



RÈGIM JURÍDIC DE LA PROPIETAT HORIZZONTAL A CATALUNYA

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

Adaptat a la reforma efectuada pel Decret Llei 28/2021, de 21 de desembre



Col·legi
d'Administradors de Finques
de Tarragona



Administrador
Finques
Col·legiat



Títol V

LES SITUACIONS DE COMUNITAT

SECCIÓ 1a
Disposicions
Generals
de l'1 al 32

SUBSECCIÓ 1

Configuració
de l'1 al 6

DEFINICIÓ

OBJECTE

QUOTA

- CREDITS I DEUTE
- AFECTACIÓ REAL

FONS DE RESERVA

SUBSECCIÓ 2

Configuració
del 7 al 14

ESTABLIMENT DEL RÈGIM

- LEGITIMACIÓ
- ESCRIPTURA DE CONSTITUCIÓ I CONSTÀNCIA EN EL REGISTRE DE LA PROPIETAT
- MODIFICACIÓ DEL TÍTOL DE CONSTITUCIÓ

ESTATUS

- REGLAMENT DE RÈGIM INTERIOR
- RESERVA DEL DRET DE SOBREELEVACIÓ, SUBEDIFICACIÓ I EDIFICACIÓ

FONS DE RESERVA

SUBSECCIÓ 3

Òrgans
del 15 al 32

ÒRGANS DE GOVERN

- PRESIDÈNCIA
- SECRETARIA
- ADMINISTRACIÓ
- JUNTA DE PROPIETARIS

REUNIONS

- CONVOCATÒRIES
- DRET D'ASSISTÈNCIA
- CONSTITUCIÓ DE L'ASSEMBLEA
- DRET DE VOT
- ACORDS DE LA JUNTA
- CÒMPUT DE VOTS

ACTA

- LLIBRE D'ACTES
- EXECUCIÓ DELS ACORDS

VINCULACIÓ DELS ACORDS

- IMPUGNACIÓ
- SUSPENSÍO

SECCIÓ 2a
P.H.
simple
del 33 al 47

ELEMENTS PRIVATIUS

ELEMENTS PRIVATIUS DE BENEFICI COMÚ

ANNEXOS

- ÚS I GAUDI DELS ELEMENTS PRIVATIUS
- DISPOSICIÓ DELS ELEMENTS PRIVATIUS
- CONSERVACIÓ I MANTENIMENT DELS ELEMENTS PRIVATIUS
- LIMITACIONS I SERVITUDS LEGALS
- LIMITACIONS D'ÚS DELS ELEMENTS PRIVATIUS
- CÒMPUT DE VOTS

ELEMENTS COMUNS

- APROFITAMENT D'ELEMENTS COMUNS
- DISPOSICIÓ D'ELEMENTS COMUNS
- MANTENIMENT D'ELEMENTS COMUNS
- DESPESES COMUNS

RESPONSABILITAT DE LA COMUNITAT

ACTIVITAT PROHIBIDES

SECCIÓ 3a
P.H.
complexa
del 48 al 51

CONFIGURACIÓ

- QUOTES
- CONSTITUCIÓ
- REGULACIÓ ACORDS

Núm. 52

COMUNITATS I SUBCOMUNITATS PER A GARATGES I TRASTERS

SECCIÓ 4a
P.H.
parcel·les
del 53 al 59

CONCEPTE I CONFIGURACIÓ

- FINQUES DE TITULARITAT PRIVATIVA
- ELEMENTS DE TITULARITAT COMUNA

LIMITACIONS

TÍTOL DE CONSTITUCIÓ

- CONSTÀNCIA REGISTRAL

EXTINCIÓ VOLUNTÀRIA

553-1 DEFINICIÓ

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

553-2 OBJECTE

- 1.** Poden ésser objecte de propietat horitzontal els edificis i qualssevol altres immobles, fins i tot en construcció, en els quals coexisteixin elements privatius, constituïts per habitatges, locals o espais físics susceptibles d'independència funcional i d'atribució a diferents propietaris, amb elements

comuns, necessaris per a l'ús i el gaudi adequat dels privatius.

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

553-3 QUOTA

1. La quota de participació:

a) Determina i concreta la participació que correspon als elements privatius sobre la propietat dels elements comuns.

b) Serveix de mòdul per a fixar la participació en les càrregues, els beneficis, la gestió i el govern de la comunitat i els drets dels propietaris en cas d'extinció del règim.

c) Estableix la distribució de les despeses i el repartiment dels ingressos, llevat de pacte en contra.

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

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

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

553-4 CRÈDITS I DEUTES

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

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

3. Els crèdits de la comunitat contra els propieta-

ris 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 determina 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.

553-5 AFECTACIÓ REAL

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

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

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

553-6 FONS DE RESERVA

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

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

3. El fons de reserva ha de figurar en comptabilitat separada i s'ha de dipositar en un compte bancari

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

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

Subsecció segona

CONSTITUCIÓ DE LA COMUNITAT 553-7 - 553-14

553-7 ESTABLIMENT DEL RÈGIM

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

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

553-8 LEGITIMACIÓ

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

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

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

553-9 ESCRIPTURA DE CONSTITUCIÓ I CONSTÀNCIA EN EL REGISTRE DE LA PROPIETAT

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

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

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

c) Un plànol descriptiu de l'immoble.

d) Els estatuts, si n'hi ha.

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

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

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

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

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

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

553-10 MODIFICACIÓ DEL TÍTOL DE CONSTITUCIÓ

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

2. No cal l'acord de la junta de propietaris per a la

modificació del títol de constitució si la motiven els fets següents:

- a) L'exercici d'un dret de vol, sobreelevació, subedificació i edificació si s'ha previst així en constituir el règim o el dret.
- b) Les agrupacions, agregacions, segregacions i divisions dels elements privatius o les desvinculacions d'annexos, si els estatuts ho estableixen així.
- c) Les alteracions de la destinació dels elements privatius, llevat que els estatuts les prohibeixen expressament.
- d) L'execució d'actuacions ordenades per l'Administració pública de conformitat amb la legislació vigent en matèria urbanística, d'habitabilitat, d'accessibilitat i sobre rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.

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

553-11 ESTATUTS

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

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

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

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

d'elements privatius de l'obligació de satisfer les despeses de conservació d'elements comuns concrets, que poden incloure les del portal, l'escala, els ascensors, els jardins, les zones d'esbarjo i altres espais semblants.

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

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

e) Les que limiten les activitats que es poden acomplir en els elements privatius.

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

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

553-12 REGLAMENT DE RÈGIM INTERIOR

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

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

553-13 CONSTITUCIÓ I RESERVA DEL DRET DE VOL

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

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

consentiment de la junta de propietaris.

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

553-14 EXTINCIÓ DEL RÈGIM

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Subsecció tercera

ÒRGANS DE LA COMUNITAT

553-15 ORGANITZACIÓ DE LA COMUNITAT

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

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

553-16 PRESIDÈNCIA

1. Corresponen a la presidència les funcions següents:

- Convocar i presidir les reunions de la junta de propietaris.
- Representar la comunitat judicialment i extrajudicialment.
- Elevar a públics els acords, si escau.
- Vetllar pel bon funcionament de la comunitat i pel compliment dels deures del secretari i de l'administrador.
- Qualssevol altres funcions que estableixi la llei.

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

553-17 SECRETARIA

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

553-18 ADMINISTRACIÓ

1. L'administrador gestiona els assumptes ordinaris de la comunitat i exerceix les funcions següents:

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

2. L'administrador és responsable de la seva actuació davant la junta de propietaris.

553-19 JUNTA DE PROPIETARIS

1. La junta de propietaris, integrada per tots els propietaris d'elements privatis, és l'òrgan suprem de la comunitat.

2. La junta de propietaris té les competències no atribuïdes expressament a altres òrgans i, com a mínim, les següents:

- a) El nomenament i la remoció de les persones que han d'ocupar o ocupen els càrrecs de la comunitat.
- b) La modificació del títol de constitució.
- c) L'aprovació i modificació dels estatuts i del reglament de règim interior.
- d) L'aprovació dels pressupostos i dels comptes anuals.

e) L'aprovació de la realització de reparacions de caràcter ordinari no pressupostades i de les de caràcter extraordinari i de millora, de llur import i de la imposició de derrames per a finançar-les.

f) L'establiment o la modificació dels criteris generals per a fixar o modificar quotes.

g) L'extinció voluntària del règim.

553-20 REUNIONS

1. La junta de propietaris s'ha de reunir, de manera ordinària, una vegada l'any per a aprovar els comptes i el pressupost i per a elegir les persones que han d'exercir els càrrecs.

2. La junta de propietaris s'ha de reunir quan ho consideri convenient el president i quan ho demani, com a mínim, una quarta part dels propietaris o els qui representin una quarta part de les quotes de participació.

3. Els estatuts poden establir la convocatòria de reunions especials per a tractar de qüestions que afectin només propietaris determinats o, si escau, les subcomunitats.

4. La junta de propietaris es pot reunir sense convocatòria si hi concorren tots els propietaris i acorden per unanimitat la celebració de la reunió i el seu ordre del dia.

553-21 CONVOCATÒRIES

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

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

3. En el cas de juntes extraordinàries per a tractar d'assumptes urgents, tan sols cal que els propietaris hagin pogut tenir coneixement de les convoca-

tòries, citacions i notificacions abans de la data en què s'hagi de fer la reunió.

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

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

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

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

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

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

553-22 ASSISTÈNCIA

1. El dret d'assistència a la junta correspon als propietaris, els quals hi assisteixen personalment o per representació legal, orgànica o voluntària, que s'ha d'acreditar per escrit. Els estatuts poden establir, o la junta de propietaris pot acordar, que s'hi pugui assistir per videoconferència o per altres mitjans telemàtics de comunicació sincrònica similars.

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

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

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

553-23 CONSTITUCIÓ

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

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

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

553-24 DRET DE VOT

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

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

a) Personalment.

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

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

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

553-25 RÈGIM GENERAL D'ADOPCIÓ D'ACORDS

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

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

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

b) Les innovacions exigibles per a l'habitabilitat, l'accessibilitat, la seguretat de l'immoble o l'eficiència energètica o hídrica 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 per a instal·lar infraestructures comunes o equips amb la finalitat de millorar 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) L'execució de les obres per a instal·lar infraestructures comunes o equips amb la finalitat de millorar l'eficiència energètica o hídrica, així com per a instal·lar sistemes d'energies renovables d'ús comú en elements comuns, encara que l'acord comporti la modificació del títol de constitució i dels estatuts o afectin l'estructura o la configuració exterior.

e) L'execució de les obres per a instal·lar infraestructures o equips amb la finalitat de millorar l'eficiència energètica o hídrica, així com per a instal·lar sistemes d'energies renovables d'utilitat particular en elements comuns, a sol·licitud dels propietaris interessats, encara que afectin l'estructura o la configuració exterior. L'acord adoptat inclou, si la instal·lació existent ho permet, l'accés d'altres propietaris sempre que abonin l'import que els hagués correspost quan es va fer la instal·lació, degudament actualitzat, així com el cost de l'adaptació necessària per tenir-hi accés. Els propietaris que vulguin tenir accés a les instal·lacions preexistents han de comunicar-ho prèviament a la presidència o a l'administració de la comunitat.

f) La participació en la generació d'energies renovables compartides amb altres comunitats de propietaris, així com també amb comunitats energètiques locals o ciutadanes d'energia, encara que l'acord comporti la modificació del títol de constitució i dels estatuts.

g) Els contractes de finançament per a fer front a les despeses derivades de l'execució de les obres o de les instal·lacions previstes pels apartats anteriors.

h) Les normes del reglament de règim interior.

i) L'acord de sotmetre a mediació qualsevol

qüestió pròpia del règim de la propietat horitzontal.

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

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

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

5. Els propietaris o 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 tinguin més de setanta anys, si no aconseguen 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.

553-26 ADOPCIÓ D'ACORDS PER UNANIMITAT I PER MAJORIES QUALIFICADES

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

a) Modificar les quotes de participació.

b) Desvincular un annex.

c) Vincular l'ús exclusiu de patis, jardins, terrassos.

ses, 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 cinques parts dels propietaris amb dret a vot, que han de representar alhora les quatre cinques 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 dels supòsits regulats a les lletres b), d) i e) de l'553-25.2, així com els relatius a la construcció de piscines i instal·lacions recreatives.

c) Desafectar un element comú.

d) Constituir, alienar, gravar i dividir un element privatiu de benefici comú.

e) Acordar quotes especials de despeses, o un increment en la participació en les despeses comunes corresponents a un element privatiu per l'ús desproporcionat d'elements o serveis comuns, d'acord amb el que estableix l'553-45.4.

f) Acordar l'extinció voluntària del règim de propietat horitzontal per parcel·les.

g) La cessió onerosa de l'ús i l'arrendament d'elements comuns que tenen un ús comú per un termini superior a quinze anys.

h) Els contractes de finançament que tinguin un termini d'amortització superior a quinze anys.

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

a) Si es requereix la unanimitat, quan hi han votat favorablement tots els propietaris que han participat en 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 cinques 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.

553-27 ACTA

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

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

a) La data i el lloc de celebració, el caràcter ordinari o extraordinari i el nom de la persona que n'ha fet la convocatòria.

b) L'ordre del dia.

c) La indicació de la persona que l'ha presidida i de la persona que hi ha actuat com a secretari.

d) La relació de persones que hi han assistit personalment o per representació i, si escau, de les qui deleguen.

e) Els acords adoptats, els participants en cada votació i llurs quotes respectives, i també el resultat de les votacions, amb la indicació dels qui han votat a favor, els qui han votat en contra i els qui s'han abstingut.

f) Els acords susceptibles de formació successiva, d'acord amb l'553-26.3.

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

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

5. Una vegada transcorregut el termini que fixa

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

553-28 LLIBRE D'ACTES

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

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

553-29 EXECUCIÓ

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

553-30 VINCULACIÓ DELS ACORDS

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

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

3. Les despeses originades per la supressió de barreres arquitectòniques o la instal·lació d'ascensors i les que calguin per a garantir l'accessibilitat i l'habitabilitat de l'edifici són a càrrec de tots els propietaris si deriven d'un acord de la junta. Si deriven d'una decisió judicial conforme a l'553-25-5, l'autoritat judicial és qui en fixa l'import en funció de les despeses ordinàries comunes de la comunitat.

4. Les despeses originades per les obres d'instal·lació d'infraestructures o equips comuns amb la finalitat de millorar l'eficiència energètica o hídrica, així com de la instal·lació de sistemes d'energies

renovables d'ús comú en elements comuns, són a càrrec de tots els propietaris si deriven de l'acord de la junta, de conformitat amb el que estableix l'553-25.2.d). Els propietaris dissidents, en tot cas, estan obligats si el valor total de la despesa acordada no excedeix les tres quartes parts del pressupost anual vigent de la comunitat per raó de les despeses comunes ordinàries, un cop descomptades les subvencions o els ajuts públics que els puguin correspondre per aquest concepte.

5. 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.

553-31 IMPUGNACIÓ

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

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

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

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

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

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

553-32 SUSPENSÍO

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

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

553-33 ELEMENTS PRIVATIUS

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

553-34 ELEMENTS PRIVATIUS DE BENEFICI COMÚ

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

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

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

553-35 ANNEXOS

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

553-36 ÚS I GAUDI DELS ELEMENTS PRIVATIUS

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

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

3. Els propietaris que es proposin de fer obres en llur element privatiu ho han de comunicar prèviament a la presidència o a l'administració de la co-

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

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

553-37 DISPOSICIÓ DELS ELEMENTS PRIVATIUS

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

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

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

553-38 OBLIGACIONS DE CONSERVACIÓ I MANTENIMENT DELS ELEMENTS PRIVATIUS

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

553-39 RESTRICCIONS I SERVITUDS FORÇOSES

1. Els elements privatis estan subjectes, en benefici dels altres i de la comunitat, a les restriccions

imprescindibles per a fer les obres de conservació i manteniment dels elements comuns i dels altres elements privatis, si no hi ha cap altra manera de fer-les o l'altra manera és desproporcionadament cara o carregosa.

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

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

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

553-40 PROHIBICIONS I RESTRICCIONS D'ÚS DELS ELEMENTS PRIVATIUS I COMUNS

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

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

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

553-41 ELEMENTS COMUNS

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

553-42 ÚS I GAUDI DELS ELEMENTS COMUNS

- 1.** L'ús i gaudi dels elements comuns corresponen a tots els propietaris d'elements privatis i s'ha d'adaptar a la destinació que estableixen els estatuts o a la que resulti normal i adequada a llur naturalesa, sense perjudicar l'interès de la comunitat.
- 2.** En el cas que la junta acordi instal·lacions per a l'eficiència energètica o hídrica o de sistemes d'energia renovable per a l'ús comunitari en elements comuns on existeixin instal·lacions o sistemes d'utilitat particular prèviament autoritzades, incompatibles amb el nou acord, la comunitat assumeix la remoció i ha d'indemnitzar els danys que la remoció comporti al propietari.

553-43 ELEMENTS COMUNS D'ÚS EXCLUSIU

- 1.** En el títol de constitució o per acord unànim de la junta, es pot vincular a un o a diversos elements privatis l'ús exclusiu de patis, jardins, terrasses, cobertes de l'immoble o altres elements comuns. Aquesta vinculació no els fa perdre la naturalesa d'element comú.
- 2.** Els propietaris dels elements privatis que tenen l'ús i gaudi exclusiu dels elements comuns n'assumeixen totes les despeses de conservació i manteniment i tenen l'obligació de conservar-los adequadament i mantenir-los en bon estat.
- 3.** Els propietaris dels elements privatis que tenen l'ús exclusiu dels elements comuns poden executar obres de millora per a l'eficiència energètica o hídrica o la instal·lació de sistemes d'energies renovables en els dits elements comuns, fent-se càrrec dels costos que se'n derivin, així com de les despeses de manteniment. En tot cas, han d'enviar el projecte tècnic amb trenta dies d'antelació de l'inici de l'obra a la presidència o a l'administració. Dins aquest termini, la comunitat pot proposar una alternativa més adequada als seus interessos generals sempre que sigui raonable i proporcionada i que no comporti a les persones promotores un increment substancial del cost del projecte tècnic presentat. A falta d'alternativa, els propietaris poden dur a terme les dites obres o instal·lacions.

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

553-44 CONSERVACIÓ I MANTENIMENT D'ELEMENTS COMUNS

- 1.** La comunitat ha de conservar els elements comuns de l'immoble, de manera que compleixi les condicions estructurals, d'habitabilitat, d'accessibilitat, d'estanquitat, de seguretat i d'eficiència energètica o hídrica segons la normativa vigent i ha de mantenir en funcionament correcte els serveis i les instal·lacions. Els propietaris han d'assumir les obres de conservació i reparació necessàries.
- 2.** Els propietaris que es beneficien de la instal·lació d'infraestructures o equips de millora de l'eficiència energètica o hídrica o de sistemes de energies renovables d'utilitat particular situats en elements comuns o en elements comuns d'ús exclusiu han d'assumir la conservació i el manteniment en la seva totalitat.

553-45 CONTRIBUTIÓ AL PAGAMENT DE LES DESPESES COMUNES

- 1.** Els propietaris han de sufragar les despeses comunes en proporció a llur quota de participació o d'acord amb les especialitats que fixen el títol de constitució, els estatuts o els acords de la junta.
- 2.** La manca d'ús i gaudi d'elements comuns concrets no eximeix de l'obligació de sufragar les despeses que deriven de llur manteniment, llevat que una disposició dels estatuts, que només es pot referir a serveis o elements especificats de manera concreta, estableixi el contrari i sens perjudici del que estableix l'553-30.2.
- 3.** La contribució al pagament de determinades despeses sobre les quals els estatuts estableixen quotes especials diferents de les de participació, entre les quals s'inclouen les d'escales diferents, piscines i zones enjardinades, s'ha de fer d'acord amb la quota específica.
- 4.** El títol de constitució pot establir un increment de la participació en les despeses comunes que correspon a un element privatiu concret, en el cas d'ús o gaudi especialment intensiu d'elements o serveis comuns com a conseqüència de l'exercici d'activitats empresarials o professionals en el pis o el local. Aquest increment també el pot acordar la junta de propietaris. En cap dels dos casos, l'increment no pot ésser superior al doble del que li correspondria per la quota.

553-46 RESPONSABILITAT DE LA COMUNITAT

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

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

553-47 RECLAMACIÓ EN CAS D'IMPAGAMENT DE LES DESPESES COMUNES

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

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

Secció tercera

PROPIETAT
HORIZONTAL
COMPLEXA
553-48 - 553-52

03

553-48 CONFIGURACIÓ

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

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

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

553-49 QUOTES

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

553-50 CONSTITUCIÓ

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

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

- a) El complex immobiliari en conjunt.
- b) Cadascun dels elements privatis que el componen, amb la indicació de la subcomunitat de la qual formen part i de la quota de participació general i particular.
- c) Els vials, les zones enjardinades i d'esbarjo i els altres serveis i elements comuns del complex.

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

553-51 REGULACIÓ I ACORDS

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

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

553-52 COMUNITATS I SUBCOMUNITATS PER A GARATGES I TRASTERS

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

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

b) Si les diverses places d'aparcament o els trasters d'un local d'un immoble en règim de propietat horitzontal es constitueixen com a elements

privatis. En aquest cas, s'assigna a cada plaça, a més del número d'ordre i de la quota que li correspon en el règim de propietat horitzontal, un número o lletra d'identificació concrets; les rampes, les escales i les zones d'accés, maniobra i sortida dels vehicles es consideren elements comuns del garatge o el traster.

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

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

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

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

PROPIETAT
HORIZONTAL
PER PARCEL·LES

04

553-53 CONCEPTE I CONFIGURACIÓ

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

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

553-54 FINQUES DE TITULARITAT PRIVATIVA

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

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

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

553-55 ELEMENTS COMUNS

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

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

553-56 RESTRICCIONS

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

553-57 TÍTOL DE CONSTITUCIÓ

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

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

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

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

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

e) Els estatuts, si n'hi ha.

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

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

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

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

identificació registral, la referència cadastral i els noms dels propietaris.

553-58 CONSTÀNCIA REGISTRAL

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

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

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

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

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

b) La quota o quotes de participació.

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

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

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

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

553-59 EXTINCIÓ VOLUNTÀRIA

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

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

CAPÍTOL III RÈGIM JURÍDIC DE LA PROPIETAT HORITZONTAL

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

DT

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SISENA. RÈGIM DE LA PROPIETAT HORIZONTAL

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

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

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SETENA. PROPIETATS HORIZONTALS PER PARCEL·LES PREEXISTENTS

1. Les propietats horitzontals per parcel·les existents abans de l'entrada en vigor d'aquest llibre s'han de constituir d'acord amb les normes del títol cinquè. Una vegada transcorregut el termini de cinc anys, qualsevol propietari o propietària pot demanar judicialment l'atorgament del títol.

2. Per a l'atorgament del títol, és suficient el vot favorable dels propietaris que representin dues terceres parts del total de les parcel·les concernides, però cal aportar la llicència de l'ajuntament del terme municipal on està situada la urbanització, o bé acreditar que s'ha sol·licitat amb més de tres mesos d'anticipació respecte a l'atorgament de l'escriptura.

3. Les parcel·les o els elements privatis es poden descriure simplement fent referència a la descripció que consta en el Registre de la Propietat, assenyalant el número que els correspon en la urbanització, les dades registrals de cada una i, si escau, la referència cadastral, i també, si escau, els elements privatis destinats a l'aprofitament exclusiu de determinats propietaris.

4. La descripció dels elements comuns ha d'especificar els vials, els espais, les zones verdes i les obres d'infraestructura comunes que tingui la propietat horitzontal per parcel·les, sense que sigui imprescindible que hi consti la superfície ni la longitud dels carrers, els vials i les zones verdes.

5. S'ha d'acompanyar el títol de constitució, que s'atorga d'acord amb l'article 553-57, del plànol actualitzat de les finques que integren la propietat horitzontal per parcel·les i de les finques ocupades pels elements comuns. Si els vials han passat al domini públic, el règim de comunitat es pot constituir fins i tot si els propietaris d'un nombre no superior al 20% de les parcel·les concernides no s'hi integren.

6. Perquè les modificacions que provenen de l'adaptació del títol de constitució o de l'atorgament d'un nou títol, si escau, constin en el Registre de la Propietat, s'ha d'obrir un foli separat i independent per a la urbanització en conjunt i s'ha de fer una referència amb una nota marginal a cadascuna de les inscripcions de les finques privatives, en la qual s'ha de fer constar la quota que li correspon, d'acord amb l'article 553-58.

7. Les associacions de propietaris constituïdes legalment tenen la consideració de propietaris si els béns que gestionen són de llur propietat i llurs béns tenen la qualificació que resulta de la titularitat i la destinació que estableix el títol. Els òrgans de govern d'aquestes associacions estan legitimats per a promoure i gestionar el procés de constitució de la propietat horitzontal per parcel·les.

8. La propietat dels béns correspon particularment als membres de les associacions de propietaris d'acord amb les normes civils si els dits béns no són patrimoni de l'associació o si aquesta no està constituïda legalment.

9. L'atorgament del títol de constitució no permet ni comporta en cap cas la regularització de situacions urbanísticament irregulars i no comporta necessàriament l'extinció de les associacions de propietaris.

DISPOSICIONS
GENERALS

551-1 SITUACIONS DE COMUNITAT

- 1.** Hi ha comunitat quan dues persones o més comparteixen de manera conjunta i concurrent la titularitat de la propietat o d'un altre dret real sobre un mateix bé o un mateix patrimoni.
- 2.** Les situacions de comunitat mai no es presumeixen, llevat que ho estableixi una disposició legal expressa.
- 3.** En les situacions de comunitat es presumeix la comunitat ordinària indivisa si no es prova una altra cosa.
- 4.** Les despeses comunes es poden reclamar pel procediment monitori, d'acord amb la legislació processal.

551-2 REGULACIÓ

- 1.** La comunitat ordinària indivisa es regeix per les normes de l'autonomia de la voluntat i, supletòriament, per les disposicions del capítol II.
- 2.** La comunitat en règim de propietat horitzontal es regeix pel títol de constitució, que s'ha d'adequar al que estableix el capítol III. Les situacions de comunitat que compleixen els requisits de la propietat horitzontal i no s'hagin configurat d'acord amb el que estableix el capítol III es regeixen pels pactes establerts entre els copropietaris, per les normes de la comunitat ordinària i, si escau, per les disposicions del capítol III que siguin adequades a les circumstàncies del cas.
- 3.** La comunitat per torns es regeix pel títol de constitució, que s'ha d'adequar a les disposicions del capítol IV i, supletòriament, per les normes de la propietat horitzontal, d'acord amb la seva naturalesa específica.
- 4.** La mitgeria es regeix per les disposicions del capítol V.

Secció primera

RÈGIM
JURÍDIC

552-1 CONCEPTE

- 1.** La comunitat ordinària indivisa comporta l'existència de tants drets com cotitulars hi ha. El dret de cada cotitular resta limitat pels drets dels altres cotitulars.
- 2.** Cadascun dels drets determina la quota de participació en l'ús, el gaudi, els rendiments, les despeses i les responsabilitats de la comunitat.
- 3.** Els drets en la comunitat i, per tant, les quotes es presumeixen iguals llevat que es provi el contrari.

552-2 CONSTITUCIÓ

La comunitat es pot constituir mitjançant:

- a) Negoci jurídic, sia per adquisició conjunta per més d'una persona de la propietat o del dret real sobre el qual recau, sia per alienació d'una part indivisa amb reserva d'una altra part.
- b) Usucapió.
- c) Disposicions per causa de mort.
- d) Llei.

Secció segona

DRETS
INDIVIDUALS
SOBRE LA
COMUNITAT

552-3 DISPOSICIÓ

- 1.** Cada cotitular pot disposar lliurement del seu dret en la comunitat, alienar-lo i gravar-lo.
- 2.** Cada cotitular pot disposar de l'objecte indeterminat que li correspondrà en el moment futur de la divisió. En aquest cas, mentre dura la situació d'indivisió, l'adquirent no s'incorpora a la comunitat i, per tant, no pot exigir la divisió.

552-4 DRETS D'ADQUISICIÓ

1. L'alienació a títol onerós del dret de cotitulars a favor de terceres persones alienes a la comunitat, llevat que en el títol de constitució s'hagi pactat altrament, atorga als altres el dret de tanteig per a adquirir-lo pel mateix preu o valor i en les condicions convingudes amb aquelles.

2. Els cotitulars que pretenen fer la transmissió han de notificar als altres cotitulars, fefaentment, la decisió d'alienar i les circumstàncies de la transmissió. El tanteig es pot exercir en el termini d'un mes comptat des del moment en què es fa la notificació. Si no hi ha notificació o si la transmissió es fa per un preu o en unes circumstàncies diferents de les que hi consten, el tanteig comporta el retracte, que es pot exercir en el termini de tres mesos comptats des del moment en què els altres cotitulars tenen coneixement de l'alienació i les seves circumstàncies o des de la data en què s'inscriu la transmissió en el registre que correspon.

3. El tanteig o el retracte, si els cotitulars que pretenen exercir-lo són més d'un, els correspon en proporció a llurs drets respectius en la comunitat.

4. Els drets de tanteig i de retracte són renunciabls i el títol de constitució de la comunitat els pot excloure. Si la comunitat té per objecte la propietat o un altre dret real sobre béns immobles, l'exclusió o la renúncia anticipada només es pot fer en escriptura pública.

552-5 RENÚNCIA

1. Cada cotitular pot renunciar al seu dret en la comunitat.

2. La renúncia comporta l'acreixement dels altres cotitulars en proporció a llurs drets sense necessitat d'acceptació expressa però sens perjudici de poder-los renunciar.

3. La renúncia no eximeix els renunciants del compliment de les obligacions anteriors i pendents per raó de la comunitat.

4. La renúncia ha de constar en una escriptura pública si la comunitat té per objecte la propietat o un dret real sobre un bé immoble o sobre participacions en societats mercantils.

Secció tercera

DRETS
INDIVIDUALS
SOBRE LA
COMUNITAT

552-6 ÚS I GAUDI

- 1.** Cada cotitular pot fer ús de l'objecte de la comunitat d'acord amb la seva finalitat social i econòmica i de manera que no perjudiqui els interessos de la comunitat ni el dels altres cotitulars, als quals no pot impedir que en facin ús.
- 2.** Els fruits i els rendiments corresponen als cotitulars en proporció a llur quota. Si els ha percebuts només un cotitular o una cotitular, aquest n'ha de retre compte als altres d'acord amb les normes de l'administració de béns aliens.
- 3.** Cap cotitular no pot modificar l'objecte de la comunitat, ni tan sols per a millorar-lo o fer-lo més rendible, sense el consentiment dels altres. Si un cotitular o una cotitular fa obres que milloren el dit objecte sense que els altres hi manifestin oposició expressa dins de l'any següent a llur execució, pot exigir el rescabament amb els interessos legals meritats des del moment en què els reclama feientment.

552-7 ADMINISTRACIÓ I RÈGIM D'ADOPCIÓ D'ACORDS

- 1.** L'administració de la comunitat correspon a tots els cotitulars.
- 2.** La majoria dels cotitulars, segons el valor de llur quota, acorden els actes d'administració ordinària, que obliguen la minoria dissident.
- 3.** Els actes d'administració extraordinària s'acorden amb la majoria de tres quartes parts de les quotes. Si els imposa la llei, els pot emprendre qualsevol cotitular, fins i tot amb l'oposició dels altres, amb dret a rescabament i als interessos legals meritats des del moment en què els reclama.
- 4.** Els cotitulars dissidents que es considerin perjudicats per l'acord de la majoria poden acudir a l'autoritat judicial, la qual resol i pot, fins i tot, nomenar un administrador o administradora.
- 5.** La responsabilitat dels cotitulars per les obligacions que resulten de llur administració és mancomunada de manera proporcional a llurs quotes respectives.
- 6.** Els actes de disposició s'acorden per unanimitat.

552-8 PARTICIPACIÓ EN LES DESPESES

- 1.** Cada cotitular ha de contribuir, en proporció a la seva quota, a les despeses necessàries per a la conservació, l'ús i el rendiment de l'objecte de la comunitat, i també a les de reforma i millora que hagi acordat la majoria.
- 2.** Els cotitulars que han avançat despeses poden exigir als altres el reemborsament de la part que els correspon més els interessos legals meritats des del moment en què els reclamen fefaentment.

Secció quarta

EXTINCIÓ

552-9 DISSOLUCIÓ

La comunitat es dissol per les causes següents:

- a) Divisió de la cosa o patrimoni comú.
- b) Reunió en una sola persona de la totalitat dels drets.
- c) Destrucció de la cosa comuna o pèrdua del dret.
- d) Conversió en una comunitat especial.
- e) Acord unànime o renúncia de tots els cotitulars.
- f) Venciment del termini o compliment de la condició resolutòria pactats.

552-10 FACULTAT DE DEMANAR LA DIVISIÓ

- 1.** Qualsevol cotitular pot exigir, en qualsevol moment i sense expressar-ne els motius, la divisió de l'objecte de la comunitat.
- 2.** Els cotitulars poden pactar per unanimitat la divisió per un termini que no pot superar els deu anys.
- 3.** L'autoritat judicial, si algun dels cotitulars és menor d'edat o incapacitat i la divisió el pot perjudicar, pot establir, de manera raonada, la indivisió per un termini no superior a cinc anys.
- 4.** No es pot demanar la divisió quan l'objecte sobre el qual recau la comunitat és una nau o un local que es destina a places d'aparcament o a trasters de manera que cada cotitular té l'ús d'una plaça o de més d'una, llevat que s'acordi prèviament modificar-ne l'ús i això sigui possible.

552-11 PROCEDIMENT DE LA DIVISIÓ

- 1.** Qualsevol dels cotitulars, si no es posen d'acord per a dividir la comunitat o per a sotmetre la divisió a un arbitratge, pot instar l'autoritat judicial perquè faci la divisió.
- 2.** Si el bé és susceptible d'adoptar el règim de propietat horitzontal, es pot establir aquest règim adjudicant els elements privatis de manera pro-

porcional als drets en la comunitat i compensant en metàl·lic els excessos, que no tenen en cap cas la consideració d'excessos d'adjudicació, distribuint proporcionalment les obres i les despeses necessàries.

3. Es pot fer la divisió adjudicant a un cotitular o una cotitular o a més d'un el dret real d'usdefruit sobre el bé objecte de la comunitat i adjudicant a un altre cotitular o uns altres cotitulars la nua propietat.

4. El cotitular o la cotitular que ho és de les quatre cinquenes parts de les quotes o més pot exigir l'adjudicació de la totalitat del bé objecte de la comunitat pagant en metàl·lic el valor pericial de la participació dels altres cotitulars.

5. L'objecte de la comunitat, si és indivisible, o desmereix notablement en dividir-se, o és una col·lecció que integra el patrimoni artístic, bibliogràfic o documental, s'adjudica al cotitular o la cotitular que hi tingui interès. Si n'hi ha més d'un, al que hi tingui la participació més gran. En cas d'interès i participació iguals, decideix la sort. L'adjudicatari o adjudicatària ha de pagar als altres el valor pericial de llur participació, que en cap cas no té la consideració de preu ni d'excés d'adjudicació. Si cap cotitular no hi té interès, es ven i es reparteix el preu.

6. Les comunitats ordinàries que hi ha entre els cònjuges, en els procediments de separació, divorci o nul·litat matrimonial, es poden dividir considerant com una sola divisió la totalitat o una part dels béns sotmesos a aquest règim, d'acord amb l' 232-12. S'aplica el mateix criteri en els casos de separació de fet i de ruptura d'una parella estable.

552-12 EFECTES DE LA DIVISIÓ

1. La divisió atribueix a cada adjudicatari en exclusiva la propietat del bé o del dret adjudicat.

2. La divisió no perjudica les terceres persones, que conserven íntegrament llurs drets sobre l'objecte de la comunitat o els que en resulten després de la divisió.

3. Els titulars de crèdits contra qualsevol dels cotitulars poden concórrer a la divisió i, si es fa en frau de llurs drets, impugnar-la, però no la poden impedir.

4. Els cotitulars estan obligats recíprocament i en proporció a llurs drets a garantir la conformitat per defectes jurídics i materials dels béns adjudicats.



Col·legi
d'Administradors de Finques
de Tarragona



Administrador
Finques
Col·legiat