propietària a les despeses comunes és la que resulta de l'acord de la junta i de la liquidació del deute segons la quota de participació.¹⁸

LUCAS ESTEVE¹⁹ considera que si partim de l'inembargabilitat dels elements comuns, una forma per fer front al deute seria la de demanar l'embarcament de les quotes futures dels comuners o del propi fons de reserva amb el pertinent ordre judicial al president o l'administrador. Referent a l'embarcament dels elements privatis, el legislador estableix que només seria possible si es requereixen a tots els propietaris i se'ls demanda personalment, però no fa esment al tipus de responsabilitat, ja que podria ser mancomunada o bé solidària. En el cas de que fos mancomunada la responsabilitat només seria possible en la part proporcional a la quota i si s'acredités estar al corrent de pagament es podria evitar aquesta mancomunitat.

La llei estatal, sí que fa referència a diferència de la catalana que no ho menciona tal com diu Lucas Esteve, que qualsevol propietari pot oposar-se a l'embarcament si demostra que està al corrent de pagament de totes les quotes vençudes.²⁰

¹⁸ Article 553-4 literal de la llei 5/2006 de 10 de maig del Llibre Cinquè del Codi Civil Català, Títol V de les situacions de comunitat, Capítol III, Secció primera

¹⁹ Els drets Reals, estudi introductor del llibre V del Codi Civil de Catalunya, Barcelona 2007, ed. Atelier, de Adolfo Lucas Esteve

²⁰ A la LPH 49/1960 de 21 de juliol, l'article 22 fa referència als crèdits i deutes de la comunitat en el seu article 22. *1. La comunidad de propietarios responderá de sus deudas frente a terceros con todos los fondos y créditos a su favor. Subsidiariamente y previo requerimiento de pago al propietario respectivo, el acreedor podrá dirigirse contra cada propietario que hubiese sido parte en el correspondiente proceso por la cuota que le corresponda en el importe insatisfecho. 2. Cualquier propietario podrá oponerse a la ejecución si acredita que se encuentra al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad en el momento de formularse el requerimiento a que se refiere el apartado anterior. Si el deudor pagase en el acto de requerimiento serán de su cargo las costas causadas hasta este momento en la parte proporcional que le corresponda.*

PEREDA GÁMEZ²¹, manifesta que les comunitats de propietaris no poden ser subjectes passius o actius de drets i deures i per tant aquesta responsabilitat es traspasa als comuners de forma mancomunada, de manera que el comuner que compleix amb les seves obligacions, no respon pels crèdits dels altres que no han complert. Si el creditor no cobra, podrà embargar els bens privatis sempre i quan es requereixi personalment als copropietaris i se'ls demandi també personalment i per l'import que els hi correspondria segons la seva quota de participació.

La nova normativa ha introduït dos apartats en aquest article que mereixen ser mencionats degut a la seva importància:

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

4.- Els crèdits meriten interessos des del moment en què se n'ha de fer el pagament corresponent i aquest no es fa efectiu.²²

Aquesta nova introducció, suposa una gran avanç al passar de l'any actual més l'anterior, a l'any actual més els quatre precedents a efectes de reclamació de la comunitat, i a més a més amb la possibilitat de demanar interessos del deute. Aquest és un problema greu que ens trobem últimament els administradors, ja que molts bancs s'adjudiquen els habitatges per falta de pagament dels crèdits hipotecaris, i una vegada inscrita l'adjudicació en el Registre de la Propietat, només es podien exigir l'anualitat actual i l'anterior, suposant per la comunitat la total impossibilitat de recuperar el deute contret per l'anterior propietari, que segurament era una persona insolvent i no disposava de més béns.

²¹ Xavier Pereda Gámez, Magistrat de la Sec.14^a de l' A.P. de Barcelona Doctrina. Revista Jurídica Sepin (SP/DOCT/3216), de desembre de 2006

²² Apartats 3 i 4 de l'article 553-4 de 5/2015 de 13 de maig del llibre cinquè del Codi Civil Català, Títol V de les situacions de comunitat, Capítol III, Secció primera

4. Article 553-6 del Cccat. Fons de Reserva.

El fons de reserva, és el fons que la normativa obliga tenir a totes les comunitats de propietaris, com a romanent per despeses extraordinàries que sobrevinguin a la comunitat i que, segons s'indica a la normativa, ha d'estar ingressat en un compte bancari a part.

Estableix l'article 553.6 del Ccat:

Article 553.6 del Cccat. Fons de Reserva

1. *Una quantitat no inferior al 5% de les despeses comunes pressupostades destinada a la constitució d'un fons de reserva ha de figurar en el pressupost de la comunitat.*
2. *La titularitat del fons de reserva correspon a tots els propietaris, però resta afecta a la comunitat.*
3. *El fons de reserva es diposita en un compte bancari especial. Els administradors només en poden disposar, amb l'autorització del president o presidenta, per a atendre despeses imprevistes de reparació de caràcter urgent o, amb l'autorització de la junta, per a contractar una assegurança.*
4. *El romanent del fons de reserva d'un any s'integra en el d'any següent, de manera que les aportacions que hi han de fer els propietaris es redueixin a les que calguin per a arribar al 5% de les despeses comunes pressupostades, tret que els estatuts disposin que el romanent incrementi la dotació del fons o que ho acordi la junta.*²³

En el moment de publicar-se aquesta llei, ja van sorgir diversos comentaris i articles referents al perquè de la obligatorietat de tenir el fons en un compte bancari independent. Aquesta obligació només comporta despeses bancàries per tenir un compte bancari obert i pels pocs diners que suposa moltes vegades aquest 5 per cent. La revista jurídica Sepin, ha tractat aquest tema resolent que si la comunitat acorda no obrir aquest compte bancari, és totalment vàlid aquest acord de junta.²⁴

Aquest article no comporta cap discrepància, mentre els propietaris no transmetin els seus departaments. Els problemes sorgeixen quan un propietari ven el seu departament i vol recuperar el fons existent corresponent a la seva quota de participació, tal com hi ha estat contribuint durant els anys que ha estat propietari.

²³ Article 553-6 literal de la llei 5/2006 de 10 de maig del Llibre Cinquè del Codi Civil Català, Títol V de les situacions de comunitat, Capítol III, Secció primera

²⁴ Revista Jurídica Sepin, SP/CONS/52498

Tots els analistes estudiats conclouen el mateix, que el fons pertany a la comunitat i que si un propietari té deutes pendents amb la comunitat i l'ha de transmetre, aquest deute s'ha de fer constar en el certificat de deutes i no pot compensar part de les quotes pendents amb la part de fons de reserva que l'hi correspongui. Això sí, aquest fons de reserva podrà ser embargable per part de creditors comunitaris.

Aquest article no es diferencia en contingut amb de la llei estatal²⁵, a excepció de la obligatorietat del seu dipòsit en un compte bancari, que la llei estatal no menciona, en canvi, sí que ha sigut modificat en la nova normativa catalana.

HERNÁNDEZ ALMIRALL, en el seu estudi sobre la norma catalana vigent encara a dia d'avui, qualifica la obligatorietat del fons de reserva de "inútil", no pel fet en si de crear el fons, sinó que pel fet de no ser acumulatiu, ja que el 5% del pressupost de moltes comunitats és molt petit i no porta cap a res. A la nova llei catalana, en els apartats 2, 3 i 4 ja ha sigut modificat aquest precepte, especialment en aquest sentit, i també per tal d'aclarir que no es pot retornar.

1. *La titularitat del fons de reserva és de tots els propietaris i el fons resta afectat a la comunitat sense que cap propietari tingui dret a reclamar-ne el retorn en el moment de l'alienació de l'element privatiu.*
2. *El fons de reserva ha de figurar en comptabilitat separada i s'ha de dipositar en un compte bancari especial a nom de la comunitat. Els administradors només en poden disposar amb l'autorització de la presidència, per a atendre despeses de la comunitat imprevistes de caràcter urgent o, amb l'autorització de la junta de propietaris, per a fer front a les obres extraordinàries de conservació, reparació, rehabilitació, instal·lació de nous serveis comuns i seguretat, i també per a les que siguin exigibles d'acord amb les normatives especials.*
3. *Els romanents del fons de reserva de cada any s'acumulen en el fons de l'any següent.*

Amb aquest nou redactat, s'han aclarit i solucionat els problemes existents en el redactat anterior.

²⁵ A la LPH 49/1960 de 21 de juliol està regulat a l'apartat f) de l'article el qual fa referència a les obligacions dels propietaris 9: *Contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación y reparación de la finca, El fondo de reserva, cuya titularidad corresponde a todos los efectos a la comunidad, estará dotado con una cantidad que en ningún caso podrá ser inferior al cinco por ciento de su último presupuesto ordinario. Con cargo al fondo de reserva la comunidad podrá suscribir un contrato de seguro que cubra los daños causados en la finca, o bien concluir un contrato de mantenimiento permanente del inmueble y sus instalaciones generales.*

5. Article 553-21 del Cccat. Convocatòries

5.1 Concepte.

La junta de propietaris és on es prenen les decisions importants o no i referents a la comunitat, per tant el legislador català va tractar tot un article sobre aquest tema, degut a la seva important transcendència. La convocatòria tal com indica l'article, és el document pel qual es notifica a tots el propietaris de la intenció de celebrar una reunió i la Llei regula com ha de ser, quan i on s'ha d'enviar, i què ha de contenir.

En cas de no complir-se alguns dels requisits exposats a la Llei, es podria donar per invalidada la reunió sempre i quan algun dels propietaris ho denunciï, per això la importància de fer-la correctament.

Estableix l'article 553-21 del Cccat.:

Article 553-21 del Cccat. Convocatòries

1. *La presidència convoca les reunions de la junta de propietaris. En cas d'inactivitat o negativa, la pot convocar la vicepresidència, si n'hi ha, o la secretaria o, en cas de vacant, negativa o inactivitat d'aquestes, els qui promouen la reunió.*
2. *Les convocatòries, les citacions i les notificacions s'han de trametre al domicili que ha designat cada propietari o propietària o, si no n'han designat cap, a l'element privatiu del qual és titular amb una antelació mínima de vuit dies naturals. A més, l'anunci de la convocatòria s'ha de penjar al tauler d'anuncis de la comunitat o en un lloc visible habilitat a aquest efecte. Aquest anunci ha d'assenyalar la data de la reunió i ha d'anar signat pel secretari o secretària de la comunitat, amb el vistiplau del president o presidenta. El dit anunci produeix efectes jurídics plens al cap de tres dies naturals d'haver-se fet públic si no es pot fer la notificació personalment.*
3. *En el cas de juntes extraordinàries per a tractar d'assumptes urgents, tan sols cal que els propietaris tinguin coneixement de les convocatòries, les citacions i les notificacions abans de la data en què s'hagi de tenir la reunió.*
4. *La convocatòria de la reunió de la junta de propietaris ha d'expressar de manera clara i detallada:*
 - a. *L'ordre del dia, si la reunió, es convoca a petició de propietaris promotors, hi ha de constar els punts que proposen.*
 - b. *El dia, el lloc i l'hora de la reunió, en primera i segona convocatòria, entre les quals hi ha d'haver un interval de trenta minuts com a mínim.*
 - c. *El lloc de la celebració, que ha d'ésser en un municipi de la comarca on hi ha l'immoble.*
 - d. *L'advertiment que els vots dels propietaris que assisteixen a la reunió es computen com a favorables, sens perjudici de llur dret d'oposició.*

- e. *La llista dels propietaris amb deutes pendents amb la comunitat i l'advertiment que tenen veu però que no tenen dret a vot.*
5. *La documentació relativa als assumptes dels quals s'ha de tractar, es pot trametre als propietaris o la poden tenir els administradors a llur disposició des del moment en què es fa la convocatòria, cosa que s'hi ha de fer constar.*²⁶

5.2 Aplicació apartat 2. Enviament.

Una diferència que hi ha entre les dues normatives és, que l'estatal²⁷ especifica “en el domicilio en España” i la llei catalana no especifica res al respecte, o sigui que si un propietari viu a l'estranger, pot sol·licitar que les convocatòries se l'hi enviïn allà. La llei catalana permet que una persona que visqui a l'estranger, pugui rebre les notificacions en el seu domicili habitual i poder decidir anar o no a la reunió, en canvi si ha de designar un domicili a Espanya que segurament seria el de la finca de la qual s'ha de celebrar la reunió, a la qual segurament només hi va en època de vacances, no rebria la citació fins que vingués a Espanya.

²⁶ Article 553-21 literal de la llei 5/2006 de 10 de maig del Llibre Cinquè del Codi Civil Català, Títol V de les situacions de comunitat, Capítol III, Secció primera

²⁷ La LPH 49/1960 de 21 de juliol tracta de les convocatòries a dos paràgrafs, a l'apartat h) de l'article 9 que parla de les obligacions dels propietaris, el qual diu textualment “*Comunicar a quien ejerza las funciones de Secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el domicilio en España a efectos de citaciones y notificaciones de toda índole relacionadas con la comunidad, En defecto de esta comunicación se tendrá por domicilio para citaciones y notificaciones el piso o local perteneciente a la comunidad, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante del mismo. Si intentada una citación o notificación al propietario fuese imposible practicarle en el lugar prevenido en el párrafo anterior, se entenderá realizada mediante la colocación de la comunicación correspondiente en el tablón de anuncios de la comunidad, o en lugar visible de uso general habilitado al efecto, con diligencia expresiva de la fecha y motivos por los que se procede a esta forma de notificación, firmada por quien ejerza las funciones de Secretario de la comunidad, con el visto bueno del Presidente. La notificación practicada de esta forma producirá plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales*”. També a l'apartat 2. de l'article 16 parla de les convocatòries quan diu textualment “*la convocatoria de las juntas las hará el Presidente y, en su defecto, los promotores de la reunión, con indicación de los asuntos a tratar, el lugar, día y hora en que se celebrará en primera o, en su caso, en segunda convocatoria, practicándose las citaciones en la forma establecida en el artículo 9. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que no estén al corriente en el pago de las deudas vencidas a la comunidad y advertirá de la privación del derecho de voto si se dan los supuestos previstos en el artículo 15.2 Cualquier propietario podrá pedir que la Junta de propietarios estudie y se pronuncie sobre cualquier tema de interés para la comunidad, a tal efecto dirigirá escrito, en el que se especifique claramente los asuntos que pide sean tratados, al Presidente, el cual los incluirá en el orden del día de la siguiente Junta que se celebre. Si a la reunión de la junta no concurren, en primera convocatoria, la mayoría de los propietarios que represente, a su vez, la mayoría de las cuotas de participación se procederá a una segunda convocatoria de la misma, esta vez sin sujeción a quórum. La junta se reunirá en segunda convocatoria en el lugar, día y hora indicados en la primera citación, pudiendo celebrarse el mismo día si hubiese transcurrido media hora desde la anterior. En su defecto será nuevamente convocada, conforme a los requisitos establecidos en este artículo, dentro de los ocho días naturales siguientes a la junta no celebrada, cursándose en este acto las citaciones con una antelación mínima de tres días*”. I l'apartat 3 que també diu textualment, “*La citación para la junta ordinaria anual se hará cuando menos con seis días de antelación, y para las extraordinarias, con la que sea posible para que pueda llegar a conocimiento de todos los interesados. La junta podrá reunirse válidamente aun sin la convocatoria del Presidente, siempre que concurren la totalidad de los propietarios y así lo decidan*”

És important tenir la seguretat de que aquesta notificació arriba al propietari i no patir per que després algú pugui impugnar un acord al·legant que no havia estat notificat correctament. La Llei no especifica com ha de ser la notificació, per tant s'entén que mentre s'utilitzi un sistema d'enviament que serveixi perquè arribin les notificacions, ja és vàlid.

MAGRO SERVET²⁸, manifesta la possibilitat d'utilitzar el correu electrònic com a sistema d'enviament de les convocatòries i altres documentacions, amb la conclusió de que sempre que el comuner doni el seu consentiment, aquests tipus d'enviament són totalment vàlids, comportant també una gran estalvi tant de temps com econòmic a la comunitat o a l'administrador. Això no vol dir, es qüestiona Magro, que hagi de ser un acord de junta la decisió d'utilitzar aquest sistema d'enviament ni la obligació a tots els comuners d'utilitzar-lo, això sí, recomana que s'utilitzi la opció de confirmació de recepció del dit correu.

La nova reforma de la normativa catalana ja preveu l'enviament de les convocatòries per correu electrònic, sempre que es garanteixi l'autenticitat de la comunicació i el seu contingut.²⁹

5.3. Jurisprudència.

En un supòsit enjudiciat per l'Audiència Provincial de Lleida, 246/2010 d'11 de juny³⁰, on es versa sobre un comuner que demanda a la comunitat per no haver rebut la convocatòria de forma fefaent, la sentència conclou que no s'accepta la dita demanda, ja que la convocatòria es va enviar pel sistema que s'utilitzava normalment de correu ordinari i no calia cap tipus de certificació per justificar aquest enviament, si l'administrador ho corroborava, i a més es va penjar la convocatòria al vestíbul de la comunitat, que ja és correcte el sistema utilitzat, per tant queda clar que no s'ha de realitzar l'enviament de cap forma fefaent o amb justificant.

²⁸ Article de la Revista Consell, n. 81 de data 19/10/2012. Autor: Vicente Magro Servet,

²⁹ El nou redactat de l'article 553-21 de la llei 5/2015 de reforma del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya, apartat 2 estableix: *“Les convocatòries, citacions i notificacions, llevat que els estatuts estableixin expressament una altra cosa, s'han de trametre, amb una antelació mínima de vuit dies naturals, a l'adreça comunicada pel propietari a la secretaria. La tramesa es pot fer per correu postal o electrònic, o per altres mitjans de comunicació, sempre que es garanteixi l'autenticitat de la comunicació i del seu contingut. Si el propietari no ha comunicat cap adreça, s'han de trametre a l'element privatiu del qual és titular. A més, l'anunci de la convocatòria s'ha de publicar amb la mateixa antelació al tauler d'anuncis de la comunitat o en un lloc visible habilitat a aquest efecte. El dit anunci produeix l'efecte de notificació efectiva quan la persona no ha reeixit.”*

³⁰ Sentència de la AP de Lleida, Sec. 2ª 246/2010 de 11 de juny, recurs 430/2009. SP/SENT/530391.

Pel contrari, la sentència de l'AP de Tarragona 413/2009³¹, invalida un acord impugnat per un comuner, el qual va poder demostrar que no va rebre la convocatòria ja que es va enviar a l'anterior propietari. Això demostra la importància en l'enviament correcte de la convocatòria.

5.4 Aplicació apartat 2. Anunci deutes pendents.

Una problemàtica que es planteja, és la de posar a la convocatòria la llista dels propietaris amb deutes pendents amb la comunitat. Com que la convocatòria s'ha de penjar "en un lloc visible" de l'edifici, hi ha xoc entre el que diu el Codi Civil Català i el que diu la Llei de protecció de dades.

TORRES LOPEZ³² estudia el tema de la protecció de dades i manifesta entre altres que la protecció de dades és un tema que preocupa a tots els que assessorem a les comunitats de propietaris especialment degut a les importants sancions a què pot castigar l'agència de protecció de dades espanyola en cas d'algun incompliment.

La normativa diu que s'ha de penjar en el taulell d'anuncis o en un lloc visible de la comunitat, la convocatòria a les reunions, i també diu que a la convocatòria s'hi ha de fer constar la llista de propietaris amb deutes pendents amb la comunitat, per tant son contradictòries ambdues lleis en aquest sentit. Això ha provocat, que persones amb rebuts pendents i amb ganes d'anar en contra d'acords o de la comunitat, hagin denunciat a la comunitat, al President o a l'administrador, a l'agència de protecció de dades el fet d'haver penjat en un lloc visible les seves dades personals, com són els deutes pendents.

TORRES LÓPEZ entén que:

Se sancionó con 601,01 euros, mínima sanción, a dos Comunidades de Propietarios por infringir el art. 10 de la Ley Orgánica 15/199, al incumplir aquellas el deber de secreto que impone el citado precepto, revelando la condición de moroso de un propietario, al aparecer el mismo como tal en el tablón de anuncios de la Comunidad.

En cualquier caso, y sin perjuicio de que las Comunidades efectivamente no hubieren actuado de forma correcta, no podemos compartir la limitación del uso del tablón de anuncios que de estas Resoluciones se deriva, pues sin duda este es un instrumento útil y necesario en la vida de las Comunidades.

³¹ Sentència de de la AP de Tarragona, Sec. 3ª 413/2009 de 9 de desembre, recurs 178/2009. (SP/SENT/499534)

³² Article monogràfic 16474 de febrer de 2012 sobre Las Comunidades de Propietarios, los administradores de fincas y la protección de datos. Alberto Torres Lopez. Revista Jurídica Sepin,

No consideramos que el deber de secreto que impone el art. 10 LOPD se infrinja cuando el tablón de anuncios se halla colocado en la misma Comunidad y es utilizado para los fines que son propios de la misma, aun cuando en el mismo figuren las deudas de algunos de sus miembros, pues son cuestiones que no solo no son "secretas", sino que tienen especial relevancia para todos y cada uno de los comuneros. La Agencia Española de Protección de Datos se excede en su celo con estas sanciones, pues no se produce violación alguna de los derechos fundamentales de las personas físicas, especialmente su honor, intimidad personal y familiar, objetivo primordial de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

Queda clar doncs, s'han de mencionar les dades dels propietaris amb deutes pendents amb la comunitat a les convocatòries de les reunions i penjar-les en un lloc visible de la comunitat, sense pensar que algun propietari amb ganes de revenja, ens pot denunciar a nosaltres o a la comunitat per aquest assumpte.

5.5 Nova regulació

La llei 5/15 de 13 de maig de reforma del codi civil català, introdueix varis matisos en alguns apartats d'aquest article. A part de no fer-s'hi constar la segona convocatòria tal com ja s'ha mencionat abans. Els apartats c), d) i 5) es redacten de la següent manera:

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

A l'haver estat suprimida la segona convocatòria, s'ha hagut de modificar aquest apartat.

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

Per tal d'aclarir possibles malentesos, s'hi ha afegit "per raó de les quotes"

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

En aquest redactat, s'ha modificat la frase "es pot trametre" per "s'ha de trametre", o sigui que obliga a l'enviament de la documentació o si no a que es faci referència de que es troba a disposició dels propietaris.

6. Article 553-22 del Cccat. Assistència

Tot i que el tema de l'assistència pot semblar que no comporta cap discrepància ni problemàtica, el cert és que també ens podem trobar en diferents situacions que poden comportar desacords i que per això ha d'estar regulat.

Es pot dir que no hi ha diferències amb la llei estatal.³³

En canvi la llei 5/2015 de 13 de maig de reforma del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya, ha introduït variacions per adaptar-se als mitjans telemàtics existents actualment.³⁴

Exposa l'article 553-22 del Cccat.:

Article 553-22 del Cccat. Assistència.

1. *Els propietaris assisteixen a la junta personalment o per representació legal, orgànica o voluntària que s'ha d'acreditar per escrit.*
2. *Es nomena, en cas de comunitat ordinària, un sol cotitular o una sola cotitular perquè assisteixi a la junta de propietaris.*
3. *El dret d'assistència, si hi ha un dret real de gaudi o d'ús constituït sobre un element privatiu, correspon als propietaris.*
4. *Els drets d'assistència i de vot, si hi ha un usdefruit, corresponen als nus propietaris, els quals s'entén que són representats pels usufructuaris si no consta la manifestació en contra dels nus propietaris. La delegació ha d'ésser expressa si s'han d'adoptar acords sobre obres extraordinàries o de millora.*³⁵

³³ A la LPH 49/1960 de 21 de juliol, es regula segons l'apartat 1 de l'article 15. "1 La asistencia a la junta de propietarios será personal o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar ésta un escrito firmado por el propietario. Si algún piso o local perteneciese "pro indiviso" a diferentes propietarios éstos nombrarán a un representante para asistir y votar en las juntas. Si la vivienda o local se hallare en usufructo la asistencia y el voto corresponderá al nudo propietario, quien, salvo manifestación en contrario, se entenderá representado por el usufructuario, debiendo ser expresa la delegación cuando se trate de los acuerdos a que se refiere la regla primera del artículo 17 o de obras extraordinarias y de mejora".

³⁴ L'apartat 1 de l'article 553-22 de la llei 5/2015 de 13 de maig de reforma del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya exposa: "El dret d'assistència a la junta correspon als propietaris, els quals hi assisteixen personalment o per representació legal, orgànica o voluntària, que s'ha d'acreditar per escrit. Els estatuts poden establir, o la junta de propietaris pot acordar, que s'hi pugui assistir per videoconferència o per altres mitjans telemàtics de comunicació sincrònica similars."

³⁵ Article 553-22 literal de la llei 5/2006 de 10 de maig del Llibre Cinquè del Codi Civil Català, Títol V de les situacions de comunitat, Capítol III, Secció primera

Tot i que el present article, en el seu apartat 1. diu que qualsevol propietari pot assistir per representació, l'article 553-24 del Cccat. tracta també de "delegació" el qual ha plantejat alguns problemes d'interpretació, ja que es pot donar a entendre que la representació es pot donar a qualsevol persona, en canvi la delegació només pot ser a favor del President o d'un altre propietari, però en cap lloc s'especifica si tant en la forma de representat o de delegat el dret a vot varia. Segons l'enquesta jurídica realitzada per Sepin³⁶ es conclou que tant si un propietari delega el seu vot a un altre propietari o es fa representar per a qualsevol altre persona, no ha d'haver-hi cap diferència i en ambdues situacions té tot el dret d'exercir el vot a nom del representat o delegat. El que sí és diferent, és que la delegació de vot és exclusivament per una reunió en concret; en canvi, el representant ho pot ser per a totes les juntes. Així es conclou de la sentència de la AP de Barcelona Sec. 17^a 451/2008³⁷ on es determina que no és necessari que un propietari autoritzi representació al seu fill a cada reunió que es celebri.

En canvi, en el redactat de la llei 5/2015 de reforma del llibre cinquè, aquest article descriu de que la representació ha de ser expressa i no parla de delegació. També fa referència a l'apartat 4 que aquesta representació haurà d'ésser expressa per tractar a més a més d'assumptes referents al títol de constitució.

³⁶ Revista jurídica Sepin SP/DOCT/3354. Enquesta dirigida pel president de l'AP de Barcelona Sala 13^a, Joan Cremades Morant.

³⁷ AP Barcelona, Sec. 17^a 451/2008 de 25 de setembre, Recurs 82/2008, (SP/SENT/441741)

7. Article 553-25 del Cccat. Acords

Aquest article és un dels articles bàsics i més importants i per tant és un dels que porta més dubtes als professionals a l'hora de conduir les reunions, ja que la seva correcta o incorrecta interpretació, i posterior redacció a l'acta, pot comportar uns resultats molt diferents.

Hi ha tres tipus de quòrums necessaris per a l'aprovació dels acords, els quals la llei exigeix un o altre depenent de la importància i repercussió a la comunitat del que s'estigui votant. Aquest article descriu el tipus de quòrum que precisen els diferents acords que es poden prendre.

L'article 553-25 del Cccat, estableix:

1. Article 553-25 del Cccat. Acords.

1. *Només es poden adoptar acords sobre els assumptes inclosos en l'ordre del dia. No obstant això, la junta de propietaris pot acordar, encara que no constin en l'ordre del dia, la destitució del president o presidenta, l'administrador o administradora o el secretari o secretària i emprendre accions contra ells, i també el nomenament de persones per a exercir aquests càrrecs.*
2. *Cal el vot favorable de les quatre cinques parts dels propietaris, que han de representar les quatre cinques parts de les quotes de participació, per a adoptar acords de modificació del títol de constitució i dels estatuts, llevat que el títol estableixi una altra cosa.*
3. *És suficient el vot favorable de les quatre cinques parts dels propietaris, que han de representar les quatre cinques parts de les quotes de participació, per a adoptar acords relatius a innovacions físiques en l'edifici si n'afecten l'estructura o la configuració exterior i la construcció de piscines i instal·lacions recreatives.*
4. *Els acords que disminueixin les facultats d'ús i gaudi de qualsevol propietari o propietària requereixen que aquest els consenti expressament.*
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 a 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'ascensor.*
 - 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 a la comunitat a suprimir les barreres arquitectòniques o a fer les innovacions exigibles per a assolir la transitabilitat de l'immoble.*³⁸

7.1 Aplicació apartat 1.

Si s'analitza exhaustivament aquest article, es pot observar la importància de la convocatòria ja que diu que no es podran adoptar acords sobre assumptes que no estiguin a l'ordre del dia, o sigui que cal ser molt curosos a l'hora de fer les convocatòries, ja que si s'oblida d'incloure-hi algun tema important que cal tractar, no es podrà prendre cap acord al respecte i s'haurà de convocar una altre reunió, i en cas de que es prengué, aquest acord seria totalment anul·lable. Per a FUENTES-LOJO LASTRES³⁹,

Esta norma tiene por finalidad la protección del interés de los comuneros “de modo que no se vean sorprendidos por la adopción de un acuerdo sin tener conocimiento antes de que se iba a someter a la consideración de la junta” (como dice la sentencia de la AP Barcelona Sección 19ª de 26 de marzo de 2009).

Moltes vegades es tracten assumptes dins l'apartat de precís i preguntes que requereixen algun tipus d'acord. Si els no assistents no es manifesten, podria acceptar-se com a vàlid l'acord però si algun dels no assistents no hi està d'acord, es podria invalidar aquest acord ja que s'hauria privat a aquest del dret que té tot propietari a la informació del que es debatrà i votarà a la reunió i a exercir el seu dret a assistir o representar el seu vot referent a aquest assumpte segons Fuentes-Lojo.

Ara bé, cal tenir en compte que si finalment en una reunió s'aprova un acord que no constava a l'ordre del dia, per a poder anul·lar aquest acord haurà de ser impugnat, i si no s'impugna serà totalment vàlid encara que vulneri una norma legal.

³⁸ Article 553-25 literal de la llei 5/2006 de 10 de maig del Llibre Cinquè del Codi Civil Català, Títol V de les situacions de comunitat, Capítol III, Secció primera

³⁹ Article de la Revista Consell, n.93 de data 10/04/2013, Autoria: Bufete de Abogados Fuentes Lojo.

Això sí, estableix la llei que amb l'excepció que es podran prendre acords referents a la destitució del president, l'administrador o del secretari, i nou nomenament o l'acord d'exigir responsabilitats contra aquests, o sigui que amb aquest article no es defensa gens la feina dels professionals que s'hi dediquen, i no entenen perquè el legislador hi va fer constar aquest nou apartat, quan a la llei estatal no hi era, redactat que a la nova llei catalana ja ha estat modificat i suprimida aquesta opció⁴⁰.

7.2 Quòrums.

Una fórmula més pràctica a l'hora de treballar per a resumir aquest article, i incloure-hi mencions d'altres articles que també fan referència als quòrums, consisteix en classificar els acords segons quòrums necessaris:

7.2.1 Acords que precisen la unanimitat.

Els acords que precisen de la unanimitat de tots els copropietaris de la comunitat per a ser aprovats son:

- Aprovació del Títol Constitutiu (art.553-3.4 del Cccat.)
- Extinció voluntària del règim de propietat horitzontal (art. 553-14 del Cccat.)
- Determinació o modificació de les quotes de participació (art. 553-13 del Cccat.)
- Alienació o gravamen d'un element privatiu de benefici comú (art. 553-34.2 del Cccat.)
- Desafecció d'un element comú, per atribuir-li caràcter d'element privatiu (art. 553.34.2 del Cccat.)
- Vinculació de l'ús exclusiu de patis, jardins, terrasses, cobertes o altres elements comuns, a un o varis dels elements privatius (art. 553-42.2 del Cccat.)

Aquest article no especifica quins acords precisen la unanimitat per a ser aprovats, però en canvi en diferents articles de la llei, sí que hi consta la necessitat d'aquest quòrum per tal d'aprovar-los.

⁴⁰ El redactat de l'apartat 1 de l'article 553-25 de la llei 5/2015 de 13 de maig de reforma del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya, exposa només: *1. Només es podran adoptar acords sobre els assumptes inclosos en l'ordre del dia.*

Referent a aquests acords, s'ha de tenir en compte que caldrà enviar l'acta als propietaris no assistents de forma fefaent per tal de tenir la seguretat en cas de no rebre cap notificació de desacord, de la recepció de l'acta, la qual també s'haurà de fer arribar amb justificant de recepció, a les entitats que tinguin crèdits sobre algun departament.

7.2.2 Acords que precisen el vot favorable de les 4/5 parts de propietaris que a l'hora representin també les 4/5 parts del total de quotes de participació.

Els acords que requereixen de les 4/5 parts de propietaris i alhora del total coeficient per tal de ser aprovats, són:

- Modificació del títol constituïu o dels Estatuts, excepte que en els Estatuts hi hagués establert un quòrum diferent.
- Innovacions físiques de l'edifici si afecten a l'estructura o a la configuració exterior
- Construcció de piscines o instal·lacions recreatives
- Increment de la participació en les despeses comuns que corresponguin a un element privatiu en cas d'us desproporcionat d'elements o serveis comuns (art. 553-45.4 del Cccat.)
- Canvi del sistema de repartició de les despeses de la comunitat.

Referent a la modificació del sistema de repartiment de les despeses de la comunitat, que tal com s'estableix en l'article que estem analitzant en el seu apartat 2), es necessiten les 4/5 parts de vots a favor per a la seva aprovació. En relació al que s'ha dit anteriorment, la consulta SP/CONS/62761⁴¹, s'hi plantejava la possibilitat de que s'acordés només per una majoria simple i es modifiqués el sistema de repartiment, el qual s'hauria pres sense el quòrum que exigeix la llei. Doncs si els dissidents no impugnen l'acord judicialment en el termini d'un any, hauran de pagar les quotes segons el nou sistema de repartiment.

També referent a aquest assumpte, la consulta SP/CONS/59989⁴² tracta sobre les comunitats que porten anys utilitzant un sistema de repartició diferent al que consta a l'escriptura i sobre el què s'ha de fer si es vol tornar al sistema establert als Estatuts, doncs es precisa una aprovació de les 4/5 parts, ja que el sistema utilitzat durant anys ha estat acceptat per tots els propietaris i no es pot anar contra el

⁴¹ Revista Jurídica Sepin SP/CONS/62761 de setembre de 2008.

⁴² Revista Jurídica Sepin SP/CONS/59989 d'abril de 2008

principi dels actes propis, i si no s'aconsegueix la majoria qualificada necessària, els afectats no tindran cap altre més opció que impugnar.

- La supressió d'algun servei d'interès comú que estigui contemplat com a necessari en els estatuts.
- L'arrendament d'algun element comú, sempre i quan suposi la modificació de l'estructura o alteri la configuració exterior de l'edifici.
- La instal·lació d'infraestructures comuns per l'accés a qualsevol servei de telecomunicacions sempre i quan afectin a l'estructura o configuració exterior
- La instal·lació de sistemes comuns o privats d'aprofitament d'energia solar, o de nous serveis energètics col·lectius.

Referent al càlcul per les majories d'unanimitat o quatre cinques parts, la llei no especifica cap diferència si l'acord es pren en primera o segona convocatòria, però referent al càlcul per la majoria simple sí que diferencia que l'acord serà vàlid en primera convocatòria amb la majoria de propietaris que representin també la majoria de quotes, però en segona convocatòria només parla de majoria de les quotes dels presents i representats. Això significa que un sol propietari amb una majoria de quotes, en segona convocatòria podria aprovar qualsevol acord que precisés de la majoria simple, ell sol.

En canvi referent als acords que precisen la unanimitat o les quatre cinques parts, abans de tenir la seguretat de que l'acord és vàlid, s'haurà d'esperar a que tots els propietaris hagin rebut l'acta de la reunió i al cap d'un mes, no s'oposin a aquest acord.

7.2.3 Acords que es poden adoptar amb la majoria de vots favorables.

Els acords que es poden adoptar només amb la majoria dels vots a favor són:

- La realització d'obres necessàries per a la supressió de barres arquitectòniques.

S'ha de tenir en compte sobre els acords referents a la supressió de barreres arquitectòniques, que tal com diu l'apartat 6 de l'article, en el cas de no obtenir-se la majoria necessària podran acudir a l'autoritat judicial els propietaris amb discapacitats físiques o algun familiar que hi convisqui amb la particularitat de que si el jutge aprova aquestes obres, seran a càrrec de la comunitat. A diferència d'aquesta normativa catalana, la llei estatal també preveu que el sol·licitant acudeixi al Jutge per tal d'obligar a la comunitat a eliminar les barreres

arquitectòniques, però amb la diferència que a la llei catalana obliga a la comunitat al pagament de les obres necessàries sense cap tipus de limitació en canvi a la llei estatal, les obres corrien a càrrec del sol·licitant. Serà el jutge el que haurà de determinar la necessitat real d'aquestes obres, l'estudi dels elements afectats tant comuns com privatis i estudiar el cost de les obres perquè es pugui suposar la bona fe del sol·licitant.

- La instal·lació d'ascensor (encara que afecti a l'estructura de l'edifici o a la configuració exterior).

La normativa específica que, per aprovar obres que modifiquin l'estructura o la configuració exterior de l'edifici, es precisarà el quòrum qualificat de les 4/5 parts, però en canvi quan aquestes obres fan referència a la instal·lació d'ascensor, només serà necessària una majoria simple. La llei catalana, reflecteix clarament la intenció del legislador d'afavorir a les persones amb necessitats que precisin ascensor o la supressió de barreres arquitectòniques.

- Les innovacions necessàries per a la viabilitat o seguretat de l'edifici
- Les obres necessàries per a la instal·lació de infraestructures comuns per a la connexió de serveis de telecomunicacions
- Les obres de individualització per a mesurar els consums d'aigua, llum i gas
- L'aprovació o modificació de normes de règim intern.
- La creació o supressió dels serveis de porteria, consergeria, vigilància o altres de interès general
- L'arrendament d'elements comuns que no tinguin assignat un ús específic en el immoble
- Les obres per a la comunicació de dos elements privatis, sempre i quan la supressió d'aquesta paret no tingués caràcter estructural.
- L'obertura d'una nova porta en el vestíbul o d'una sortida d'emergència, sempre i quan no afectessin a la estructura

En un supòsit enjudiciat per la doctrina que versa sobre els acords que necessiten d'una majoria simple per a la seva aprovació, la sentència de la AP de Lleida Sec. 2^a 135/2011⁴³ resolt sobre una junta celebrada amb només un 13% de quotes de participació d'assistents, el tema de l'ordre del dia era fer treure un aparell d'aire condicionat. Voten a favor entre assistents i representats un 2% de quotes i en contra un 1,7% de quotes, la resta d'assistents i representats s'abstenen. Com que

⁴³ Sentència de la AP Lleida, Sec. 2^a 135/2011 de 2 de Maig, recurs 396/2010 (SP/SENT/638428)

cap del dos resultats, ni els que voten a favor de treure'l ni els que voten en contra, superen la majoria simple de quotes dels assistents i representats, aquest acord és inexistent i no passa res, es queda tot tal com estava. O sigui que no es compta la majoria de la votació, si no que aquesta majoria ha de ser la majoria de les quotes dels assistents i representats.

Si algun acord, sigui quina sigui la majoria necessària per a la seva aprovació, comporta la disminució de les facultats d'ús i gaudi d'algun element privatiu o comú però d'ús privatiu, serà necessari el seu consentiment exprés. Aquest tema ha tingut molta polèmica als jutjats, ja que hi ha jurisprudència en sentits contraris. Quan sembla clar que no es pot disminuir l'ús i gaudi d'un propietari d'un element privatiu o comú d'ús privatiu, algunes sentències com la de la secció 4^a de 19 de febrer de 2007⁴⁴, defensen que en alguns casos en que es pot demostrar que la zona afectada d'ús i gaudi pel propietari, no suporta una important pèrdua pel propietari afectat ja que es tracta d'una zona poc utilitzada, i que segons l'arquitecte del projecte no hi ha més solució tècnica que utilitzar aquest espai i tenint en compte la necessitat i l'interès dels veïns amb discapacitat o amb edat avançada per a la instal·lació de l'ascensor, que es podria constituir una servitud o gravamen.

BOU GIBERT, fa referència a dues sentències emeses per l'Audiència Provincial de Barcelona i amb resultats totalment oposats. La primera de data 29 de maig de 2008, secció 14^a i la segona de data 24 d'octubre de 2008, secció 1^a.

La primera sentència diu que sí, que es pot ocupar un espai d'un element privatiu en benefici de la comunitat i que hi cap constituir una servitud en favor del propietari, sempre i quan aquesta servitud sigui una càrrega que ha de suportar el propietari, que es ponderin totes les necessitats i el grau d'afectació pel propietari, que sigui impossible una altre solució alternativa i que aquesta afectació no impliqui una reducció de l'espai privatiu que privi del dret de propietat del propietari afectat.

En canvi, la segona sentència diu tot el contrari, que no es pot aprovar una obra amb la oposició del propietari afectat que el priva de l'ús d'un espai privatiu, quan l'article 11.4 de la LPH detalla *“las innovaciones que hagan inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario requerirán, en todo caso, el consentimiento expreso de éste”*.

⁴⁴ Sentència de la AP Barcelona, sec. 4^a 94/2007 de 19 de febrer, recurs 551/2006 (SP/SENT/115479)

BOU GIBERT entén que els propietaris afectats haurien de fer un sacrifici en vers la comunitat, cedint l'espai necessari sempre i quan es produeixin tots els requisits necessaris, encara que se'ls hagués d'indemnitzar.

Sobre quina seria la quantitat a indemnitzar al propietari afectat, el bufet d'advocats Fuentes Lojo,⁴⁵ versa sobre aquest assumpte, comentant la sentència de l'AP de Barcelona, sec. 4ª de 4 de novembre de 2013, on es considerava que a part de calcular el valor del metre quadrat afectat, també s'hauria d'indemnitzar per la repercussió que tindrà l'habitatge afectat per aquesta instal·lació.

També BOZALOGO ANTOÑANZAS⁴⁶, fa referència en un article de la Revista Consell, a una sentència dictada per la Secció 1ª de l'AP de Girona la qual establí que *“los acuerdos que disminuyan las facultades de uso y goce de cualquier propietario, requieren que éste consista expresamente”*

Aquesta advocada es planteja també el problema de quin és el moment en que s'ha de demanar a l'afectat el seu consentiment considerant que hauria de ser abans de la reunió en la qual se l'hi hauria d'explicar exhaustivament els perjudicis que podrà tenir si s'aprova la instal·lació de l'ascensor, per així ja en el moment de la votació de la reunió pugui donar el seu consentiment o no i així no alentir la presa d'aquest acord.

7.3 Diferències de la seva regulació amb la llei estatal.

Aquesta normativa conté moltes diferències amb la llei estatal⁴⁷.

⁴⁵ Article de la Revista Consell, nº 100 de data 1/10/2014 Autor: Bufet d'advocats Fuentes Lojo

⁴⁶ Article de la Revista Consell, nº 88 de data 28/09/2012 Autor: Ana Bozalongo Antoñanzas

⁴⁷ Hi ha un sol article a la llei LPH 49/1960 de 21 de juliol, que regula els acords, l'article 17. *“Los acuerdos de la Junta de propietarios se sujetarán a las siguientes normas: 1ª la unanimidad sólo será exigible para la validez de los acuerdos que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad. El establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. El arrendamiento de elementos comunes que no tengan asignado un uso específico en el inmueble requerirá igualmente el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, así como el consentimiento del propietario directamente afectado, si lo hubiere. La realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con minusvalía, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios que, a su vez, represente la mayoría de las cuotas de participación.../.. Los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a lo dispuesto en esta norma obligan a todos los propietarios. 2ª La instalación de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación regulados en el real decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, o la*

La principal, és que la majoria qualificada necessària per a l'adopció de certs acords és de 4/5 parts de propietaris i quotes, mentre que a la llei estatal és de 3/5 parts. També a la llei estatal, referent als acords que precisen de majoria simple per a ser aprovats, s'exigeix la doble majoria en segona convocatòria, en canvi a la llei catalana encara vigent, serà suficient el vot favorable dels assistents que suposin la majoria de quotes de la totalitat per aprovar certs acords. La norma estatal preveu que es pugui acudir als jutjats si per la presa d'algun acord no s'aconsegueix la majoria de vots favorables, en canvi la norma catalana, preveu que es pugui acudir als jutjats en cas de que un propietari amb discapacitat o les persones que conviuen amb ell, necessitin realitzar obres per a la supressió de barreres arquitectòniques i no ho aconseguixin amb la majoria necessària.

Referent als acords que precisen de la unanimitat, la llei estatal especifica que només s'exigirà la unanimitat pels acords referents a l'aprovació o modificació del títol constitutiu o dels estatus.

7.4 Regulació a la nova llei catalana

La nova normativa, modifica totalment els articles 553-25 del Cccat i 553-26 del Cccat, ajuntant els acords i el còmput de vots segons quòrum necessari per a la seva aprovació, amb la redacció de dos nous articles, el 553-25 del Cccat, que tracta quasi únicament dels acords que només precisen de la majoria simple per a ser aprovats i l'article 553-26 del Cccat que tracta exclusivament de l'adopció dels acords que precisen de la unanimitat i majories qualificades.

adaptación de los existentes, así como la instalación de sistemas comunes o privativos, de aprovechamiento de la energía solar, o bien de las infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos, podrá ser acordada, a petición de cualquier propietario, por un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación. ... 3ª Para la validez de los demás acuerdos bastará el voto de la mayoría del total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación En segunda convocatoria serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes. Cuando la mayoría no se pudiese lograr por los procedimientos establecidos en los párrafos anteriores, el Juez, a instancia de parte deducida en el mes siguiente a la fecha de la segunda junta y oyendo en comparecencia los contradictores previamente citados, resolverá en equidad lo que proceda dentro de veinte días, contados desde la petición haciendo pronunciamiento sobre el pago de costas”.

Degut a la importància d'aquests articles, es transcriuen íntegrament a continuació:

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

1.- Només es poden adoptar acords inclosos en l'ordre del dia.

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

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

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

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

d) Les normes de reglament de règim interior.

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

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

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

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

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

6.- Als efectes únicament de la legitimació per a la impugnació dels acords i l'exoneració del pagament de despeses per a noves instal·lacions o serveis comuns, els propietaris que no han participat en la votació es poden oposar a l'acord per mitjà d'un escrit enviat a la secretaria, per qualsevol mitjà fefaent, en el termini d'un mes d'ençà que els ha estat notificat. Si una vegada passat el mes no han tramès l'escrit d'oposició, es considera que s'adhereixen a l'acord.⁴⁸

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

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

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

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

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

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

⁴⁸ Article 553-25 literal de la llei 5/2015 de 13 de maig de reforma del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya

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

b) Si es requereixen les quatre cinquenes parts, quan hi ha votat favorablement la majoria simple dels propietaris i de les quotes participants a la votació, i, en el termini d'un mes des de la notificació de l'acord, s'assoleix la majoria qualificada comptant com a vot favorable la posició dels propietaris absents que, en el dit termini, no s'han oposat a l'acord mitjançant un escrit tramès a la secretaria per qualsevol mitjà fefaent.⁴⁹

Tal com s'han redactat aquests dos articles, queden molt més clars i especificats els quòrums necessaris segons de quin tipus d'acord es tracti. Només hi ha dues qüestions de les quals abans es necessitava la unanimitat per a ser aprovades i amb la nova llei només precisarà de l'acord de les 4/5 parts, que són constituir, alienar, gravar i dividir un element privatiu de benefici comú i la desafecció d'un element comú per atribuir-li un caràcter privatiu.

S'aclareix que les obres que tenen com a finalitat la supressió de barreres arquitectòniques, instal·lació d'ascensors, innovacions exigibles per a l'habilitat, l'accessibilitat o la seguretat de l'immoble i les obres necessàries per a instal·lar infraestructures comunes amb la finalitat de millorar l'eficiència energètica de l'edifici, connexions de telecomunicacions de banda ampla o individualització de mesurament de consums, seran aprovades només amb el quòrum necessari de la majoria, encara que suposi la modificació dels estatuts o del títol constitutiu.

Per tal també de resoldre conflictes que podien sorgir posteriorment, s'hi ha incorporat en el redactat el quòrum necessari per a la implantació de quotes especials.

També s'hi ha incorporat quòrums necessaris referents a nous sistemes de resolució de conflictes com és l'arbitratge i per a la instal·lació general de punts de recàrrega per a vehicles elèctrics i també s'hi detallen tots els acords que precisen de la unanimitat per a ser aprovats, els quals no estan especificats en aquest article concret a la llei vigent actualment, si no que estan repartits per diferents articles segons de què es tracti.

⁴⁹ Article 553-26 literal de la llei 5/2015 de 13 de maig de reforma del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya

8. Article 553-26 del Cccat. Càmput de vots

El càmput de vots és el càlcul del resultat de la votació, i pot variar segons s'estigui en primera convocatòria o segona, i també segons el tipus d'acord que s'estigui prenent.

L'article 553-26 del Cccat estableix:

Article 553-26 del Cccat. Càmput de vots

1. *Pel càlcul de les majories es computen els vots dels propietaris presents, dels representats i dels que han delegat el vot. No s'hi computen els vots dels propietaris morosos que no tenen dret a votar.*
2. *Es computen favorablement els vots que corresponen als propietaris que, convocats correctament, no assisteixin a la reunió, si després no s'oposen a l'acord.*
3. *Els propietaris que no han assistit a la reunió es poden oposar als acords adoptats en el termini d'un mes comptat des del moment en què els han estat notificats. L'escrit d'oposició s'ha d'enviar al secretari o secretària per qualsevol mitjà fefaent⁵⁰.*

8.1 Aplicació apartat 1.

Quan en una convocatòria s'ha omès de mencionar els propietaris que no tenen dret a vot degut a la falta de pagament de rebuts, el vot d'aquests serà vàlid si se'ls ha deixat votar en una reunió. El problema rau quan no se'l deixa votar i la convocatòria no s'hi ha mencionat. Alguns juristes consideren que simplement és un defecte de forma i altres consideren que s'ha vulnerat el dret a la informació del propietari afectat i la possibilitat de consignar o pagar el deute abans de la reunió per a poder exercir el seu dret a vot. El que sí queda clar, és que per a la nul·litat dels acords, és obligatori la impugnació dels mateixos i només tindria transcendència si el vot que no es pogués computar modifiqués el resultat de la votació amb les corresponents conseqüències.

8.2 Aplicació apartats 2 i 3

Els apartats 2 i 3 de l'article fan referència als vots dels absents. El termini que té un no assistent a una junta per a exercir el seu dret a vot, és d'un mes des de la notificació de l'acta (a la llei estatal son 30 dies). Per tant, si en aquest temps no

⁵⁰ Article 553-26 literal de l'article 5/2006 de 10 de maig del Llibre Cinquè del Codi Civil Català, Títol V de les situacions de comunitat, Capítol III, Secció primera

manifesta la seva intenció de vot, se l'hi sumarà aquest vot al de la majoria sigui positiva o negativa. En cas de que vulgui formular la seva opinió al ser contrària al de la majoria, la llei diu que ho ha de notificar per escrit i de forma fefaent al que exerceixi les funcions de secretari però no especifica com, per tant, qualsevol mitjà escrit que arribi al secretari i que permeti tenir constància de la seva recepció, serà vàlid. Així doncs en alguns casos s'haurà d'esperar als 30 dies per si algun dels no assistents exerceixen aquest dret i mostren la seva oposició a l'acord. Aquesta oposició serà necessària en cas de que es volgués impugnar l'acord.

8.3 Determinacions

En cas de que hi hagués un empat entre vots favorables i vots en contra, no es podria prendre l'acord, ja que la llei especifica clarament que ha d'haver-hi majoria, i s'hauria de convocar una nova junta confiant amb l'assistència de més propietaris.

Quan en una comunitat només hi ha dos propietaris i no estan d'acord, en primera convocatòria no es podrà prendre mai cap acord, i en segona convocatòria es podran prendre acords que necessitin una majoria de quotes de participació favorables.

BOU GIBERT⁵¹ comentant un article publicat pel President de la Sec. 13a Audiència Provincial de Barcelona Joan Cremades, referent a la diferència de prendre un acord en primera o segona convocatòria quan només es necessita la majoria simple, mantent que si en una reunió s'aconsegueix el quòrum necessari de la majoria per a la seva validesa, com en el cas d'acords que només precisen del vot favorable de la majoria simple de les quotes presents en segona convocatòria, s'ha de tenir en compte que l'acord ja està pres i que és vàlid, independentment del que manifestin els absents posteriorment, en canvi si l'acord es pren en primera convocatòria sí que es poden computar els vots dels absents. La diferència rau en què en primera convocatòria es requereix el vot favorable de la majoria dels propietaris que han de representar també la majoria de les quotes; en canvi, en segona convocatòria no, per tant el càlcul de la majoria en primera convocatòria és en relació al total de propietaris i coeficients i en canvi en segona el còmput és en relació als presents i representats. Això no vol dir que els acords presos en segona convocatòria i que es poden considerar vàlids, no es puguin impugnar igualment pels propietaris que hagin votat en contra, els no assistents, o els privats de vot il·legítimament.

⁵¹ Article de la Revista Consell, nº 94 de juliol de 2013. Autor: Jordi Bou Gibert.

BAUTISTA CAMARERO⁵² comenta el que passa amb un acord en el qual el vot del no assistent pot canviar el resultat, si s'ha d'esperar el mes reglamentari o s'executa l'acord als 10 dies després de la notificació tal com diu la normativa. BAUTISTA manifesta que si és un acord necessari i aquesta demora pot perjudicar a la comunitat, millor executar però si no, millor esperar al mes per si algú hi vota en contra, d'aquesta manera es tindria millor segurat jurídica.

La llei estatal, quasi no conté diferències.⁵³

⁵²Article monogràfic SP/DOCT/15860 de desembre de 2011 per la Magistrada-Jutgesa Olga Bautista Camarero

⁵³ A la LPH 49/1960 de 21 de juliol, es tracta del còmput de vots en diferents articles. A l'apartat 1º de l'article 17, en el paràgraf 5º. *"A los efectos establecidos en los párrafos anteriores de esta norma, se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la junta debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, conforme al procedimiento establecido en el artículo 9, no manifiesten su discrepancia por comunicación a quien ejerza las funciones de secretarios de la comunidad en el plazo de treinta días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción"* A l'article 15, apartat 2º. *"Los propietarios que en el momento de iniciarse la junta no se encontrasen al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la comunidad y no hubiesen impugnado judicialmente las mismas o procedido a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada, podrán participar en sus deliberaciones si bien no tendrán derecho a voto ..."*

9. Article 553-30 del Cccat. Vinculació dels acords

Aquest article regula la repercussió que tenen els acords en vers tots els comuns, sobre tot els que fan referència a innovacions o millores i que segurament comportaran el pagament de quotes extraordinàries i va lligat a l'article 553-25 del Cccat. sobre el contingut dels acords. Aquesta vinculació és molt important ja que els acords aprovats vàlidament, obliguen a tots els propietaris tant el que han votat a favor com els que hi ha votat en contra. Per això en alguns casos, el legislador ha previst unes limitacions.

Estableix l'article 553.30 del Cccat:

Article 553-30 del Cccat. Vinculació dels acords.

1. *Els acords obliguen i vinculen tots els propietaris, fins i tot els dissidents, sens perjudici del que estableix l'apartat 2.*
2. *Els acords relatius a noves instal·lacions o a serveis comuns, si el valor total de la despesa acordada és superior a la quarta part del pressupost anual de la comunitat, no obliguen ni vinculen els propietaris dissidents.*
3. *Els acords relatius a la supressió de barreres arquitectòniques o a la instal·lació d'ascensors i els que calguin per a garantir l'accessibilitat, l'habitabilitat, l'ús i la conservació adequats i la seguretat de l'edifici es regeixen pel que estableix l'apartat 1.*
4. *Els propietaris dissidents que no poden tenir l'ús o el gaudi de la millora poden passar a gaudir-ne si satisfan l'import de les despeses d'execució i de les de manteniment amb l'actualització que correspongui aplicant l'índex general de preus de consum.⁵⁴*

9.1 Diferències amb la llei estatal

Conté algunes diferències amb la llei estatal.⁵⁵ En primer lloc, a la llei estatal s'especifica que el propietari que pot quedar exempt del pagament de la instal·lació

⁵⁴ Article 553-30 literal de la llei 5/2006 de 10 de maig del Llibre Cinquè del Codi Civil Català, Títol V de les situacions de comunitat, Capítol III, Secció primera.

⁵⁵ A la LPH 49/1960 de 21 de juliol està regulat a l'article 11 " 1. Ningún propietario podrá exigir nuevas instalaciones servicios, o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad y seguridad del inmueble, según su naturaleza y características. 2. Cuando se adopten válidamente acuerdos para realizar innovaciones no exigibles a tenor del párrafo anterior y cuya cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes el disidente no resultará obligado, ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privarsele de la mejora o ventaja. Si el disidente desea, en cualquier tiempo, participar de las ventajas de la innovación, habrá de abonar la cuota en los gastos de realización y mantenimiento, debidamente actualizados aplicando el correspondiente interés legal. I també a l'article 17 apartat 2. "La instalación de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicaciones regulados en el Real Decreto-Leu 1/1998, de 27 de febrero, o la adaptación de los existentes, así como la instalación de sistemas comunes o privativos, de aprovechamiento de la energía solar, o bien de las infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos, podrá ser acordada, a petición de cualquier propietario, o un tercio de los integrantes de la comunidad que represente, a su vez, un tercio de las cuotas de participación. La

d'alguna infraestructura pels serveis de telecomunicacions o energètics, i que la seva participació suposi més de tres mesos (la llei catalana diu una quarta part del pressupost, però que en definitiva és el mateix) del pressupost anual ordinari, és el que no ha votat favorablement a l'acord; en canvi, a la llei catalana vigent, s'especifica que els únics que no estan obligats al pagament són els dissidents, o sigui, tant si han assistit a la junta com si no hi han assistit i si han oposat posteriorment. I en segon lloc, referent als acords sobre innovacions físiques referents a instal·lacions de serveis o millores que no siguin estrictament necessàries per a la conservació i seguretat de l'immoble, la llei estatal diu que no vincularan als propietaris que hi hagin votat en contra, sense especificar el cost de la innovació, en canvi a la llei catalana vigent s'especifica que no obliga als dissidents si l'import supera la quarta part del pressupost ordinari anual.

9.2 Aplicació apartat 1.

Quan hi ha dissidents que no participen de la despesa si aquesta supera la quarta part del pressupost anual, per a calcular la participació de cada propietari s'haurà de fer una regla de tres excloent-hi el coeficient del dissident per així adjudicar a cada departament el nou coeficient equitatiu.

9.3 Aplicació apartats 2 i 3.

FUENTES-LOJO LASTRES⁵⁶, descriu un llistat de diferents supòsits sobre el què es considera una innovació inclosa a l'apartat 2 d'aquest article, essent els següents:

- Instal·lació de telèfon a la porteria de l'immoble
- Ampliació de la porteria
- Instal·lació de piscina
- Substitució del sistema d'aigua per aforament i instal·lació d'aigua directe
- Instal·lació d'un porter automàtic

comunidad no podrá repercutir el coste de la instalación o adaptación de dichas infraestructuras comunes, ni los derivados de su conservación y mantenimiento posterior, sobre aquellos propietarios que no hubiesen votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo. No obstante, si con posterioridad solicitasen el acceso a los servicios de telecomunicaciones o a los suministros energéticos, y ello requiera aprovechar las nuevas infraestructuras o las adaptaciones realizadas en las preexistentes, podrá autorizárseles siempre que abonen el importe que les hubiera correspondido, debidamente actualizado, aplicando el correspondiente interés legal. sin perjuicio de lo establecido anteriormente respecto a los gastos de conservación y mantenimiento, la nueva infraestructura instalada tendrá la consideración a los efectos establecidos en esta ley, de elemento común.

⁵⁶ Llibre Comentaris a la normativa de Propiedad Horizontal de Catalunya, Comentarios, problemàtica y jurisprudencia. Ed. Bosch Editor, pgs. 267, 268, 269, 270.

I d'altres exemples d'innovacions que estarien incloses a l'apartat 3 de l'article:

- Instal·lació del servei de calefacció o d'aigua calenta
- Ampliació de l'escala
- Substitució de la instal·lació elèctrica per ampliar la potència
- Instal·lació d'un parallamps
- Instal·lació d'un canal de desaigua per a millorar l'evacuació de les aigües brutes
- Substitució de l'aigua de pou per la general
- instal·lació d'una bomba de pressió per al subministrament de l'aigua a la comunitat

9.4 Jurisprudència

En relació a lo anterior i referent a la vinculació de l'acord que fa referència a la instal·lació d'ascensors, hi ha moltes sentències al respecte, ja que hi ha hagut moltes reclamacions de propietaris de locals que no tenen accés als serveis comuns i que, per acord de la comunitat, els han obligat a pagar la part corresponent de la instal·lació de l'ascensor i pel seu coeficient general de propietat, el qual acostuma a ser elevat. Tant les sentències del TS Sala Primera de lo civil n. 929/2006 de 28 de setembre⁵⁷, com la sentència del TSJ de Catalunya, de la sala civil i penal, secció 1ª, 61/2013 de 31 d'octubre⁵⁸, com la sentència del TS, sala primera de lo civil, 620/2010 de 20 d'octubre⁵⁹, resolen el mateix, de manera que encara que els estatuts hi consti que el local està exclòs de les despeses de manteniment de l'escala o de l'ascensor, tal com diu l'article 553-44, s'estableix la obligació de tots els propietaris d'assumir les despeses que comportin la supressió de barreres arquitectòniques, i la instal·lació d'ascensor d'acord a les normes de la Llei de l'habitatge i dels serveis imprescindibles per a la transivitat i seguretat de l'edifici.

També la sentència que va dictar l'AP de Barcelona nº 34/2014⁶⁰, referent a una comunitat sense el servei d'ascensor i on en el títol constitutiu hi figurava una clàusula que eximia als propietaris d'alguns elements privatis de contribuir a les

⁵⁷ Sentència del TS Sala primera de lo Civil 929/2006 de 28 de setembre, recurs 2741/1999. (SP/SENT/97795)

⁵⁸ Sentència TSJ de Catalunya, sala de lo Civil i Penal, Sec. 1ª 61/2013 d'octubre, recurs 171/2011. (SP/SENT/74964)

⁵⁹ Sentència del TS Sala primera de lo Civil 620/2010 de 20 d'octubre. Recurs 2218/2006 (SP/SENT/526451)

⁶⁰ Sentència de la AP Barcelona, sec. 17ª 34/2014 de 30 de gener, recurs 445/2012 (SP/SENT/757363)

despeses de manteniment de l'ascensor, va determinar que aquesta exempció no feia referència a no pagar les quotes per a la seva instal·lació, ja que aquesta obra beneficiava a tots els propietaris ja que augmentava el valor de l'edifici.

I la sentència AP de Barcelona , Sec. 17ª 2/4/2008⁶¹ també determina que l'acord al qual ha arribat una comunitat pel que fa al finançament de l'ascensor que eximeix determinats propietaris del pagament és nul, al ser contrari a l'article 554.44 al·legant que la normativa diu que tots els propietaris han de sufragar necessàriament les despeses que comportin la supressió de barreres arquitectòniques i la instal·lació de l'ascensor d'acord amb la normativa de l'habitatge. Que pel fet d'utilitzar el terme "necessàriament" respon a la finalitat de mantenir el caràcter d'obligatorietat sense que pugui haver-hi cap altre possibilitat a no ser que s'acordi d'incloure-ho en els Estatus de la comunitat, aprovació que precisaria d'una majoria molt qualificada per aprovar aquest acord.

La sentència de la Secció 4ª de la AP de Barcelona de 22/12/2008⁶², remarca que tot i que l'apartat 2 diu que si les noves instal·lacions o serveis comuns, el valor total de la despesa supera la quarta part del pressupost anual de la comunitat, no tindrà efecte quan es tracti de la instal·lació d'ascensor, obres per a la supressió de barreres arquitectòniques, o les referents a obres per a garantir l'accessibilitat, l'habitabilitat i l'ús i conservació adequats de l'edifici, tal com diu l'apartat 3. Això si, en el cas d'instal·lacions de nous serveis o d'ascensor, el dissident pot optar per acollir-se a l'ús d'aquest servei quan ho vulgui, i abonar en aquell moment la quantitat que li correspondria més els interessos segons l'Índex General de Consum, més la part proporcional dels manteniments de tot temps que hagi passat.

9.4 Nova regulació

A la llei 5/2015 de 13 de maig de modificació del llibre cinquè del Codi Civil Català, es modifica molt el redactat d'aquest article, especialment en els seus apartats 2, 3 i amb la inclusió de l'apartat 4 que no existeix actualment⁶³.

⁶¹ Sentència de la AP Barcelona, sec. 17ª 17/2008 de 2 d'abril, recurs 708/2007. (SP/SENT/165472)

⁶² Sentència de la AP Barcelona sec. 4ª 703/2008 de 22 de desembre, recurs 153/2008, (SP/SENT/449963)

⁶³ De l'Article 553-30 de la llei 5/2015 de 13 de maig de modificació del llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya.

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 despeses 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 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 calgui 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.

Amb aquest nou redactat, queda més clar que els dissidents tampoc han de participar de les despeses de manteniment del servei al qual hi han votat en contra, i que si les obres per a la supressió de barreres arquitectòniques venen obligades per decisió judicial, serà aquesta autoritat qui fixarà l'import a satisfer per cada propietari en funció del pressupost ordinari. També s'ha afegit l'apartat 4, la obligació de satisfer les sancions que es puguin causar si algun propietari s'oposa a aquestes obres tot i la obligació judicial.

10. Article 553-31 del Cccat. Impugnació

La impugnació és la manifestació en contra d'un acord pres en junta de propietaris davant els tribunals de justícia, per tal de que pugui ser anul·lat. Els acords poden ser impugnats o per ser contraris al títol constitutiu o als Estatuts, per ser contraris a la llei, perquè impliquen un abús de dret, per ser contraris als interessos de la comunitat, o per ser greument perjudicials pels interessos d'un propietari. Estan legitimats per impugnar els propietaris que hagin votat en contra en aquest acord a la reunió, els no assistents que prèviament hagin manifestat en la forma que marca la llei el seu desacord i el propietari que no va poder votar per haver estat privat indegudament d'exercir el seu dret a vot, el qual haurà també de prendre accions contra la comunitat per haver estat privat d'aquest dret.

Estableix l'article 553-31 del Cccat.:

Article 553-31 del Cccat. Impugnació.

1. *Els acords es poden impugnar judicialment en els casos següents:*
 - a) *Si són contraris a les lleis, al títol de constitució o als estatuts o si ateses les circumstàncies, impliquen un abús de dret*
 - b) *Si són contraris als interessos de la comunitat o són greument perjudicials per a un propietari o propietària.*
2. *Estan legitimats per a la impugnació els propietaris que han votat en contra, els absents que no s'han adherit a l'acord i els que han estat privats il·legítimament del dret de vot. Si l'acord és contrari a les lleis, el pot impugnar tot propietari o propietària.*
3. *L'acció d'impugnació s'ha d'exercir en el termini de dos mesos a comptar des de la notificació de l'acord o en el termini d'un any si és contrari al títol de constitució o als estatuts.*⁶⁴

⁶⁴ Article 553-31 literal del publicat al Llibre Cinquè del Codi Civil Català, Títol V de les situacions de comunitat, Capítol III, Secció primera

Tant la Llei estatal⁶⁵ com la catalana determinen que el termini per impugnar els acords contraris a la llei o als Estatus és d'un any; en canvi, per la resta d'impugnacions el termini a la llei estatal és de tres mesos i a la llei catalana és de dos mesos, amb la diferència també que el còmput dels dies a la llei catalana és a partir de la notificació de l'acord, i en canvi a la llei estatal a partir de la presa de l'acord.

Referent a qui està legitimat per impugnar, la llei diu que ha de ser propietari, i haver votat en contra a l'acord, però no diu res del propietari que s'ha abstingut. En canvi, referent als acords contraris a la llei o als Estatus, la llei diu que els podrà impugnar tot propietari, per tant s'entén que independentment del seu vot podrà impugnar aquests tipus d'acords qualsevol propietari. Inclús la sentència de la AP de Lleida, Sec. 2^a de 5/3/2009⁶⁶ reconeixia la legitimació d'un propietari morós per impugnar un acord contrari a la llei.

El que queda clar, és que per a poder impugnar un acord, tal com es confirma amb la sentència de la A.P. de Barcelona 108/2010⁶⁷, s'hi ha d'haver votat abans en contra.

Aquest article també queda totalment modificat en la llei 5/2015 de 13 de maig de modificació del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya, ja que torna a fixar el termini per a impugnar un acord contrari als interessos de la comunitat a tres mesos com ja té la llei estatal, han tret la frase referent a que els acords contraris a la llei els pugui impugnar qualsevol propietari, també com hi consta a la llei estatal i que els terminis

⁶⁵ L'article 18 de la LPH 49/1960 de 21 de juliol tracta sobre la impugnació. *“Los acuerdos de la Junta de propietarios serán impugnables ante los tribunales, de conformidad con lo establecido en la legislación procesal general, en los siguientes supuestos: a) Cuando sean contrarios a la Ley o a los estatutos de la comunidad de propietarios. b) Cuando resulten gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios. c) Cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho. 2. Estarán legitimados para la impugnación de estos acuerdos los propietarios que hubiesen salvado su voto en la Junta, los ausentes por cualquier causa y los que indebidamente hubiesen sido privados de su derecho de voto. Para impugnar los acuerdos de la Junta el propietario deberá estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad o proceder previamente a la consignación judicial de las mismas, Esta regla no será de aplicación para la impugnación de los acuerdos de la junta relativos al establecimiento o alteración de las cuotas de participación a que se refiere el artículo 9 entre los propietarios. 3. La acción caducará a los tres meses de adoptarse el acuerdo por la Junta de propietarios, salvo que se trate de actos contrarios a la Ley o a los estatutos en cuyo caso la acción caducará al año. Para los propietarios ausentes dicho plazo se computará a partir de la comunicación del acuerdo conforme al procedimiento establecido en el artículo 9. 4. La impugnación de los acuerdos de la Junta no suspenderá su ejecución, salvo que el Juez así lo disponga, con carácter cautelar, a solicitud del demandante, oída la comunidad de propietarios”*

⁶⁶ Sentència de la AP. Lleida, Sec. 2^a de 5 de març, recurs 427/2008. (SP/SENT/447084)

⁶⁷ Sentència de la AP de Barcelona, sec. 13^a 108/2010 de 23 de febrero, recurs 248/2009, (SP/SENT/545610)

d'impugnació seran a partir de la notificació de l'acta i no de la notificació dels acords.

Una altre modificació d'aquest article i prou important, és que s'hi ha afegit de nou l'apartat 3, amb el següent redactat:

3 Per exercir l'acció d'impugnació cal estar al corrent de pagament dels deutes amb la comunitat que estiguin vençuts en el moment d'adoptar-se l'acord que es vol impugnar o haver-ne consignat l'import.⁶⁸

Aquest redactat, es una de les mancances importants que té la llei encara vigent i que queda ben redactada a la llei 5/2015, ja que especifica clarament que els morosos per a poder impugnar els acords de la reunió, han d'estar al corrent de pagament o haver consignat Notarial i judicialment abans de la celebració de la junta.

⁶⁸ De l'article 553-31 de la llei 5/2015 de 13 de maig, de modificació del llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya.

11. Article 553-36 del Cccat. Ús i gaudi dels elements privatis

Els propietaris poden fer obres de conservació, millora i reparació de les instal·lacions de la seva propietat, sempre i quan no modifiquin cap element comú i no perjudiqui als altres comuners.

L'article 553-36 del Cccat., estableix:

Article 553-36. del Cccat. Ús i gaudi dels elements privatis

- 1. Els propietaris d'un element privatiu hi poden fer obres de conservació i de reforma sempre que no perjudiquin els altres propietaris ni la comunitat i que no disminueixin la solidesa de l'edifici ni alterin la composició o l'aspecte exterior del conjunt.*
- 2. Els propietaris que es proposin de fer obres en llur element privatiu ho han de comunicar prèviament al president o presidenta o, si s'escau, a l'administrador o administradora de la comunitat. Si l'obra comporta l'alteració d'elements comuns, s'ha d'aprovar d'acord amb la majoria que resulta del que estableix l'article 553.*
La comunitat pot exigir la reposició a l'estat originari dels elements comuns alterats sense els seu consentiment. No obstant això, s'entén que la comunitat ha donat el consentiment
- 3. si l'existència d'obres que no disminueixen la solidesa de l'edifici ni comporten l'ocupació d'elements comuns és notòria i la comunitat no ha mostrat oposició en el termini de sis anys des que es van acabar.⁶⁹*

Tant la llei estatal com la catalana, limiten les facultats dels propietaris a fer aquestes obres en el seu element privatiu, però les dues lleis ho especifiquen de manera diferent. Mentre l'estatal disposa que qualsevol propietari podrà modificar els elements arquitectònics, instal·lacions o serveis sempre i quan no modifiqui ni alteri la configuració o l'estructura de l'edifici, el legislador català utilitza les paraules reforma i conservació.

Es podran fer obres en els elements privatis sempre que es compleixin alguns requisits:

- Que les obres no disminueixin la solidesa de l'edifici o sigui que no afectin a l'estructura o a la capacitat de resistència de l'edifici.

⁶⁹ Article 553-36 literal de l'article 5/2006 de 10 de maig del llibre Cinquè del Codi Civil Català, Títol V de les situacions de comunitat, Capítol III, Secció segona

- Que no alterin la composició exterior o l'aspecte exterior de la finca bàsicament s'entén que no modifiqui la façana, ni colors de pintura, materials de finestres o tancaments o elements decoratius i baranes
- Que no perjudiqui a la comunitat ni als comuns si es modifiqués una instal·lació i això comportés algun perjudici a un veí o a la comunitat, seria necessari el consentiment d'aquests-
- Que no comportin l'alteració d'elements comuns sense el permís exprés de la comunitat, no es pot alterar cap element comú
- Que es comuniquin prèviament al president o a l'administrador de la comunitat.

S'ha de tenir en compte que en els elements comuns d'ús privatiu, com terrasses, no s'hi pot fer cap alteració ni construcció sense el permís de la comunitat, ja que tal com es diu, es tracta d'un element comú.

FUENTES-LOJO LASTRES, enumera certes obres que modificarien o alterarien la composició o aspecte de l'edifici⁷⁰:

- Tancament de balcons o terrasses.
- Construcció o enderrocament de parets de càrrega.
- Obertura de portes o finestres a la façana o a patis comunitaris.
- Obertura de finestres a l'escala comunitària.
- Conversió de finestres en portes o de portes en finestres.
- Canvi de paviment en una terrassa.
- Excavacions al terra per part dels propietaris d'uns baixos.
- Construcció de coberts en els patis.
- Extracció de fums a l'exterior quan l'edifici ja té prevista una sortida comunitària.
- Instal·lació d'aparells d'aire condicionat.
- Col·locació d'estenedors.
- Col·locació de reixes.
- Col·locació de persianes de diferents colors.

⁷⁰ Llibre Comentarios a la normativa de Propiedad Horizontal de Catalunya, Comentarios, problemática y jurisprudencia. Ed. Bosch Editor, pgs 324, 325, 326, 327, 328, 329.

Per a corroborar el que marca l'apartat 1 d'aquest article, es confirma amb la sentència de la AP de Barcelona de data 27/03/2014⁷¹ la qual resol que es condemna al propietari d'un habitatge amb un element comú d'us privatiu, en aquest cas es tracta d'una terrassa comú però d'us privatiu, en la qual hi va canviar les finestres exteriors i el tancament exterior format per jardineres, per una tanca de fusta diferent a la resta de departaments, obligant-lo a deixar-ho al seu estat original.

Quan sorgeix una situació com aquesta, la comunitat pot exigir la reposició de la modificació al seu estat original, mitjançant la interposició de la corresponent acció judicial i per aplicació de l'article 1124 del Codi Civil, se l'hi podria exigir també el pagament per danys i perjudicis. Aquesta acció caduca als sis anys, per tant si no es realitza cap actuació en aquest temps, s'entendrà el consentiment tàcit per part de la comunitat.

El redactat d'aquest article també queda modificat a la llei 5/2015 de 13 de maig de modificació del llibre cinquè del Codi Civil Català. En primer lloc, ha afegit tot un apartat 1⁷², que a la normativa vigent actualment està a l'article 553-37 del Cccat.. A l'apartat 2 que fa referència a les obres que es poden fer en els elements privatis, només s'hi ha afegit "obres que no perjudiquin la accessibilitat de l'immoble." L'apartat 3 és totalment nou ja que s'hi ha inclòs la possibilitat de que un propietari pugui instal·lar un punt de recàrrega elèctrica per a vehicles.⁷³ El que si que ha quedat modificat, és el termini de caducitat per a la reclamació d'obres realitzades sense permís de la comunitat en un element privatiu i que afectin a la comunitat, el qual ha passat de ser de sis anys a quatre anys.

Aquest article no comporta gaires diferències amb la llei estatal⁷⁴, si més no matisos.

⁷¹ Sentència de la AP Barcelona, Sec. 16ª 166/2014 de 27 de març, recurs 859/2012, (SP/SENT/75950)

⁷² *Els propietaris d'elements privatis hi poden exercir totes les facultats del dret de propietat sense cap altra restricció que les que deriven del règim de propietat horitzontal.*

⁷³ *Els propietaris que es proposin de fer obres en llur element privatiu ho han de comunicar prèviament a la presidència o a l'administració de la comunitat. Si l'obra comporta l'alteració d'elements comuns, cal l'acord de la junta de propietaris. En cas d'instal·lació d'un punt de recàrrega individual de vehicle elèctric, només cal enviar a la presidència o a l'administració el projecte tècnic amb trenta dies d'antelació a l'inici de l'obra i la certificació tècnica corresponent una vegada finalitzada la instal·lació. Dins d'aquest termini la comunitat pot proposar una alternativa raonable i més adequada als seus interessos generals, Si la instal·lació alternativa no es fa efectiva en el termini de dos mesos, el propietari interessat pot executar la instal·lació que havia projectat inicialment.*

⁷⁴ L'article 7 de la LPH 49/1960 de 21 de juliol en el seu apartat 1, tracta d'aquest tema. "El propietario de cada piso o local, podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad. En el resto del inmueble no podrá realizar alteración alguna y si advirtiere la necesidad de reparaciones urgentes deberá comunicarlo sin dilación al administrador."

12. Article 553-37 del Cccat. Disposició dels elements privatius

Els propietaris tenen el dret a utilitzar els seus bens privats, la pròpia constitució i el Codi Civil català, en els seus articles 33 i 541-1 i 542.2⁷⁵ respectivament, ja ho mencionen, però dins dels límits i restriccions que la pròpia llei imposa, l'article anterior, ja estableix unes limitacions a l'hora de fer obres en una propietat quan es conviu en comunitat i aquest article fa referència als drets de cada propietari de disposar i a alienar. Però cada propietari també té unes responsabilitats davant la comunitat, inclús davant tercers, en cas de que no sigui ell mateix l'ocupant de l'element privatiu si s'ha cedit o llogat.

Aquest article determina a efectes legals, aquesta responsabilitat dels propietaris per reclamacions per incompliment de les obligacions que la llei imposa als propietaris d'elements privatius, sense perjudici de que el propietari posteriorment pugui transmetre la responsabilitat a l'ocupant del bé.

L'article 553-37 del Cccat. estableix:

Article 553-37 del Cccat. Disposició dels elements privatius

1. *Els propietaris d'elements privatius hi poden exercir totes les facultats del dret de propietat sense cap altre limitació que les que deriven del règim de propietat horitzontal. En conseqüència, els poden modificar, alienar i gravar i hi poden fer tota mena d'actes de disposició ordinària i extraordinària. Si hi estableixen servituds en benefici d'altres finques, aquestes servituds s'extingeixen en cas de destrucció o enderroc de l'edifici.*
2. *Els propietaris, en els casos d'arrendament o de qualsevol altra transmissió del gaudi de l'element privatiu, són responsables davant de la comunitat i de terceres persones de les obligacions derivades del règim de propietat horitzontal.*
3. *La persona que adquireix un element privatiu ha de comunicar el canvi de titularitat a la secretaria de la comunitat i designar un domicili per a comunicacions.*⁷⁶

Referent a l'apartat 3 d'aquest article es pot plantejar una qüestió. Què passa quan un propietari no avisa al secretari o administrador de la venda del seu pis? Qui és el responsable del pagament de les quotes pendents?

⁷⁵ Codi civil de Catalunya, DOGC núm. 4640, de 24 de maig de 2006

⁷⁶ Article 553-37 literal de l'article 5/2006 de 10 de maig del Llibre Cinquè del Codi Civil Català, Títol V de les situacions de comunitat, Capítol III, Secció primera

La llei estatal⁷⁷ diu que, la obligació de comunicar la transmissió d'un departament és del venedor, a diferència de la llei 5/2006 de 10 de maig, que estableix que és la persona que adquireix un bé, el que té la obligació de comunicar-ho.

La normativa estableix que el nou propietari és el que ha de comunicar la nova titularitat d'un element privatiu i s'entén que si l'anterior propietari no l'hi diu a qui administra la finca, hauria d'esbrinar qui és l'administrador de la finca i així poder donar les seves dades personals com a nou propietari, ja que se suposa que hauria de saber o pensar que la comunitat genera unes despeses i que s'han de pagar. També la llei estableix que qui ostenta la titularitat sobre un bé, és el que ve obligat a contribuir en les despeses de manteniment. Però en cap moment la llei catalana menciona la responsabilitat o conseqüències per no fer-ho.

LOSCERTALES FUERTES⁷⁸ comenta la sentència 744332 de 28/11/2013 de l'AP de Barcelona, sec. 11^a, segons la qual es condemna a la venedora d'un habitatge a respondre dels deutes d'una comunitat solidàriament, per no haver comunicat a l'administrador la venda del seu habitatge i el canvi de titularitat.

“de manera excepcional, el legislador estatal, con el fin de proteger los intereses comunitarios, mantiene la responsabilidad personal del comunero tras haber procedido a la enajenación del piso o local, no solo en relación a deudas generadas con anterioridad a la transmisión, sino incluso en fecha posterior según el art.9.1 de la LPH...”

La llei 5/2015 de 13 de maig de modificació del llibre V del Codi Civil Català, ha previst tornar al que diu la LPH estatal de donar la responsabilitat i obligatorietat de comunicació de la modificació de titularitat d'un element privatiu, a les persones que alienen l'element i no al comprador com diu actualment la llei catalana vigent i especificant que mentre no ho comunicui, respondrà solidàriament dels deutes

⁷⁷ Aquest article, a la LPH 49/1960 de 21 de juliol, queda regulat en alguns apartats de l'article 9, “g) Observar la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares y responder ante estos de las infracciones cometidas y de los daños causados. h) Comunicar a quien ejerza las funciones de Secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el domicilio en España a efectos de citaciones y notificaciones de toda índole relacionada con la comunidad. En defecto de esta comunicación se tendrá por domicilio para citaciones y notificaciones el piso o local perteneciente a la comunidad surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante del mismo. i) Comunicar a quien ejerza las funciones de Secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el cambio de titularidad de la vivienda o local. Quien incumpliere esta obligación seguirá respondiendo de las deudas con la comunidad devengadas con posterioridad a la transmisión de forma solidaria con el nuevo titular, sin perjuicio del derecho de aquél a repetir sobre éste. Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando cualesquiera de los órganos de gobierno establecidos en el artículo 13 hayan tenido conocimiento del cambio de titularidad de la vivienda o local por cualquier otro medio o por actos concluyentes del nuevo propietario, o bien cuando dicha transmisión resulte notoria”.

⁷⁸ Article de la Revista Consell, nº 98 de data 03/07/2014 Autor Daniel Loscertales Fuertes

envers la comunitat. Amb la introducció d'aquest últim redactat, queda clar que hi haurà dos responsables solidaris pels deutes de la comunitat, resolent així la problemàtica que existent quan hi ha un canvi de titularitat i l'administrador o el propietari responsable de la gestió comptable de la comunitat no en té coneixement.

13. Article 553-40 del Ccat. Limitacions d'ús dels elements privatis

La convivència entre els ocupants d'un edifici, s'ha de regular ja que de per sí no és fàcil. La normativa amb aquest article, ha intentat regular les activitats molestes a les comunitats, tot i que tenen difícil solució quan sobrevenen els problemes.

L'article 553-40 del Cccat, estableix:

Article 553-40 del Cccat. Limitacions d'ús dels elements privatis.

- 1. Els propietaris i els ocupants dels elements privatis no hi poden fer activitats contràries a la convivència normal en la comunitat o que malmetin o facin perillar l'edifici. Tampoc no poden fer les activitats que els estatus o la normativa urbanística i d'usos del sector on hi ha l'edifici exclouen o prohibeixen de manera expressa.*
- 2. El president o presidenta de la comunitat, si es fan les activitats a què fa referència l'apartat 1., per iniciativa pròpia o a petició d'una quarta part dels propietaris, ha de requerir fefaentment a qui les faci que les deixi de fer. Si la persona requerida persisteix en la seva activitat, la junta pot interposar contra els propietaris i els ocupants de l'element privatiu l'acció de cessació, que s'ha de tramitar d'acord amb les normes del judici ordinari. Una vegada presentada la demanda, que s'ha d'acompanyar del requeriment i de la certificació de l'acord de la junta de propietaris, l'autoritat judicial ha d'adoptar les mesures cautelars que consideri convenients, entre les quals, la cessació immediata de l'activitat prohibida.*
- 3. La comunitat té dret a la indemnització pels perjudicis que se li causin, i si les activitats prohibides continuen, a instar judicialment la privació de l'ús i gaudi de l'element privatiu per un període que no pot excedir dels dos anys, i si s'escau, l'extinció del contracte d'arrendament o de qualsevol altre que atribueixi als ocupants un dret sobre l'element privatiu.*

La llei estatal, també regula les activitats molestes en el seu article 7⁷⁹; és bastant similar al redactat de la llei catalana, però amb la diferència que a la llei estatal la petició de l'activitat molesta la pot reclamar qualsevol propietari, en canvi a la llei catalana han de ser el 25% dels propietaris, i la privació d'ús per la realització d'aquesta activitat molesta a la norma catalana és de 2 anys i a la estatal de 3.

La problemàtica apareix quan hi ha l'activitat molesta, ja que per molt que estigui regulat l'enfrontament amb els veïns sempre és complicat. També s'ha de distingir entre si l'infractor és un propietari o és un ocupant que no és el propietari de l'immoble. En aquest últim cas, s'ha de fer la reclamació a ambdós persones i sempre haurà d'haver-hi alguna prova que ho pugui demostrar. El que té la legitimació per a fer la reclamació és la comunitat representada pel President, previ el corresponent acord de la junta.⁸⁰

A la nova normativa catalana la única diferència en aquest article, és que s'hi ha afegit les activitats prohibides que estan regulades a l'article 553-47 del Cccat.

⁷⁹ Article 7 de la LPH 49/1960 de 21 de juliol. "2. Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas. El Presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualesquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice las actividades prohibidas por este apartado la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes. Si el infractor persistiere en su conducta el Presidente, previa autorización de la junta de propietarios debidamente convocada al efecto, podrá entablar con él acción de cesación, que, en lo no previsto expresamente por este artículo, se sustanciará por las normas que regulan el juicio de cognición. ... Si la sentencia fuese estimatoria podrá disponer además de la cesación definitiva de la actividad prohibida y de la indemnización de daños y perjuicios que proceda, la privación del derecho de uso de la vivienda o local por tiempo no superior a tres años, en función de la gravedad de la infracción y de los perjuicios ocasionados a la comunidad. Si el infractor no fuese el propietario, la sentencia podrá declarar extinguidos definitivamente todos sus derechos relativos a la vivienda o local así como su inmediato lanzamiento".

⁸⁰ Consulta de la Revista Jurídica Sepin SP/CONS/59761

14. Article 553-42 del Cccat. Aprofitament d'elements comuns

Tot propietari té el dret fonamental de l'ús i gaudi dels elements comuns, i també té la obligació de participar en el seu manteniment segons les normes establertes a la comunitat. Aquest dret d'ús ha de ser compartit per la resta de copropietaris i està sotmès a una sèrie de limitacions.

L'article 553-42 del Cccat., estableix:

Article 553-42 del Cccat. Aprofitament d'elements comuns

- 1.- L'ús i gaudi dels elements comuns correspon a tots els propietaris d'elements privatis i s'ha d'adequar a la destinació que estableixen els estatuts o a la que resulti normal i adequada a llur naturalesa, sense perjudicar l'interès de la comunitat.*
- 2. Es pot vincular, en el títol de constitució o per acord unànime de la junta de propietaris, l'ús exclusiu de patis, jardins, terrasses, cobertes de l'edifici o altres elements comuns a un o diversos elements privatis. L'atribució exclusiva i inseparable a elements privatis de l'ús i gaudi d'una part dels elements comuns no els fa perdre aquesta naturalesa.*
- 3.- Els propietaris dels elements privatis que tenen l'ús i gaudi exclusiu dels elements comuns, en el cas a què fa referència l'apartat 2., n'assumeixen les despeses ordinàries de conservació i manteniment i tenen l'obligació de conservar-los adequadament i mantenir-los en bon estat. Les despeses d'estructures, de refacció i les altres despeses extraordinàries són comunes.*

Una controvèrsia que sorgeix constantment a les comunitats, és la de qui paga les obres de rehabilitació d'una terrassa comunitària però d'ús privatiu. Quan es fa una rehabilitació en una terrassa degut a que causa filtracions d'aigua al veí de sota, es considera una rehabilitació comunitària i tothom ha de contribuir en el seu pagament segons la quota prevista, encara que només gaudeixi del seu ús un propietari, al

considerar-se que aquesta terrassa fa la funció de coberta del veí de sota. En canvi, GUILANYÀ FOIX⁸¹ manifesta que les obres que fan referència estrictament a un canvi de rajoles, correspondrien únicament al propietari que en té l'ús exclusiu i que en gaudeix. Per altre banda, també les obres referents a canvis de desguassos, ja sigui per mal dimensionats o per mal funcionament, sempre que el seu mal funcionament no sigui a causa d'un ús inadequat, d'un mal manteniment o d'una actuació dolosa o negligent del propietari que en gaudeix, serien a càrrec també de la comunitat.

Així doncs, quan les reparacions tinguin el seu origen en problemes estructurals degudes a l'antiguitat o desgast normal de l'edifici aliens al manteniment o mal ús, la despesa ha de ser satisfeta per tots els propietaris de l'edifici.

Aquest article també queda notablement modificat en la llei 5/2015 de 13 de maig de modificació del llibre cinquè, ja que ha quedat redactat només amb el primer paràgraf. El redactat del segon i tercer paràgraf, s'ha inclòs al nou article 553-43 el qual també ha canviat el seu títol passant a ser "Elements comuns d'ús exclusiu".

Aquest article no conté diferències amb la llei estatal.⁸²

⁸¹ Article monogràfic de juny de 2011, autor Albert Guilanyà i Foix, President de la Secció 2^a de l'audiència Provincial de Lleida. Revista Jurídica Sepin, SP/DOC/15652

⁸² A la LPH de 49/1960 de 21 de juliol, està regulat en diferents apartats. Apartat b) de l'article 3: *"... corresponde al dueño de cada piso o local: ... La copropiedad con los demás dueños de pisos o locales, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes. ... Cada propietario puede libremente disponer de su derecho, sin poder separar los elementos que lo integran y sin que la transmisión del disfrute afecte a las obligaciones derivadas de este régimen de propiedad."*

15. Article 553-45 del Cccat. Despeses Comunes

Les despeses comunes, son les despeses necessàries per a la conservació i manteniment dels elements comuns que formen part de la comunitat, a les quals tots els propietaris hi estan obligats segons la seva quota de participació o sistema de repartiment establert prèviament, encara que no utilitzin alguns serveis o no se'n beneficiïn.

L'article 553-45 del Cccat. estableix:

Article 553-45 del Cccat. Despeses Comunes

1. *Els propietaris han de sufragar les despeses comunes en proporció a llur quota de participació, d'acord amb les especialitats que fixen el títol de constitució i els estatuts.*
2. *La manca d'ús i gaudi d'elements comuns concrets no eximeix de l'obligació de sufragar les despeses que deriven de llur manteniment, llevat que una disposició dels estatuts, que només es pot referir a serveis o elements especificats de manera concreta, estableixin el contrari.*
3. *La contribució al pagament de determinades despeses sobre les quals els estatus estableixen quotes especials de participació, entre les quals s'inclouen les escales diferents, piscines i zones enjardinades, s'ha de fer d'acord amb la quota específica.*
4. *El títol de constitució pot establir un increment de la participació en els despeses comunes que correspon a un element privatiu concret en el cas d'ús o gaudi desproporcionat de manera provada d'elements o serveis comuns a conseqüència de l'exercici d'activitats empresarials o professionals en el pis o el local, aquest increment també el pot acordar la junta de propietaris per majoria de quatre cinquentes parts de propietaris i de quotes. En cap dels dos casos, l'increment no pot ésser superior al doble del que li correspondria per la quota.⁸³*

⁸³ Article 553-45 literal del Llibre Cinquè del Codi Civil Català, Títol V de les situacions de comunitat, Capítol III, Secció segona

15.1 Aplicació apartat 1 i jurisprudència

La norma estableix que qui està obligat al pagament de les despeses comuns és el propietari, per tant quan un pis està en copropietat, la responsabilitat del pagament serà solidària entre tots els propietaris. Així es confirma de les sentència dictades per la AP de Barcelona sec. 13^a 537/2011⁸⁴ *“la solidaridad pasiva conlleva la indivisibilidad de la prestación de manera que cada deudor responde de la totalidad de la obligación sin perjuicio de las relaciones internas entre los deudores”* i per la AP de Barcelona, sec. 16^a 192/2013⁸⁵ referent a una comunitat que demanda a una copropietària per l'impagament de les quotes comunitària, al·legant aquesta la cotitularitat de la finca i acceptant-se demandar també a l'altre co-propietari, exposant-se *“que els propietaris indivisos d'un element privatiu responguin amb caràcter solidari de les despeses generals enfront de la comunitat, sense perjudici de l'acció interna de repetició que correspon al pagador (article 1145 II CC⁸⁶) modulada pels pactes a què pugui haver arribat amb l'altre o altres titulars del pis o local”*.

La revista jurídica Sepin publica una consulta⁸⁷ referent al cas d'una persona que mor i tenia l'usdefruit d'una finca i on es pregunta a qui se l'hi poden reclamar les quotes pendents. Es respon que la llei de propietat horitzontal estatal, ja marca que la obligació de pagament la té sempre el propietari, per tant serà el propietari actual tant si ho es per herència o per llegat del difunt, el que ha de respondre de totes les despeses pendents. Però pel cas de que l'habitatge hagués estat transferit, només se l'hi podrien reclamar un any enrere més el corrent, tal com marca l'article 553-5.1 del CCCat i si hi haguessin quotes pendents anteriors, serà responsable la persona que era propietari en aquell moment.

15.2 Aplicació apartat 2 i jurisprudència

El propietari està obligat a contribuir en el pagament de les despeses derivades del manteniment dels elements comuns, independentment de l'ús que en faci. GARRIGA CANALS⁸⁸, corrobora el resultat de la sentència de la sala 1^a del Tribunal Suprem de 13/12/2006 referent a un propietari que no volia participar de les

⁸⁴ Sentència de la AP Barcelona, Sec. 13^a, 537/2011 de 4 de noviembre, recurs 97/2009. (SP/SENT/791320,)

⁸⁵ Sentència de la AP Barcelona, Sec. 16.^a, 192/2013, de 9 de abril Recurs 19/2012. (SP/SENT/720983)

⁸⁶ Article 1145 CC. “El pago hecho por uno de los deudores solidarios extingue la obligación. El que hizo el pago sólo puede reclamar de sus codeudores la parte que a cada uno corresponda, con los intereses del anticipo. La falta de cumplimiento de la obligación por insolvencia del deudor solidario será suplida por sus codeudores, a prorrata de la deuda de cada uno.”

⁸⁷ Revista Jurídica Sepin, consulta número 77581

⁸⁸ Article de la Revista Consell. n^o 70 de data 21/11/2012. Autor: Xènia C. Garriga Canals

despeses de la calefacció central de l'edifici, ja que s'havia posat la calefacció individual, sentenciant-se que encara que el no ús i gaudi d'un servei comunitari, no eximeix al copropietari del pagament del seu manteniment, a no ser que així s'exclouï en els Estatuts.

En canvi la normativa estableix que en els estatuts es pot exonerar a algun departament de la contribució en el manteniment de certs elements comuns, o be al contrari, que es pot amb el quòrum necessari, establir una participació superior a la corresponent, a algun departament que utilitzi un servei desmesuradament a conseqüència d'alguna activitat professional desenvolupada en el mateix.

15.3 Diferències altres normatives.

A diferència de la llei estatal⁸⁹, la llei catalana ha introduït l'apartat 4 en aquest article, i permetre així que en els Estatuts s'hi pugui establir un increment en la participació del manteniment de l'edifici degut a l'ús desproporcionat d'algun servei o element comú, però s'ha de tenir en compte que caldrà el vot de les 4/5 parts per ser acceptada aquesta modificació en el repartiment de la despesa si els estatuts no ho mencionen i que realment s'haurà de provar que aquest ús del servei concret, és desproporcionat. Pel cas de que es modifiqués l'activitat professional o es cessés i ja no hi hagués aquest ús desproporcionat de l'element o servei comú, no caldrà cap tipus d'acord específic per a treure aquest augment de participació, en cas de que estigui establerta la possibilitat en els estatuts i només aprovar el pressupost ordinari amb la quota corresponent, i només serà necessari el vot de la majoria en cas de que s'hagués aprovat pel quòrum abans mencionat de les 4/5 parts, en una junta anterior.

⁸⁹ Regulació a la LPH 49/1960 de 21 de juliol. Article 9.1 el qual fa referència a les obligacions dels propietaris, apartat "e) *Contribuir con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización. ...*

16. Article 553-47 del Cccat. de 13/05/2015

Un article que s'ha afegit i que no consta a la llei catalana actual, és l'article 553-47 del Cccat de 13/05/2015 el qual fa referència a la reclamació d'impagaments.

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

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

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

Degut a la quantitat de propietaris amb deutes pendents vers les comunitats de propietaris, el legislador ha previst especificar el sistema a seguir en cas de reclamació judicial, per tal de poder concretar la forma fefaent de fer-ho i facilitar així el cobrament d'aquests deutes.

Conclusions

El bon aspecte d'un edifici i el seu estat de conservació son els indicadors de la bona relació o manca d'aquesta, entre els copropietaris d'un edifici. Queda clar que és necessària una bona regulació d'aquestes relacions veïnals, per a que els edificis es puguin anar mantenint entre tots els seus propietaris.

Tot i la quantitat de normatives, lleis, disposicions, etc, referents a la regulació de les comunitats, el dia a dia demostra que la convivència en comunitat no és fàcil i que cal que totes les persones que hi conviuen siguin conscients que hi ha una sèrie de béns i situacions, que s'han de respectar en vers la resta d'habitants a la mateixa finca, que ningú és propietari exclusiu de tots els béns dels quals gaudeix i que sempre caldrà que hi hagi un àrbitre per a resoldre els conflictes que sempre aniran sorgint.

Les lleis ajudaran a la regulació de les normes, però han de ser els propietaris els que han d'aprendre a viure en comunitat.

Els legisladors, són els que hauran d'anar adaptant les lleis i normatives a les noves situacions i tecnologies, com ja s'ha previst en la nova llei de modificació del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya, el qual entrarà en vigor dins del mes de juny d'aquest any, i que ja es va començar a projectar a l'any 2009, o sigui només tres anys després d'haver entrat en vigor el llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya de 24 de maig de 2006, que regula les comunitats de propietaris. Això demostra les mancances que tenia aquesta llei ja des del principi.

Quan es va presentar aquesta llei 5/2006, els juristes catalans van demanar una sèrie de modificacions les quals no van ser acceptades i la majoria no s'han pogut resoldre fins ara amb la nova llei, gràcies a que el Col·legi d'Administradors hi ha participat activament i s'han pogut escoltar les seves peticions.

Tot i que ha s'han anat mencionant en el treball moltes de les diferències existents, les principals novetats de la nova normativa són: que el règim es pot constituir només amb un sol propietari, que introdueix la possibilitat de resolució de conflictes mitjançant l'arbitratge, la possibilitat d'efectuar els enviaments de circulars, convocatòries i actes via correu electrònic, la supressió de la segona convocatòria a les juntes de propietaris, i amb la possibilitat d'assistir a una junta per videoconferència o altres mitjans telemàtics, s'ha suprimit la possibilitat de la

destitució de l'administrador o el President sense que s'hi faci constar a la convocatòria, i es regula el càrrec de vicepresident, s'allarga el temps d'impugnació d'acords que passa de ser de dos a tres mesos, també s'ha previst que un propietari pugui instal·lar un punt de recàrrega elèctrica individual de vehicle elèctric en un element privatiu, i també s'ha modificat el temps de prescripció de reclamació en cas de realització d'obres sense consentiment en un element privatiu que afectin a la comunitat, passant de sis a quatre anys. Es modifica la responsabilitat de la comunicació del canvi de titularitat d'un element privatiu, en la persona que aliena l'element en lloc del nou titular com venia dient la normativa actual, continua la obligatorietat del fons de reserva amb la diferència que ara serà acumulatiu anualment i que s'haurà de dur una comptabilitat separada del mateix. També s'ha afegit la consideració de que independentment que les obres per supressió de barreres arquitectòniques suposin la modificació d'elements estructurals de l'edifici o de la configuració exterior de l'edifici, es puguin dur a terme amb una simple majoria, l'afecció real ha passat de ser de l'any actual i l'anterior, a l'actual i els quatre anteriors, els vots dels que s'abstenen també es podran sumar a la majoria, per a poder impugnar un acord s'hi haurà d'haver votat en contra prèviament.

Aquesta nova normativa, era molt esperada per tots els professionals degut a les mancances de l'anterior, sobre tot el que fa referència als deutors que actualment és un problema important. A partir d'ara, els propietaris amb rebuts pendents no tindran dret a vot ni a impugnar si no han pagat o consignat abans de la reunió, es podran cobrar els rebuts pendents de quatre anys enrere, quan hi hagi una transmissió (fins ara només era un i els rebuts endarrerits quedaven sense pagar ja que normalment corresponien a persones amb dificultats econòmiques i sense béns de cap tipus per a poder embargar), inclús s'ha afegit l'article 553-47 Cccat. referent als passos a seguir per a tramitar correctament una reclamació contra un deutor.

També la supressió de la segona convocatòria, evitarà la pèrdua de temps als professionals que tenen la obligació d'arribar a l'hora prevista, quan quasi mai s'aconsegueix el quòrum necessari a la primera convocatòria, però això comportarà que s'hagi d'especificar els vots de cada assistent, per tal de poder saber si estan legitimats per a impugnar o no si fos el cas, i esperar un mes en cas de votacions per acords de formació successiva, per tant serà necessari enviar un annex a l'acta amb els resultats definitius dels acords una vegada rebudes les votacions dels no assistents.

Els professionals son els que hauran d'estar al dia de les lleis i la seva jurisprudència, per a poder resoldre els conflictes el mes fàcil i ràpidament possible, i quan no pugui ser, és quan s'haurà d'acudir als Tribunals i seran els jutges els que hauran de resoldre. Amb el redactat de la nova LPH, no s'evitaran conflictes, però si que resolt varis temes que no van quedar prou ben redactats amb la norma de l'any 2006.

Bibliografia

a) *Normatives*

Constitución Española, Publicado en el BOE núm. 311 de 29 de Diciembre de 1978

Codi civil de Catalunya (DOGC núm. 4640, de 24 de maig de 2006)

Còdigo Civil, Real Decreto de 24 de julio de 1889

Estatut d'Autonomia de Catalunya de l'any 1979

Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre propietat horitzontal (BOE núm. 176, de 23 de juliol de 1960)

Llei de modificació del llibre cinquè del Codi Civil Català, de 28 d'abril de 2015

b) *Obres de consulta*

Avila Navarro, Pedro, Cremades Morant, Ramón, Vendrell Santiveri, Enrique, Yufera Sales, Pedro (2007), Ley 5/2006 de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Catalunya Comentarios, procesos judiciales y formularios, Barcelona, Ed.Sepin

Del Pozo Carrascosa, Pedro, Antoni Vaquer Aloy, Esteve Bosch Capdevila (2012), Derecho Civil de Catalunya. Derechos Reales, Barcelona, Ed. Marcial Pons

Fuentes-Lojo Lastres, Alejandro (2010), Comentarios a la normativa de la Propiedad Horizontal de Cataluña, Comentarios, problemática y Jurisprudencia, Barcelona, Ed. JB Bosch Editor

Hernández Almirall, Agustín (2013), La Propiedad Horizontal en Cataluña: comentarios y concordancias, Barcelona, Ed. Manuel Baile

Lucas Esteve, Adolfo (2007), Els Drets Reals, Estudi introductori del llibre V del Codi Civil de Catalunya, Barcelona, Ed. Atelier

c) *Revistes*

Revista Consell, Revista Professional dels Administradors de Finques Col·legiats. Revista que publica el Consell de Col·legis Territorials d'Administradors de Finques de Catalunya. Ed. Finder & Wilber

Revista Jurídica Sepin

d) *Sentències*

TS Sala primera de lo Civil 929/2006 de 28 de setembre, recurs 2741/1999 (SP/SENT/97795)

TS Sala primera de lo Civil 620/2010 de 20 d'octubre 2218/2006 (SP/SENT/526451)

TSJ Catalunya, sala de lo Civil i Penal, Sec. 1^a 61/2013 d'octubre, recurs 171/2011. (SP/SENT/74964)

AP Barcelona, Sec. 4^a 94/2007 de 19 de febrer, recurs 551/2006. (SP/SENT/115479)

AP Barcelona, Sec. 17^a 451/2008 de 25 de setembre, Recurs 82/2008. (SP/SENT/441741)

AP Barcelona, Sec. 17^a 17/2008 de 2 d'abril, recurs 708/2007, (SP/SENT/165472)

AP Barcelona Sec. 4^a 703/2008 de 22 de desembre, recurs 153/2008, (SP/SENT/449963)

AP Barcelona, Sec. 13^a 108/2010 de 23 de febrer, recurs 248/2009 (SP/SENT/545610)

AP Barcelona, Sec. 13^a, 537/2011 de 4 de novembre, recurs 97/2009 (SP/SENT/791320)

AP Barcelona Sec. 11^a 629/2012 de 21 de desembre, recurs 936/2011 (SP/SENT/710064)

AP Barcelona, Sec. 16.^a, 192/2013, de 9 de abril Recurs 19/2012. (SP/SENT/720983)

AP Barcelona, sec. 17^a 34/2014 de 30 de gener, recurs 445/2012 (SP/SENT/757363)

AP Barcelona, Sec. 16^a 166/2014 de 27 de març, recurs 859/2012, (SP/SENT/75950)

AP Lleida, Sec. 2^a 246/2010 de 11 de juny, recurs 430/2009. (SP/SENT/530391)

AP Lleida, Sec. 2^a 84/2009 de 5 de març, recurs 427/2008. (SP/SENT/447084)

AP Lleida, Sec. 2^a 135/2011 de 2 de Maig, recurs 396/2010, (SP/SENT/638428)

AP Tarragona, Sec. 3^a 413/2009 de 9 de desembre, recurs 178/2009. (SP/SENT/499534)

e) *articles i textos*

Article monogràfic de referència SP/DOCT/3216, de desembre de 2006, Créditos, deudas y responsabilidad de la Comunidad de Propietarios en el Código Civil de Cataluña autor: Xavier Pereda Gámez, Magistrat de la Sec.14^a de l' A.P. de Barcelona Revista Jurídica Sepin

Article monogràfic de referència SP/DOCT/15652, de juny de 2011. Obres ordinàries, de conservació i de millora. Autor Albert Guilanyà i Foix, President de la Secció 2^a de l'Audiència Provincial de Lleida Revista Jurídica Sepin

Article monogràfic de referència SP/DOCT/15860 de desembre de 2011. Análisis de algunas discordancias de la regulación de la Propiedad Horizontal en el CCCat. Breve comentario al cómputo del voto del ausente. Autor: Olga Bautista Camarero, Magistrada-Jutgesa del Jutjat de 1.^a Instància n.º 2 de Girona. Revista Jurídica Sepin

Article monogràfic de referència SP/DOCT/16474 de febrer de 2012. Las Comunidades de Propietarios, los administradores de fincas y la protección de datos. Autor: Alberto Torres Lopez. Revista Jurídica Sepin,

Enquesta de referència SP/DOCT/3354 de maig de 2007. A la vista dels apt. 22 i 24 de l'art. 533 del CCCat, només es pot inferir que qui té facultats per assistir (apt. 22) pot no tenir-les per votar (apt. 24), i que serien necessàries "dues" delegacions? O, es pot entendre que la delegació, llevat

que hi hagi constància expressa en contra, és de “representació i de vot? Director: Joan Cremades Morant, President de la Secció 13ª de l'AP de Barcelona. Revista jurídica Sepin

Revista Jurídica Sepin, consulta de referència SP/CONS/52498 de febrer de 2007.

Revista Jurídica Sepin, consulta de referència SP/CONS/59761 de març de 2008.

Revista Jurídica Sepin, consulta de referència SP/CONS/59985 d'abril de 2008.

Revista Jurídica Sepin consulta de referència SP/CONS/59989 d'abril de 2008,

Revista Jurídica Sepin, consulta de referència SP/CONS/62761 de setembre de 2008

Revista Jurídica Sepin, consulta número SP/CONS/77581 de gener de 2011

Revista Jurídica Sepin, consulta de referència SP/CONS/86283 de gener de 2015.

Revista Consell. nº 70 de data 21/11/2012. Article: Contribución a los gastos del servicio de calefacción. Autor: Xènia C. Garriga Canals

Revista Consell, número 81 de data 19/10/2012. Article: ¿Puede un administrador de fincas utilizar el correo electrónico como sistema de comunicación con los comuneros? Autor: Vicente Magro Servet

Revista Consell, nº 88 de data 28/09/2012, Article: Comentarios sobre el art. 553-25.4. Autor: Ana Bozalongo Antoñanzas,

Revista Consell, nº 93 de data 10/04/2013, Article comentat pel Bufete de Abogados Fuentes Lojo referent a la Sentència 12/3/2012, Sección 16ª AP Barcelona, SP/SENT/671446

Revista Consell nº 94 de data 8/07/2013. Article: Cómputo del voto de los no asistentes para la adopción de acuerdos comunitarios. Autor: Jordi Bou Gibert

Revista Consell, nº 98 de data 03/07/2014 Article: Obligación de pago del adquirente si no comunica el cambio de titularidad a la comunidad. Autor Daniel Loscertales Fuertes

Revista Consell, nº 100 de data 01/10/2014, Article comentat pel Bufete de Abogados Fuentes Lojo, referent a la Sentència de l'AP de Barcelona, Sec. 4ª, de 4 de noviembre de 2013, SP/SENT/750456

f) Web grafia:

<http://www.cafbl.cat/>

<http://www.parlament.cat>

<http://www.boe.es>

<http://civil.udg.es/>

<http://www.diccionari.cat>

<http://justicia.gencat.cat>

<http://premsa.gencat.cat>

<http://www.publico.es>

<http://www.sepin.es>

<http://www.softcatala.org>

<http://web.gencat.cat>

<http://noticias.juridicas.com>

<http://www.revistaconsell.com>

<http://sanchezbermejo.com/la-mancomunidad-y-la-solidaridad-en-las-obligaciones/>

<http://www.apttcb.cat/ca/587/novedad.html>

<http://www.aranzadi.es/>

<http://dogc.gencat.cat/ca/>

<http://legislacion.vlex.es/vid/llei-maig-llibre-codi-als-drets-reals-233485329>

<http://normativainmobiliaria.wikidot.com/codigo-civil-art-348>

Annex

Abreviatures més comuns d'ús en nota o en el text

AP	Audiència Provincial
Art.	Article
C.C	Código Civil
CCCat	Codi Civil de Catalunya
C.E.	Constitución Española
DOCT	Doctrina
DOGC	Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya
Ed	Editorial
L.P.H.	Llei de Propietat Horitzontal
Pag.	Pàgina
Sec.	Secció
SP	Revista Jurídica Sepin
ST	Sentència
TS	Tribunal Suprem
TSJ	Tribunal Superior de Justícia