

# Régimen jurídico de la Propiedad Horizontal en el Llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya. Análisis comparativo con la Ley de Propiedad Horizontal

Pere Yúfera Sales

Abogado

386

## *Abstract*

*En este artículo se compara la nueva regulación catalana en materia de propiedad horizontal con la Ley de Propiedad Horizontal española, con ocasión de la aprobación del Libro V del Codi Civil de Catalunya, que entró en vigor el pasado 1 de julio. Se destacan las diferencias más importantes, así como las novedades más relevantes, y, finalmente se hace balance de los cambios que introduce la ley catalana en el régimen jurídico de la propiedad horizontal.*

## *Sumario*

- 1. Antecedentes**
- 2. Introducción**
- 3. LPH versus Libro V CCCat**
  - 3.1. Régimen forzoso – régimen voluntario**
  - 3.2. Normas imperativas – normas dispositivas**
  - 3.3. Objeto**
  - 3.4. Cuotas**
  - 3.5. Créditos y deudas**
  - 3.6. Afección real**
  - 3.7. Crédito preferente**
  - 3.8. Fondo de reserva**
  - 3.9. Constitución de comunidad**
    - a) Establecimiento del régimen
    - b) Legitimación para otorgar el título
    - c) Escritura de constitución y constancia en el Registro de la Propiedad.
    - d) Estatutos
    - e) Modificación del título
  - 3.10. Reglamento de régimen interior**
  - 3.11. Reserva del derecho de sobreelevación, subedificación y edificación**
  - 3.12. Extinción del régimen**
  - 3.13. Órganos de la comunidad, reuniones, convocatorias, asistencia, constitución, derecho de voto**
  - 3.14. Acuerdos**
    - a) Adopción
    - b) Cómputo de votos
    - c) Actas
    - d) Libro de actas
    - e) Ejecución
    - f) Vinculación de los acuerdos
    - g) Impugnación
    - h) Impugnación judicial
  - 3.15. Propiedad horizontal simple**
  - 3.16. Propiedad horizontal compleja**
  - 3.17. Propiedad horizontal por parcelas**
  - 3.18. Cuestiones procesales**
- 4. Conclusión**

## 1. Antecedentes

La Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal (en adelante LPH) se promulgó como respuesta a la necesidad de regular una realidad social imperante en la época (construcciones de vivienda, relaciones vecinales, gestión de intereses comunes...), con la convicción de que en aquel momento el artículo 396 del Código Civil era insuficiente para regular esa realidad que había hecho su irrupción en los ordenamientos jurídicos como una modalidad de la comunidad de bienes.

*Así, en la Exposición de Motivos de la LPH de 1960 se afirma que “La modificación que introdujo la Ley de 26 de octubre de 1939 en el texto del artículo 396 del Código Civil ya significó un avance en ese sentido, toda vez que reconoció la propiedad privativa o singular del piso, quedando la comunidad, como accesoria, circunscrita a lo que se ha venido llamando elementos comunes.*

El legislador optó por una ley especial que regulara “ex novo” de manera completa la propiedad por pisos en vez de realizar una reforma puntual, con la voluntad expresa, así manifestada en su exposición de motivos, de que fuese una ley de carácter general, es decir, de aplicación a todo el territorio nacional (EM de la LPH 1960).

El paso del tiempo obligó al legislador a realizar distintas modificaciones de la LPH<sup>1</sup> y a dictar disposiciones complementarias<sup>2</sup> que fueron completando dicha regulación. Pero en el año 1999, y fruto de un largo debate parlamentario, se produjo una importante modificación legislativa, auspiciada como reforma de la ley vigente (Ley 8/1999, de 6 de abril). Muchas cosas cambiaron: desapareció la unanimidad para determinados acuerdos, se flexibilizó el régimen de mayorías para otros, se fijó una nueva regulación de la acción de cesación y se introdujeron importantes medidas tendentes a lo que era una lacra en las comunidades: la morosidad (fondo de reserva, publicidad en el instrumento público de transmisión de las cantidades adeudadas por los propietarios, afección real del inmueble transmitido al pago de los gastos generales, responsabilidad solidaria del transmitente que no comunique el cambio de titularidades, entre otras).

---

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

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

La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil reformó dos cuestiones que afectaban al régimen de la propiedad horizontal. Una de simple adaptación: la determinación del juicio ordinario para sustanciar el ejercicio de la acción de cesación y otra de amplio calado: la modificación del artículo 21 de la LPH. Este artículo es una isla procesal en una ley sustantiva, cuestión que como luego veremos reviste una importancia sustancial.

En el mes de mayo 2006, el Parlament de Catalunya aprobó la Ley 5/2006, de 10 de mayo [DOGC, 24 de mayo 2006, corrección de errores DOGC, 15 de junio 2006, del Libro V del Código Civil de Catalunya, relativo a los derechos reales], que entró en vigor el 1 de julio, una de cuyas novedades más importantes es la regulación del régimen jurídico de la propiedad horizontal. Dicha regulación, en consecuencia, hace inaplicable la LPH nacional a los inmuebles ubicados en Cataluña.

Ante esa nueva situación el presente trabajo pretende realizar una aproximación somera a las diferencias más importantes entre ambas legislaciones, a los efectos de valorar la nueva normativa y destacar aquellos cambios que son fundamentales y señalar aquellos otros que son simplemente de maquillaje.

## **2. Introducción**

La normativa catalana, relativa al régimen jurídico de la propiedad horizontal (en adelante Libro V CCCat para agilizar la lectura), la conforman 59 artículos frente a los 24 de la ley estatal, lo que comporta una regulación mucho más pormenorizada. La regulación que nos compete analizar está contenida en el Capítulo III, *Régimen jurídico de la propiedad horizontal*, del Título V, *Situaciones de comunidad*, del Codi (arts. 553-1 a 553-59).

La regulación del Libro V CCCat es sumamente casuística y aborda cuestiones sobre las que la jurisprudencia se ha tenido que pronunciar al interpretar la LPH. Aquí el legislador plantea el supuesto y adopta una determinada opción, es decir, que a primera vista intenta resolver el conflicto. En el Preámbulo de la Ley 5/2006 se recogen los principios que rigen en la materia: régimen jurídico voluntario de la propiedad horizontal, superación del principio de unanimidad y protección de las personas en situación de necesidad, como logro frente a la LPH, que no son estrictamente ciertas por lo que a las dos primeras se refiere.

## **3. LPH versus Libro V CCCat**

De forma preliminar, cabe señalar que las referencias que se harán lo son en aquellos aspectos que se han considerado más interesantes, sin abordar todas las diferencias existentes y no se analizan cuestiones que no están reguladas en la Ley estatal.

### 3.1. Régimen forzoso - régimen voluntario

La LPH establece en su artículo 2 b) que es de aplicación “a las comunidades que reúnan los requisitos del artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de la Propiedad Horizontal”, y sólo cuando el número de propietarios de viviendas o locales en un edificio no exceda de cuatro podrán acogerse al régimen de administración del artículo 398 del Código Civil, si expresamente lo establecen los estatutos (art. 13.8). Es decir, que lo quieran o no, por el hecho de vivir dos o más propietarios en un edificio que cumpla con los requisitos del artículo 396 del Código Civil, los copropietarios están sometidos a la LPH.

El Libro V CCCat, dispone, en cambio, que el régimen jurídico de la Propiedad Horizontal es voluntario, es decir, que aun existiendo varias entidades con varios propietarios deberán ponerse de acuerdo para la constitución del régimen y éste no vendrá impuesto por la norma.

En el Preámbulo se habla de “régimen jurídico voluntario de la propiedad horizontal”; en el art. 551-1 se presume la comunidad ordinaria indivisa si no se prueba lo contrario; en el art. 551.2 y alude a que la comunidad en régimen de propiedad horizontal que se registrará por el título de constitución; en la definición (art. 553-1) se dice que “comporta” y en el art. 553-2 “podrán ser objeto” no “deberán ser objeto”; en el art. 553-7 se señala que se somete al régimen desde el otorgamiento del título.

### 3.2. Normas imperativas - normas dispositivas

La jurisprudencia sobre la LPH nos había concienciado de que las normas en ella contempladas eran imperativas al disponer el artículo 396 CC que “los diferentes pisos o locales de un edificio [...] se regirán por las disposiciones legales especiales y en lo que las mismas lo permitan, por la voluntad de los interesados”, dejando poco margen a la autonomía de la voluntad, ahora el Libro V aboga justo por lo contrario.

Pero, ¿es eso cierto? En su Disposición Transitoria sexta, la Ley 5/2006 dispone que el nuevo Código se aplica con preferencia a las normas de comunidad o estatutos que lo regían y que cualquier propietario puede obligar a la comunidad a realizar la adaptación a la nueva ley. La comunidad se rige por el título constitutivo pero éste “s'ha d'adequar a les disposicions del capítol III” (551-2.2).

Es decir, antes las normas eran “imperativas” pero había un margen de maniobra, ahora las normas son “dispositivas” pero no se pueden apartar de la normativa. El margen de maniobra se da en los estatutos admitiendo cuestiones prohibidas en la LPH, pero siguen existiendo limitaciones a la autonomía de la voluntad.

### 3.3. Objeto (art. 553-2)

El objeto de la LPH son los edificios y los complejos inmobiliarios. El Libro V CCCat amplía el ámbito de la propiedad horizontal: Puertos deportivos (amarres); Mercados (paradas); Urbanizaciones (parcelas); Cementerios (sepulturas) y a cualesquiera otros similares, sin perjuicio

de adaptarse en función de su naturaleza y teniendo en cuenta la normativa administrativa, en su caso.

### 3.4. Cuotas (art. 553-3)

El Libro V CCCat expresa de forma más detallada que la LPH lo que representa la **cuota**. Su modificación precisa **acuerdo unánime**, como en la LPH, pero establece una excepción y es que la Junta, por mayoría de 4/5 de propietarios y de cuotas, puede establecer un incremento de la participación en los gastos comunes de un determinado elemento privativo *“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 local”* (553-45.4). Prevé igualmente que ello pueda establecerse en el título constitutivo, lo también es posible en la LPH.

### 3.5. Créditos y deudas (art. 553-4)

Se establece, por ley, la mancomunidad de los créditos constituidos a favor de la comunidad y de las obligaciones válidamente contraídas.

### 3.6. Afección real (art. 553-5)

La afección real del inmueble con respecto a las cuotas adeudadas es quizás más completa en su definición que en la LPH, pues si ésta habla de *“cantidades adeudadas a la comunidad para el sostenimiento de los gastos generales”*, el Libro V habla de *“despeses comunes ordinàries o extraordinàries”*. Luego añade *“sens perjudici de la responsabilitat de qui transmet”*, a los efectos de acabar con disquisiciones jurídicas que se plantean a veces en la práctica bajo el paraguas de la LPH, sobre si el transmitente debe o no responder de deudas anteriores si el propietario adquirente exoneró a aquél de la aportación del certificado de deudas con la comunidad.

La certificación que debe acompañarse con la transmisión ha de contemplar los gastos que se deben y los gastos ordinarios aprobados pendientes de repartir (amplía pues la información). No es necesaria la firma Presidente para la certificación de las deudas, como ocurre en la LPH.

### 3.7. Crédito preferente

En el Libro V CCCat desaparece la mención de las cuotas de comunidad como crédito preferente. Ello quizá se debe a motivos de reparto competencial en la materia o simplemente cabe entender que dichas cuotas dejarán de ser preferentes.

### 3.8. Fondo de reserva (art. 553-6)

Se mantiene la misma concepción que en la LPH, pero su regulación es mucho más detallada incluyendo su destino, lugar de depósito, disposición entre otros.

### 3.9. Constitución de la comunidad

#### a) Establecimiento del régimen (art. 553-7)

La comunidad se somete al régimen de propiedad horizontal a partir del otorgamiento del título y debe inscribirse en el Registro de la Propiedad. Por el contrario en la LPH el sometimiento a dicha norma es imperativo a partir de que el inmueble reúne los requisitos del artículo 396 del Código Civil.

#### b) Legitimación para otorgar el título (art. 553-8)

Lo están propietarios y promotores. Desaparece la posibilidad de solicitar judicialmente la constitución del título al ser un régimen voluntario. Adicionalmente, la disposición transitoria sexta de la Ley 5/2006 permite a un propietario solicitar judicialmente la adaptación de los antiguos estatutos a la nuevo Codi y la disposición séptima faculta a un propietario a obligar a constituir el régimen de la propiedad horizontal por parcelas transcurridos cinco años desde la entrada en vigor de la ley.

#### c) Escritura de constitución y constancia en el Registro de la Propiedad (art. 553-9)

Sobre esta materia la nueva regulación no dice nada que no supiésemos.

En el primer apartado señala lo que el título de constitución debe **necesariamente** contener y en el segundo apartado lo que **voluntariamente** puede contener: estatutos; reservas a favor de la promotora o constituyentes del régimen; previsión, si procede, de la posibilidad de constituir futuras subcomunidades; plano descriptivo del edificio. En el tercer apartado se establece una **norma de supletoriedad** en el sentido de que en todo aquello que voluntariamente no se haya previsto se aplicarán las normas contenidas en este capítulo. En el cuarto la necesidad de que antes de proceder a la escritura de división de la finca en régimen de propiedad horizontal debe realizarse la declaración de obra nueva. Y, en el quinto, su inscripción en el Registro de la Propiedad.

En fin, no se diferencia mucho de lo que prevé el artículo 5 de la LPH, si bien destaca el carácter voluntario de los estatutos.

#### d) Estatutos (art. 553-11)

Siguiendo el criterio de voluntariedad de lo que los estatutos deben contemplar, la norma señala que los mismos regulan aspectos referentes al régimen real de la comunidad y pueden contener (*numerus apertus*):

- *La destinació, l'ús i l'aprofitament dels béns privatius i dels béns comuns.*
- *Les limitacions d'ús i altres càrregues dels elements privatius.*
- *L'exercici dels drets i el compliment de les obligacions.*

- *L'aplicació de despeses i ingressos i la distribució de càrregues i beneficis.*
- *Els òrgans de govern complementaris dels que estableix aquest codi i llurs competències.*
- *La forma de gestió i administració.*

Y luego añade que son válidas, entre otras, una serie de cláusulas estatutarias que enuncia a continuación:

- *Les que permeten les operacions d'agrupació, agregació, segregació i divisió d'elements privatis i les de desvinculació d'annexos amb creació de noves entitats sense consentiment de la Junta de propietaris. En aquest cas, les quotes de participació de les finques resultants es fixen per la suma o la distribució de les quotes dels elements privatis afectats.*
- *Les que exoneren determinats elements privatis de l'obligació de satisfer les despeses de conservació i manteniment del portal, l'escala, els ascensors, els jardins, les zones d'esbarjo i altres espais semblants.*
- *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.*
- *Les que permeten l'ús o el gaudi de part de la façana per mitjà de la col·locació de cartells de publicitat en els locals situats en als baixos.*
- *Les que limiten les activitats que es poden acomplir en els elements privatis.*

Este artículo supone la consagración de los estatutos como sistema de regulación de la comunidad por una parte, indicando que es lo que pueden contener, a la vez que establece la eliminación de trabas a una serie de cláusulas que se habían ido introduciendo en la práctica y chocaban con la imperatividad de las normas de la LPH. Ahora en Cataluña los estatutos podrán regular cuestiones que están vedadas bajo la normativa estatal.

Finalmente este artículo añade la necesidad de la publicidad registral para que las normas estatutarias sean oponibles frente a terceros.

#### **e) Modificación del título (art. 553-10)**

Después de tratar de la constitución, la norma se refiere a la modificación del título constitutivo pero hemos preferido alterar el orden por cuanto si bien los estatutos son un elemento más del título, la modificación del mismo y sus requisitos dependerán de lo que a veces se haya establecido en ellos.

En primer lugar, el CCCat prevé que para modificar el título se necesita el consentimiento de la Junta de propietarios y los mismos requisitos que para su otorgamiento, pero luego dispone que **no se necesitará ese consentimiento** si la modificación viene motivada por alguno de estos hechos:

- *La sobrelevació o la subedificació de plantes noves, si s'ha pactat així en constituir el règim el dret.*

- *Les agrupacions, les agregacions, les segregacions i les divisions dels elements privatis o les desvinculacions d'annexos, si els estatuts ho estableixen així.*
- *Les alteracions de la destinació dels elements privatis, llevat que els estatuts les prohibeixin.*

En estos supuestos, si está regulado, la modificación del título pueden hacerla los propietarios afectados sin necesidad de contar con el resto de copropietarios. Ello pone fin a una serie de cortapisas en las que, al margen de lo que constase en los estatutos, en la medida en que para la LPH se considera una modificación del título constitutivo requiere que la comunidad proceda a ratificar formalmente en Junta dichos acuerdos. Ahora, si está previsto en los estatutos, pueden realizarlo los propios interesados. Ello no es óbice para que se deban cumplir otros requisitos legales, por ejemplo de tipo urbanístico.

Finalmente establece la nulidad de las reservas a favor de promotores sobre la posibilidad de éstos de modificar unilateralmente el título de constitución o de tomar decisiones sobre futuros asuntos de la competencia de la Junta, cuestiones sobre las que la jurisprudencia ya se había pronunciado en ese mismo sentido.

### **3.10. Reglamento de régimen interior** (art. 553-12)

En esta materia no hay nada nuevo a destacar de la regulación de la propiedad horizontal en el Libro V CCCat.

### **3.11. Reserva del derecho de sobreelevación, subedificación y edificación** (art. 553-13)

Dichas reservas deben constar en los estatutos en cláusula separada e incluir lo especificado en el art. 567-2 y las modificaciones se pueden realizar sin que sea necesaria la participación de la Junta de copropietarios, si así se ha establecido.

Pone fin en Cataluña a una polémica jurisprudencia sobre la imposibilidad de realizar esas reservas al precisar el consentimiento, decía dicha jurisprudencia, del resto de los copropietarios para poder proceder a su ejecución.

### **3.12. Extinción del régimen** (art. 553-14)

En esta materia el Libro V CCCat es más completo que lo regulado en el artículo 23 de la LPH.

### **3.13. Órganos de la Comunidad, reuniones, convocatorias, asistencia, constitución, derecho de voto** (arts. 553-15 a 553-24)

**Desaparece la figura del Vicepresidente** y se establece que serán los estatutos quienes podrán prever la creación de más órganos, vedando esa atribución, incomprensiblemente, a la Junta.

Elimina la controversia sobre la **duración del cargo** señalando que, aunque pase el año, el cargo se prorroga hasta la nueva Junta ordinaria.

Con respecto al **Administrador** se mantiene la “*cualificación profesional adecuada*” pero desaparece “*legalmente reconocida para ejercer dichas funciones*”.

Se incluye, como obligación, el **cese de los cargos** nombrados por los promotores del edificio, cosa que habitualmente ya ocurría en la práctica.

Atribuye más facultades que antes al **Presidente**, si bien, de las enunciadas, las tres primeras eran ya indiscutibles (“*convocar i presidir les reunions de la Junta de propietari, representar la comunitat judicialment i extrajudicialment i elevar a públics els acords, si escau*”) y las nuevas son excesivas (“*vetllar per la bona conservació i el bon funcionament dels elements i els serveis comuns i vetllar pel compliment dels deures dels propietaris i dels titulars de la secretaria i de l’administració*”), a pesar de que deben tomarse como obligación de tomar iniciativas y de que no pueda mantener una postura inactiva.

El cargo de secretario es mucho más formalista en su enunciado y establece una obligación de **custodia de documentos** (existe discrepancia entre los artículos 553-17 (2 años) y 553-28 (10 años) sobre el plazo de conservación de documentos, siendo el plazo superior el de 10 años frente a 5 años de la LPH).

La **conservación de los libros de actas** lo fija en 30 años mientras que en la LPH simplemente hablaba de la obligación de conservarlos.

Por lo que respecta al **administrador** son muchas más las atribuciones que especifica, pero la diferencia debe considerarse simplemente a efectos enunciativos más que a nuevas atribuciones y fija su responsabilidad legal como puntualización, aun cuando también la tuviera en la LPH aunque no se dijese expresamente.

Por lo que se refiere a la **Junta de propietarios**, se procede a realizar un detalle pormenorizado de atribuciones, como hace la LPH, con la diferencia que ésta establecía una cláusula general de legitimidad para decidir sobre cualquier tipo de actuación de interés general y el Libro V CCCat lo hace por exclusión “*competències no atribuïdes expressament a altres òrgans*”.

La Junta de propietarios debe **reunirse** una vez al año y cuando la convoque el Presidente o cuando lo pidan la cuarta parte de los propietarios que a la vez representen la cuarta parte de las cuotas. La diferencia con la LPH es que esa petición podía ser formulada por los propietarios que representasen una cuarta parte o por los propietarios que representasen un veinticinco por ciento de las cuotas (es decir, el Libro V CCCat es más restrictivo).

Las **convocatorias** las realiza la presidencia, estableciendo sustituciones en caso de inactividad o negativa de quien ostente el referido cargo, cuestión no regulada en la LPH. Se **elimina la posibilidad** de que un propietario pueda pedir a la Junta que estudie y se pronuncie sobre un tema de interés para la comunidad debiendo el Presidente incluirlo en el orden del día.

Frente a los 6 días de la LPH, como plazo de notificación para la convocatoria de la Junta ordinaria, en el Libro V se exigen 8 días naturales. La **notificación** es más gravosa, ya que debe realizarse en el **domicilio designado por el propietario, desapareciendo la concreción territorial del Estado**, lo que puede representar que la convocatoria pueda tener que notificarse fuera de dicho territorio si el copropietario designa un domicilio fuera de España. Solo a falta de designación puede realizarse en la entidad privada de la que es propietario. Además y como “conditio sine qua non”, el anuncio de convocatoria debe colgarse en el tablón de anuncios de la comunidad o en lugar visible habilitado al efecto y en el anuncio debe constar el visto bueno del Presidente.

La regulación de la **convocatoria** es mucho más formalista en el Libro V y el **lugar de celebración** debe ser en un municipio de la comarca donde esté ubicado el inmueble.

Sobre la **asistencia** a la Junta, el Libro V viene a decir, con otras palabras, lo mismo que la LPH, salvo una especificación que consta al final del artículo 553-22.4 según el cual la delegación debe ser expresa si se han de adoptar acuerdos sobre obras extraordinarias o de mejora, si bien por su ubicación parece limitarse a supuestos de usufructo.

Por lo que respecta al derecho de voto, independientemente de una confusa redacción, no varía de la LPH.

### 3.14. Acuerdos

#### a) Adopción

A pesar de que en el Preámbulo se diga que se supera el criterio de la unanimidad, persiste en este cuerpo normativo la necesidad de la unanimidad para algunos acuerdos: modificación cuotas, desafectación de un elemento común; alienación o gravamen de un elemento privativo de beneficio común, entre otros.

Los quórum para adoptar acuerdos en el Libro V son distintos de los de la LPH, por lo que estableceremos un pequeño guión:

La destitución de los cargos puede realizarse en cualquier Junta, sin necesidad de que conste en el orden del día: el acuerdo se deberá tomar por mayoría.

El 4/5 de los propietarios que representen el 4/5 cuotas:

- Modificación del título de constitución. Cabe recordar que para la modificación de la cuota se necesita unanimidad.
- Modificación de los estatutos.

(Salvo que el título imponga otros porcentajes).

El 4/5 de los propietarios que representen el 4/5 cuotas:

- Innovaciones físicas en el edificio si afectan a la estructura,
- en la configuración exterior, o
- la construcción de piscinas y/o instalaciones recreativas.

Mayoría de propietarios que representen mayoría de cuotas en primera convocatoria y mayoría de cuotas de los presentes y representados en segunda. Esto es lo que dice la ley. Sin embargo desde aquí abogamos porque reine la lógica y se precisen ambas mayorías (propietarios y cuotas de los presentes en segunda convocatoria) y no simplemente mayoría de cuotas.

Para la adopción de todos lo demás acuerdos, aunque establece una enunciación de los acuerdos que precisan dicho quórum, el Libro V finaliza indicando que lo serán todos aquellos no contemplados en los apartados anteriores. Estas mismas mayorías lo serán para adoptar los acuerdos sobre la destitución de cargos.

Propietarios con discapacidad o de las personas que convivan con ellos

Pueden obligar a la comunidad a que realice obras de instalación de ascensor; eliminación de barreras arquitectónicas; innovaciones exigibles para la viabilidad o seguridad del inmueble aún cuando no se hubiese alcanzado la mayoría, debiendo ser sufragados por todos los propietarios.

Desaparece el juicio de equidad

#### **b) Cómputo de votos (553-26)**

Se establece el plazo de un mes, frente a los treinta días de la LPH, para que los ausentes manifiesten su discrepancia, a partir de la notificación de los acuerdos alcanzados.

#### **c) Actas (553-27)**

El Libro V tiene un carácter muy formalista en esta materia, tanto en su redacción como en su notificación posterior, la cual debe hacerse de la misma forma que la convocatoria previa. Debe redactarse al menos en catalán. Cabe la solicitud de la presencia notarial para la redacción del acta.

#### **d) Libro de actas (553-28)**

El libro de actas debe ser legalizado por el registrador de la propiedad en catalán o en aranés en el registro que corresponda según donde esté ubicado el inmueble.

#### **e) Ejecución (553-29)**

Los acuerdos son ejecutivos a partir de la notificación (lo cual puede representar un problema grave si el domicilio designado para notificaciones está fuera del territorio español), contrariamente a lo que establece la LPH, en la que los acuerdos son ejecutivos desde que se cierra el acta con la firma del Presidente y del Secretario.

#### f) Vinculación de los acuerdos (553-30)

El Libro V excluye, como la LPH, la obligación de asumir el coste relativo a nuevas instalaciones o servicios comunes si bien fija el límite en una cuarta parte del presupuesto anual, que es lo mismo que tres mensualidades ordinarias (LPH). Quizás la diferencia está en que el Libro V habla de innecesariedad de dicha mejora y/o servicio para la conservación, habitabilidad o seguridad del inmueble y la RJPHC habla de innecesariedad en general.

#### g) Impugnación (553-31)

En la regulación del art. 17 de la LPH se podrían destacar **tres grupos de acuerdos**:

El **primer grupo** lo constituyen:

- Los relativos a la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad.
- Los que impliquen establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, portería o conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general.
- La realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de las barreras arquitectónicas.

En todos estos tipos de acuerdo, al margen de los distintos quórum de aprobación (unanimidad; 3/5 partes de los copropietarios que a su vez representen 3/5 partes de los propietarios; consentimiento del afectado, en determinados casos; mayoría), la Ley señala que se *“computarán como 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 secretario de la comunidad en el plazo de treinta días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción”*.

Un **segundo grupo** es el relativo a la instalación de infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación, así como la instalación de sistemas comunes o privativos, de aprovechamiento de la energía solar, o bien de las infraestructuras para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos. El acuerdo adoptado no vincula al propietario que no vote expresamente a favor. Luego no tiene que manifestar su discrepancia en plazo alguno.

Y un **tercer grupo** que es el relativo al resto de los acuerdos. El acuerdo que se adopte es válido si ningún copropietario lo impugna judicialmente.

En la **normativa catalana**, independientemente de la diferencia de quórum para la aprobación de cualquiera de los anteriores supuestos, podríamos decir que existe **un solo grupo**, ya que el artículo 553-26 dispone que se computan como votos favorables los votos de los propietarios que convocados correctamente no asistan a la reunión si después no se oponen al acuerdo y el plazo para manifestar su oposición es de **un mes**, a contar desde el momento en que hayan sido notificados del acuerdo adoptado.

Existen pues **diferencias** importantes:

- En la LPH, el ausente solo está obligado a manifestar su discrepancia, previa a una impugnación judicial, en los supuestos del primer grupo. En la normativa catalana lo es **frente a cualquier tipo de acuerdo**.
- En la LPH estatal dicho plazo es de treinta días naturales y en la normativa catalana de **un mes**.
- En la LPH la notificación se debe realizar de conformidad con lo establecido en el artículo 9 (domicilio designado en España; a falta de designación en el piso o local perteneciente a la comunidad, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante del mismo; ante la imposibilidad de notificarlo en ese último en el tablón de anuncios o lugar visible habilitado al efecto con la oportuna diligencia). En la normativa catalana se establece que las notificaciones deben realizarse en el domicilio designado por cada propietario o propietaria (553-21) y solo, a falta de designación, en la entidad de la cual es propietario en la misma finca. **Omite** pues la designación de un domicilio en un determinado territorio (España o Cataluña); la posible recepción de la notificación por ocupantes y la subsidiariedad del tablón de anuncios u otro lugar en el edificio para realizar las notificaciones.

## **h) Impugnación judicial**

- Acuerdos impugnables (art. 533-31)

- a) Los que sean contrarios a las leyes. Una cuestión importante es señalar que la norma no indica "*contrario a la Ley*" (como dice la LPH), sino que se refiere a "*las leyes*", por lo que parece comprender cualquier normativa con dicho rango.
- b) Contrarios al título constitutivo.
- c) Contrarios a los estatutos.
- d) Los que impliquen abuso de derecho.
- e) Contrarios a los intereses de la comunidad.
- f) Gravemente perjudiciales para un propietario o propietaria.

- Plazos de impugnación

El Libro V dispone los siguientes plazos:

- a) Contrario al título constitutivo o a los estatutos: un año.
- b) Todos los demás: dos meses.

No establece plazo alguno para la impugnación de los acuerdos contrarios a las leyes. Frente a ello caben **tres opciones**:

- 1) Entender que el plazo es el de un año, por ser el plazo más largo de los previstos para impugnación de acuerdos y no ser lógico que el plazo para la impugnación de un acuerdo contrario a la ley sea inferior que el de un acuerdo contrario al título constitutivo o a los estatutos.
- 2) Entender que el plazo es de dos meses, en la medida en que la Ley establece que salvo los dos anteriores, cuyo plazo es de un año, el plazo de impugnación para todos los demás acuerdos es ese: dos meses.
- 3) Entender que un acuerdo contrario a la ley no prescribe nunca (artículo 121-2 del Código civil catalán: no prescriben nunca las pretensiones relativas a derechos indisponibles; o aplicando la teoría general sobre la nulidad de los acuerdos contrarios a ley o la imposible convalidación de los mismos).

Aplicar esa última interpretación sería dar un paso atrás. Hasta el año 1999, en el que se reformó la LPH estatal, uno de los problemas que más se planteaba era el de nulidad y anulabilidad de los acuerdos, por cuanto el plazo de impugnación era muy breve (30 días) y la jurisprudencia lo solucionó diferenciando entre ambas instituciones. Si el acuerdo era anulable, el plazo se limitaba a 30 días, si el acuerdo era nulo (contrario a la ley), no prescribía nunca. Ese tema planteaba una total inseguridad jurídica a la vez que precisaba de un estudio previo, por parte del juzgador, sobre nulidad o anulabilidad en cada supuesto. La reforma de 1999, aplicando criterios ya recogidos en normativa societaria, adoptó una solución definitiva: el plazo para la impugnación de los acuerdos contrarios a la Ley es de 1 año. Transcurrido dicho plazo el acuerdo es plenamente válido aun cuando sea contrario a la Ley, por entender que es una ley pensada para garantizar los derechos de los copropietarios y si éstos no accionan en un determinado plazo es que consienten. Ahora el legislador catalán lo ha obviado y ello comporta volver a una total inseguridad, por cuanto cualquier propietario podría impugnar acuerdos sin plazo de prescripción para ello.

El plazo se inicia a contar desde la notificación del acuerdo (los presentes son notificados en el mismo acto de la Junta).

En la LPH la acción para impugnar los acuerdos contrarios a la ley o a los estatutos era de un año y para el resto tres meses, desde la adopción del acuerdo (para los ausentes cuenta a partir de la notificación del acuerdo).

- Suspensión (553-32)

Comporta unos requisitos que deberán acreditarse o probarse para que el juez acuerde la suspensión: manifiestamente ilegal y/o provocar perjuicio económicamente desproporcionado (en la LPH se siguen criterios más objetivos).

### 3.15. Propiedad horizontal simple

El Capítulo III regula en su Sección segunda lo que denomina Propiedad horizontal simple y en ella prevé todo lo relativo a elementos privativos y elementos comunes de un inmueble.

En un vano intento de realizar una sistematización de lo regulado, el Libro V dedica ocho artículos a hablar de los **elementos privativos**, en todas sus vertientes: definición, especialidad, anexos, uso y disfrute, disposición, obligaciones, limitaciones generales y limitaciones de uso, para luego abordar, en otros ocho artículos, los **elementos comunes**: definición, aprovechamiento, disposición, mantenimiento, gastos comunes, responsabilidad y actividades prohibidas.

Ello comporta contradicciones que seguramente deberán ser corregidas (los gastos extraordinarios de conservación están regulados de forma diferente en el artículo 553-38.2 y en el artículo 553-42.3, cuando obedecen al mismo tipo de gasto), y cuestiones que pueden dar lugar a indefensión (como en lo relativo a la acción de cesación).

Transcrito de forma diferente, la regulación del Codi no se aparta de lo que hasta ahora conocíamos sobre elementos privativos, si bien establece una serie de **aspectos diferenciales** sobre las que vale la pena pronunciarse:

- a) Prevé que los estatutos o la Junta puedan determinar que un **elemento privativo se destine a beneficio común**. En el caso estatutario no debe comportar problema alguno pero sí, si depende de un acuerdo de Junta, porque podría llegar a representar una expropiación de una parte privativa en beneficio común sin tener en cuenta compensaciones, consentimiento del afectado, quórum necesario para la adopción de dicho acuerdo, etc. Dispone a continuación que la administración de dicho elemento se rija por las normas generales (art. 552.7) y que para la alienación o gravamen se precisa unanimidad.
- b) Define los **anexos** y fija limitaciones a su cesión.

c) **Consolidación de elementos constructivos.** Fija en seis años el plazo para que la comunidad pueda exigir a un copropietario la reposición al estado originario de los elementos comunes alterados si dicha intervención es notoria y la comunidad no ha mostrado oposición. Con ello, se pretende paliar el excesivo número de procedimientos que se emprenden por obras inconsentidas en los elementos comunes y que se inician muchos años después de que las mismas se hayan realizado y como los tribunales se han visto en la necesidad de resolver caso por caso, ha dado lugar a jurisprudencia contradictoria. La problemática a nuestro entender no está resuelta, pues la propia norma señala que ello será así siempre que no disminuya la solidez del edificio, ni comporten la ocupación de elementos comunes (la mayoría de las obras que se realizan comporta ocupación de elementos comunes). Asimismo, ahora se puede plantear la problemática de si un copropietario tendrá vedada su actuación directa al señalar la ley que es la comunidad quien debe actuar.

d) Establece legalmente la **responsabilidad de los propietarios** hacia la comunidad por las **actuaciones de sus arrendatarios**.

e) El adquirente debe comunicar la **transmisión** de la entidad privativa el adquirente (no el transmitente como en la LPH) y tampoco se mantiene la responsabilidad solidaria que establece la normativa estatal (aquí la falta de notificación no comporta sanción alguna).

f) Quizás igualmente para acabar con determinados procedimientos judiciales el Codi opta por determinar a quien corresponde el pago de los **gastos de mantenimiento y conservación de los elementos comunes de uso privativo y de los gastos de reparación o estructurales** (salvo mal uso), si bien, incomprensiblemente, regula de forma diferente los gastos extraordinarios de conservación en dos artículos (553-38 y 553-42).

g) **Acción de cesación** (553-40 y 553-47):

Al diferenciar entre elementos privativos y elementos comunes separa distintos supuestos.

En el primer supuesto, el incardinado en los elementos privativos, sigue el criterio de la acción de cesación del artículo 7 de la LPH aunque con algunas salvedades que ahora veremos:

- Amplia el campo de actuación frente a la LPH: actividades contrarias a la convivencia normal en la comunidad; que dañen o hagan peligrar el edificio; actividades prohibidas o excluidas por los estatutos, por la normativa urbanística y por los usos del sector donde se halle ubicado el inmueble.
- Si bien las últimas se basan en criterios objetivos, la primera de ellas "*convivencia normal en la comunidad*" es un criterio totalmente subjetivo, cuestión de la que quiso apartarse la LPH en su última reforma.

- Establece, como la LPH, la necesidad de cumplir una serie de requisitos para iniciar una actuación judicial tendente a eliminar la actividad prohibida, pero no es a petición de cualquier propietario u ocupante como en la LPH sino una cuarta parte de los propietarios (más restrictivo) o el Presidente a iniciativa propia.
- Requiere, como en la LPH, la necesidad de acompañar con la demanda una certificación de acuerdo de Junta y del requerimiento previo (en el texto de la ley se habla de “els propietaris i els ocupants de l’**element comú**”, lo cual se trata sin duda de un error pues debería decir “element privatiu”) y mantiene el litisconsorcio pasivo necesario, con la obligación de demandar necesariamente al propietario (aún cuando no sea quien realice la actividad prohibida).
- El plazo de privación es de como máximo dos años frente a los tres de la LPH.

El problema se plantea si analizamos estos mismos tipos de prohibiciones, en sede de elementos comunes (553-47), ya que establece que los propietarios no pueden hacer en el elemento privativo y en el resto del inmueble actividades prohibidas por los estatutos, que sean perjudiciales para las fincas o que vayan en contra de las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas, si bien ahora no se señalan los requisitos necesarios para iniciar la acción judicial de cesación (como hacía en sede de elementos privativos), con lo que nos encontramos que **en diferentes artículos la prohibición de realizar el mismo tipo de actividades o al menos algunas de ellas, necesitan determinadas actuaciones previas para instar un procedimiento judicial y en las otras no.**

Al abordar los **elementos comunes**, procede realizar una enumeración como hace el artículo 396 del Código Civil de qué debe considerarse elemento común, si bien dudo que en ese artículo se establece una cláusula de cierre “*i, en general ...*”, le otorga un amplio margen.

Luego siguen una serie de artículos que no aportan nada nuevo a lo hasta ahora regulado a pesar de que se regula sistematizado por conceptos y se pronuncia sobre la desafectación de elementos comunes para vincular su uso exclusivo a elementos privativos o para atribuir al mismo el carácter de elemento privativo (por ejemplo porterías), cuestiones que ya se aplicaban en la práctica. Igualmente se pronuncia sobre la exoneración de gastos en supuestos concretos y ratifica que los gastos de instalación de ascensor y de servicios imprescindibles para la transitabilidad y la seguridad de los edificios (eliminación de barreras arquitectónicas) deben ser sufragados por todos (se prevé la posibilidad de que los propietarios puedan exigir fraccionar el pago en mensualidades durante un año, lo cual será inviable si la comunidad no tiene fondos y el industrial quiere cobrar cuando realice las instalaciones oportunas).

Como importante innovación, el artículo 553-45.4, dispone lo que ya hemos indicado antes al hablar de las cuotas, la posibilidad de que la Junta pueda acordar por 4/5 de propietarios que representen 4/5 partes de las cuotas, el incremento de una determinada entidad en su participación en los gastos comunes en caso de uso o goce desproporcionado en los elementos o servicios comunes como consecuencia de una actividad comercial o profesional en el piso o local.

### **3.16. Propiedad horizontal compleja**

A continuación, el Libro V del CCCat procede a regular lo que denomina Propiedad Horizontal Compleja, que no es más que llevar a la ley lo que ya era práctica consolidada.

En el artículo 553-48 se habla de:

- a) Subcomunidades en un mismo edificio.
- b) Subcomunidades en un bloque (distintas escaleras).
- c) Subcomunidad con pluralidad de edificios con zonas comunes.

El problema se plantea cuando establece la obligatoriedad para garajes y trasteros de funcionar de forma independiente *“llevat de previsió estatutaria en contra”* (553-52).

Ello puede ser interesante a los efectos de constituir una nueva comunidad de propietarios pero no cuando la comunidad ya está formada, pues implica establecer nuevos coeficientes para la nueva subcomunidad (con el consiguiente coste fiscal y registral) y la necesidad de unanimidad para fijar esos nuevos coeficientes.

### **3.17. Propiedad horizontal por parcelas (arts. 553-53 a 59)**

En esta materia, el Libro V supone una regulación absolutamente novedosa por cuanto a dicha cuestión sólo hacía referencia de forma tangencial el artículo 24 de la LPH.

En la medida en que en este trabajo nos limitamos a hacer una comparativa entre la LPH y el Libro V CCCat, poco se puede decir si antes no estaba regulado, salvo advertir del importante coste económico y fiscal que puede representar el hecho de tener que adaptarse a esta nueva regulación si aplicamos la disposición transitoria séptima de la Ley 5/2006 para la constitución de propiedades horizontales para parcelas preexistentes.

### **3.18. Cuestiones procesales**

Esta es una materia compleja y sobre la que ya la doctrina ha planteado posturas contradictorias al intentar dilucidar si el artículo 21 de la LPH es de aplicación en Cataluña.

Una primera postura aboga por entender que el artículo 21 es un artículo procesal inmerso en una ley sustantiva y en consecuencia que es de aplicación. Otra entiende que la LPH deja de ser aplicable en Cataluña en su integridad y, con ella el citado art. 21, por lo que deberemos

remitirnos al artículo 812.2.2º de la Ley de Enjuiciamiento civil, en el que se establecen unas disposiciones generadas para la reclamación de cuotas comunitarias al margen de lo establecido en el artículo 21 de la LPH.

Es cierto que el problema no sólo lo plantea el silencio de la ley catalana sino que deriva también de la defectuosa técnica de la ley estatal que regula en una ley sustantiva una norma de carácter procesal y luego reforma aquella norma mediante una disposición final en una ley procesal. Así, por lo que parece, no existe un vacío en la legislación catalana sino que para reclamar las deudas comunitarias debe acudir al juicio monitorio de la LEC. Además, resulta que los requisitos para la aplicación del procedimiento especial del artículo 21 de la LPH no coinciden con lo previstos en la normativa catalana (obligaciones reclamadas con referencia a apartados determinados de otros artículos de la LPH; forma de notificación, tipo de certificación,...). Sin embargo, cabría la interpretación, ciertamente algo forzada dado que el propio preámbulo de la ley catalana la presenta como una regulación dotada de unidad interna, de considerar que sí hay un vacío legal que permite la aplicación del art. 21 LPH como derecho supletorio y mantener así el significativo avance que dicho precepto supuso en la lucha contra la morosidad.

#### **4. Conclusión**

La decisión de legislar sobre determinadas materias es competencia del legislador y sobre eso no podemos ni debemos pronunciarnos, si bien sí debemos señalar que la regulación del Libro V del CCCat las comunidades de propietarios en Cataluña han perdido de momento la batalla contra la morosidad pues muchos de los logros conseguidos con la reforma de 1999 se han perdido (crédito preferente, responsabilidad solidaria, reclamación judicial de cuotas...) al igual que la agilidad en el funcionamiento de las Juntas (excesivamente formalista), si bien quizás se ha ganado en publicidad y en garantías.

Pero sobre todo, ésta es una ley casuística y de opciones. Ha optado por regular cuestiones hasta ahora problemáticas (cláusulas estatutarias), por plantear conflictos y ofrecer su regulación (responsabilidad del pago de las obras de conservación y mantenimiento de determinados elementos, construcciones ilegales,...) y por tomar decisiones (personas con discapacidad que pueden obligar a la comunidad, aun sin obtener mayoría, a instalar ascensores y/o eliminar barreras arquitectónicas), pero ha creado nuevas confusiones (acción de cesación, impugnación de acuerdos,...).

Por todo ello, sería deseable que el legislador catalán proceda a subsanar aquellas cuestiones que faciliten la convivencia en las comunidades de propietarios y que se recuperen los logros que ya se habían obtenido.