

I. DISPOSICIONES GENERALES

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA

6013 *Ley 5/2015, de 13 de mayo, de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales.*

EL PRESIDENTE DE LA GENERALIDAD DE CATALUÑA

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de Cataluña ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que establece el artículo 65 del Estatuto de Autonomía de Cataluña, promulgo la siguiente Ley 5/2015, de 13 de mayo, de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales.

PREÁMBULO

I

El ejercicio de la competencia legislativa sobre el derecho civil de Cataluña supone no solo la elaboración y promulgación de nuevas leyes, sino la obligación de revisar las existentes y corregir las disfunciones, carencias o imprecisiones que su aplicación práctica en la realidad cotidiana haya puesto de manifiesto.

En esta línea, en fecha 29 de enero de 2009, el Parlamento de Cataluña adoptó la Resolución 371/VIII, en virtud de la cual se instaba al Gobierno a impulsar los trabajos, iniciados por el Observatorio de Derecho Privado de Cataluña, de reforma de los preceptos de la propiedad horizontal. Dado que la legislatura finalizó sin que se presentasen estos trabajos, el nuevo Parlamento, en fecha 28 de abril de 2011, aprobó la Resolución 55/IX, por la que se instaba al Gobierno a cumplir aquella primera resolución. En cumplimiento del mandato parlamentario, la Sección de Derechos Reales de la Comisión de Codificación de Cataluña continuó e intensificó la labor de estudio y análisis de los preceptos del Código civil de Cataluña relativos al régimen de la propiedad horizontal (artículos 553-1 a 553-59), y el fruto de estos trabajos es el presente texto.

Si bien las observaciones de los profesionales y juristas en general se referían a cuestiones concretas, se consideró que las modificaciones propuestas, dado que los preceptos que se discutían forman parte de un código, debían coordinarse sistemáticamente, lo que implicaba necesariamente una revisión del capítulo III del título V del libro quinto del Código civil de Cataluña. Se ha dado solución a gran parte de los problemas manifestados y se han corregido las imprecisiones, las disfunciones y los contrasentidos detectados en la aplicación de la norma, a la vez que se ha armonizado y coordinado con las otras partes del propio libro quinto y de los demás libros del Código civil aprobados con posterioridad. A título de ejemplo, se sustituye el término edificio por el término inmueble en todos los preceptos en que es adecuado, para incluir todas las situaciones comprendidas en la propiedad horizontal; se usa el término restricción en vez del de limitación, porque así obliga a hacerlo la coordinación con los preceptos del régimen de propiedad.

A pesar de ello, la reforma no supone la modificación del sentido o de los principios que inspiran el régimen vigente de la propiedad horizontal en Cataluña. La presente ley respeta el sistema del texto vigente en cuanto a las divisiones entre secciones y subsecciones del capítulo III del título V del libro quinto del Código civil de Cataluña. Los artículos mantienen la numeración y, en general, la denominación originaria.

II

Se han introducido mejoras en las disposiciones generales de la sección primera con el objetivo de dotarlas de claridad y de contribuir a la efectividad del régimen.

En cuanto a la caracterización jurídica del crédito de la comunidad frente a los propietarios, se mantiene la afección real y, además, se señala su preferencia de carácter especial sobre el elemento privativo, con la prelación que en cada caso corresponda según la ley. Asimismo, se ha ampliado la necesidad de aportar un certificado relativo a las deudas pendientes de pago en las transmisiones lucrativas del elemento privativo, porque la situación puede afectar al consentimiento de la adquisición, que es lo que se protege. Para agilizar la gestión del fondo de reserva y evitar costes inútiles, se establece la obligación de llevar una contabilidad separada y de abrir una cuenta bancaria especial para este fondo a nombre de la comunidad.

Es preciso recordar que el fondo de reserva tiene como objetivo subvenir a los gastos de la comunidad que sobrevengan o que tengan un coste excepcional, especialmente en cuanto a actuaciones de gran mantenimiento, reparación, rehabilitación, instalación de nuevos servicios comunes, seguridad, reforma o adecuación a normativas sectoriales de los elementos comunes del edificio.

Se mantiene el criterio que el establecimiento del régimen de propiedad horizontal requiere el otorgamiento del título de constitución, aunque no es preciso que, en el momento de otorgarlo, la construcción esté terminada; además, se aclaran cuestiones relativas a la legitimación para el otorgamiento. A pesar de ello, y para dar seguridad al tráfico jurídico, se modifica el artículo 551-2.2 con el fin de permitir que, para resolver un caso concreto, en defecto de pacto entre los comuneros y de las reglas de la comunidad ordinaria, puedan aplicarse a las situaciones de comunidad que cumplan los requisitos de la propiedad horizontal y no se hayan configurado formalmente las reglas de la propiedad horizontal que sean adecuadas a las circunstancias del caso. La finalidad de la modificación es facilitar la resolución del problema de la forma más efectiva.

Se propone una reforma profunda de la organización de la comunidad. Así, se suprime la obligación de hacer una primera y una segunda convocatoria de la junta, dado que la realidad ha revelado la inutilidad de la doble convocatoria; se incorporan las nuevas tecnologías como mecanismos para hacer notificaciones y requerimientos; se precisa el régimen de asistencia y participación en la junta; se corrigen las contradicciones observadas en los plazos de custodia de la documentación de la comunidad; se da visibilidad al cargo de la vicepresidencia y se regula este cargo, que en la norma anterior quedaba confuso, y se ordenan las funciones de cada órgano de la comunidad.

Una mejora muy importante de la ley es la que afecta al régimen de los acuerdos con relación a las mayorías exigidas. A esta materia se dedican dos preceptos. Se han simplificado las mayorías requeridas, que ahora se reducen a las siguientes: el régimen general, que es el de la mayoría simple de propietarios y cuotas, de modo que se recupera el equilibrio de dobles mayorías que se había perdido en la norma anterior; los regímenes particulares de la mayoría cualificada de cuatro quintas partes de propietarios y cuotas, y, finalmente, la exigencia de unanimidad, que se limita a los supuestos estrictamente necesarios. Se da contenido a la abstención en el voto y al voto correspondiente a los elementos privativos de beneficio común, de modo que se resuelven los problemas que se suscitaban en la realidad cotidiana de estas situaciones.

Se otorga una consideración especial a la adopción de acuerdos que afectan a las obras obligadas de adaptación del edificio a las necesidades de las personas con discapacidad y para las personas mayores de setenta años, a cuyo fin se ha tenido en cuenta la Convención internacional sobre los derechos de las personas con discapacidad y su Protocolo facultativo, aprobados el 13 de diciembre de 2006 por la Asamblea General de la Organización de las Naciones Unidas.

La presente ley hace explícita la distinción entre los acuerdos de formación instantánea y los de formación sucesiva; en estos últimos debe esperarse a comprobar la voluntad de las personas que no han asistido a la junta. El nuevo sistema parte de la necesidad de que los propietarios presentes en la reunión hayan votado a favor del acuerdo por mayoría simple, y entonces el cómputo de la mayoría cualificada o de la unanimidad se hace con los votos favorables de los que no se han opuesto al acuerdo en el plazo de un mes. El régimen de impugnación de los acuerdos también tiene en cuenta esta formación sucesiva.

Se incluye expresamente y se favorece la resolución extrajudicial de los conflictos surgidos en el ámbito de la propiedad horizontal, y se establece explícitamente que los

propietarios pueden acordar acudir al arbitraje por cualquier cuestión relativa al régimen. Por ello, cuando un precepto se refiere a la autoridad judicial, es preciso entender comprendido el arbitraje, el recurso al cual puede haberse establecido a todos los efectos en una cláusula de los estatutos o puede acordarse «ad hoc». En la misma línea, se fomenta la mediación como método para favorecer la resolución de conflictos.

Asimismo, se aclaran las dudas interpretativas relativas al régimen y los plazos de impugnación de los acuerdos comunitarios.

III

En cuanto a la sección segunda, se introducen precisiones en la configuración de los elementos privativos de beneficio común y se suprimen las restricciones injustificadas a la disposición del uso y disfrute de los anexos.

Se favorece la instalación de puntos de recarga de vehículos eléctricos y se otorga a los propietarios esta facultad, previa obligación de enviar el proyecto técnico a la presidencia o a la administración.

Se fomenta el cumplimiento de la obligación de comunicar el cambio de titularidad del elemento privativo con el establecimiento de la responsabilidad solidaria del transmitente respecto a las deudas que se devenguen hasta la notificación efectiva de la transmisión a la comunidad.

Se especifica el procedimiento para reclamar los gastos comunes y se resuelven así los enormes problemas que esta cuestión había planteado a los tribunales de justicia.

Asimismo, se suprime la confusa distinción que la normativa establecía entre elementos comunes de uso restringido y elementos comunes de uso exclusivo, y se instaura un único régimen para los elementos comunes cuyo uso sea atribuido a uno o varios propietarios de elementos privativos. Y se establece en un único precepto el régimen de las actividades prohibidas tanto en los elementos privativos como en los elementos comunes, que en el texto anterior se hallaba contenido en dos artículos.

IV

En cuanto a la propiedad horizontal compleja y a la propiedad horizontal por parcelas, reguladas por las secciones tercera y cuarta, respectivamente, la presente ley respeta en líneas generales el régimen vigente. A pesar de ello, se ha reforzado el principio de autonomía privada en la propiedad horizontal por parcelas y se ha mejorado mucho la redacción de los preceptos. Así, por ejemplo, se han suprimido todas las alusiones que erróneamente se hacían a la urbanización, término que se ha sustituido por la locución propiedad horizontal por parcelas, así como se han precisado los aspectos relativos a la inscripción de ambos tipos de propiedad horizontal. Se ha armonizado la mayoría prevista para la extinción de la propiedad horizontal por parcelas con la que se requiere para las modificaciones del título de constitución y los estatutos; así se ha evitado la utilización de criterios distintos, que dificultaban la comprensión de la norma. También se han suprimido algunas discordancias con relación a la legislación urbanística.

Finalmente, para permitir a las propiedades horizontales por parcelas existentes antes del 1 de julio de 2006 la adaptación voluntaria a la normativa vigente por medio del otorgamiento del título de constitución, la disposición transitoria establece un nuevo plazo de cuatro años a contar de la entrada en vigor de la presente ley, a partir del cual cualquier propietario puede exigir ante los tribunales el otorgamiento forzoso del título de constitución.

Artículo 1. *Modificación del capítulo III del título V del libro quinto del Código civil de Cataluña.*

Se modifica el capítulo III del título V del libro quinto del Código civil de Cataluña, que queda redactado del siguiente modo:

«CAPÍTULO III

Régimen jurídico de la propiedad horizontal

Sección primera. Disposiciones generales

Subsección primera. Configuración de la comunidad

Artículo 553-1 *Definición.*

1. El régimen jurídico de la propiedad horizontal implica, para los propietarios, el derecho de propiedad en exclusiva sobre los elementos privativos y en comunidad con los demás propietarios sobre los elementos comunes.

2. El régimen jurídico de la propiedad horizontal requiere el otorgamiento del título de constitución y supone:

- a) La existencia, presente o futura, de uno o más titulares de la propiedad de al menos un inmueble integrado por elementos privativos y elementos comunes.
- b) La determinación de la cuota de participación en los elementos comunes que corresponde a cada elemento privativo.
- c) La configuración de una organización para el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes de los propietarios.

3. Los elementos comunes son inseparables de los elementos privativos. Los actos de enajenación y gravamen y el embargo de los elementos privativos se extienden a la participación que les corresponde en los elementos comunes.

4. El régimen de la propiedad horizontal excluye la acción de división sobre los elementos comunes y los derechos de adquisición preferente de carácter legal entre propietarios de diferentes elementos privativos. Esta exclusión no afecta a las situaciones de comunidad indivisa sobre los elementos privativos.

Artículo 553-2 *Objeto.*

1. Pueden ser objeto de propiedad horizontal los edificios y cualesquiera otros inmuebles, incluso en construcción, en los que coexistan elementos privativos, constituidos por viviendas, locales o espacios físicos susceptibles de independencia funcional y de atribución a diferentes propietarios, con elementos comunes, necesarios para el uso y disfrute adecuado de los privativos.

2. Puede constituirse un régimen de propiedad horizontal en los casos de coexistencia en suelo, vuelo o subsuelo de edificaciones o usos privados y dominio público, de puertos deportivos con relación a los puntos de amarre, de mercados con relación a las paradas, de cementerios con relación a las sepulturas y en otros semejantes. Estas situaciones se rigen por los preceptos del presente capítulo adaptados a la naturaleza específica de cada caso y por la normativa administrativa que les es de aplicación.

Artículo 553-3 *Cuota.*

1. La cuota de participación:

a) Determina y concreta la participación que corresponde a los elementos privativos sobre la propiedad de los elementos comunes.

b) Sirve de módulo para fijar la participación en las cargas, los beneficios, la gestión y el gobierno de la comunidad y los derechos de los propietarios en caso de extinción del régimen.

c) Establece la distribución de los gastos y el reparto de los ingresos, salvo pacto en contrario.

2. Las cuotas de participación correspondientes a los elementos privativos se expresan en porcentaje sobre el total del inmueble y se fijan proporcionalmente a la superficie y ponderando el uso, el destino y los demás datos físicos y jurídicos de los bienes que integran la comunidad.

3. Las cuotas de participación se determinan y se modifican por acuerdo unánime de los propietarios o, si este no es posible, por medio de la autoridad judicial o de un procedimiento de resolución extrajudicial de conflictos.

4. Pueden establecerse, además de la cuota de participación, cuotas especiales para determinados gastos.

Artículo 553-4. *Créditos y deudas.*

1. Todos los propietarios son titulares mancomunados, tanto de los créditos constituidos a favor de la comunidad como de las deudas contraídas válidamente en su gestión, de acuerdo con las respectivas cuotas de participación.

2. El importe de la contribución de cada propietario a los gastos comunes, ordinarios y extraordinarios, y al fondo de reserva es el que resulta del acuerdo de la junta y de la liquidación de la deuda según la cuota que corresponda.

3. Los créditos de la comunidad contra los propietarios por los gastos comunes, ordinarios y extraordinarios, y por el fondo de reserva correspondientes a la parte vencida del año en curso y a los cuatro años inmediatamente anteriores, contados del 1 de enero al 31 de diciembre, tienen preferencia de cobro sobre el elemento privativo con la prelación que determine la ley.

4. Los créditos devengan intereses desde el momento en que debe efectuarse el pago correspondiente y este no se hace efectivo.

Artículo 553-5. *Afección real.*

1. Los elementos privativos están afectados con carácter real y responden del pago de los importes que deben los titulares, así como los anteriores titulares, por razón de los gastos comunes, ordinarios o extraordinarios, y por el fondo de reserva, que correspondan a la parte vencida del año en curso y a los cuatro años inmediatamente anteriores, contados del 1 de enero al 31 de diciembre, sin perjuicio, si procede, de la responsabilidad de quien transmite.

2. Los transmitentes de un elemento privativo deben declarar que están al corriente de los pagos que les corresponden o, si procede, deben especificar los que tienen pendientes y deben aportar un certificado relativo al estado de sus deudas con la comunidad, expedido por quien ejerce la secretaría, en el que deben constar, además, los gastos comunes, ordinarios y extraordinarios, y las aportaciones al fondo de reserva aprobados pero pendientes de vencimiento. Sin esta manifestación y esta aportación no puede otorgarse la escritura pública, salvo que las partes renuncien expresamente a ellas. En cualquier caso, sin perjuicio de la afección real establecida por el apartado 1, el transmitente responde de la deuda que tiene con la comunidad en el momento de la transmisión.

3. El certificado a que se refiere el apartado 2 no requiere el visto bueno de la presidencia si la administración de la comunidad la lleva un profesional que ejerce la secretaría.

Artículo 553-6. *Fondo de reserva.*

1. En el presupuesto de la comunidad debe figurar una cantidad no inferior al 5 % de los gastos comunes destinada a la constitución de un fondo de reserva.
2. La titularidad del fondo de reserva es de todos los propietarios y el fondo queda afectado a la comunidad sin que ningún propietario tenga derecho a reclamar su devolución en el momento de la enajenación del elemento privativo.
3. El fondo de reserva debe figurar en contabilidad separada y debe depositarse en una cuenta bancaria especial a nombre de la comunidad. Los administradores solo pueden disponer de él, con la autorización de la presidencia, para atender gastos de la comunidad imprevistos de carácter urgente o, con la autorización de la junta de propietarios, para hacer frente a las obras extraordinarias de conservación, reparación, rehabilitación, instalación de nuevos servicios comunes y seguridad, así como para las que sean exigibles de acuerdo con las normativas especiales.
4. Los remanentes del fondo de reserva de cada año se acumulan en el fondo del año siguiente.

Subsección segunda. Constitución de la comunidad

Artículo 553-7. *Establecimiento del régimen.*

1. El inmueble se somete al régimen de propiedad horizontal desde el otorgamiento del título de constitución, aunque la construcción no esté terminada.
2. El título de constitución se inscribe en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria y a los efectos que esta legislación establece.

Artículo 553-8. *Legitimación.*

1. Están legitimados para el establecimiento del régimen de la propiedad horizontal el propietario o propietarios del inmueble que lo sean en el momento del otorgamiento del título de constitución.
2. El promotor que haya transmitido una cuota indivisa del inmueble no puede hacer uso de la facultad que le concede el artículo 552-11.4. En este caso, cualquier adquirente puede exigir el otorgamiento inmediato del título de constitución de acuerdo con el proyecto por el que se ha obtenido la licencia correspondiente.
3. Cuando el propietario del inmueble que ha enajenado elementos privativos en un documento privado otorga la correspondiente escritura pública, debe reseñar el título de constitución e incorporar a ella los estatutos y demás normas de la comunidad.

Artículo 553-9. *Escritura de constitución y constancia en el Registro de la Propiedad.*

1. El título de constitución del régimen de propiedad horizontal debe constar en una escritura pública, que en todo caso debe contener:
 - a) La descripción del inmueble en conjunto, que debe indicar si está terminado o no, y la relación de los elementos, instalaciones y servicios comunes de que dispone.
 - b) La descripción de todos los elementos privativos, con el correspondiente número de orden interno en el inmueble, la cuota general de participación y, si procede, las especiales que les corresponden, así como la superficie útil, la situación, los límites, la planta, el destino y, si procede, los espacios físicos o los derechos que constituyan sus anexos o vinculaciones.
 - c) Un plano descriptivo del inmueble.
 - d) Los estatutos, si existen.

e) Las reservas de derechos o facultades, si existen, establecidas a favor del promotor o de los constituyentes del régimen.

f) La previsión, si procede, de formación de subcomunidades.

2. Los preceptos del presente capítulo se aplican en todo lo no establecido por el título de constitución.

3. En la misma escritura de constitución o en otra previa, es preciso que se declare la obra nueva de acuerdo con lo establecido por la legislación hipotecaria y las demás normas que sean de aplicación.

4. El régimen de la propiedad horizontal se inscribe en el Registro de la Propiedad de acuerdo con la legislación hipotecaria, por medio de una inscripción general para el inmueble y de tantos folios como fincas privativas existan.

5. Las estipulaciones establecidas en la constitución del régimen, o en cualquier otro documento, que impliquen una reserva de la facultad de modificación unilateral del título de constitución a favor del constituyente, o que le permitan decidir en el futuro asuntos de competencia de la junta de propietarios, son nulas.

Artículo 553-10. *Modificación del título de constitución.*

1. Para modificar el título de constitución es preciso el acuerdo de la junta de propietarios y que la escritura observe los requisitos del artículo 553-9 que sean de aplicación a la modificación de que se trate.

2. No es preciso el acuerdo de la junta de propietarios para la modificación del título de constitución si la motivan los siguientes hechos:

a) El ejercicio de un derecho de vuelo, sobreelevación, subedificación y edificación si se ha previsto así al constituir el régimen o el derecho.

b) Las agrupaciones, agregaciones, segregaciones y divisiones de los elementos privativos o las desvinculaciones de anexos, si los estatutos así lo establecen.

c) Las alteraciones del destino de los elementos privativos, salvo que los estatutos las prohíban expresamente.

d) La ejecución de actuaciones ordenadas por la Administración pública de conformidad con la legislación vigente en materia urbanística, de habitabilidad, de accesibilidad y sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

3. La formalización de las operaciones de modificación, incluso la de la suma o redistribución de las cuotas afectadas, corresponde a los titulares de los derechos o propietarios de elementos privativos implicados en lo que resulte o sea consecuencia de las operaciones de modificación realizadas al amparo de lo establecido por el apartado 2.

Artículo 553-11. *Estatutos.*

1. Los estatutos regulan los aspectos referentes al régimen jurídico real de la comunidad y pueden contener reglas sobre las siguientes cuestiones:

a) El destino, uso y aprovechamiento de los elementos privativos y de los elementos comunes.

b) Las limitaciones de uso y demás cargas de los elementos privativos.

c) El ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones.

d) La aplicación de gastos e ingresos y la distribución de cargas y beneficios.

e) Los órganos de gobierno complementarios de los establecidos por el presente código y sus competencias.

f) La forma de gestión y administración.

2. Son válidas las siguientes cláusulas estatutarias, entre otras:

a) Las que permiten las operaciones de agrupación, agregación, segregación y división de elementos privativos y las de desvinculación de anexos con creación de nuevas entidades sin consentimiento de la junta de propietarios. En este caso, las cuotas de participación de las fincas resultantes se fijan por la suma o la distribución de las cuotas de los elementos privativos afectados.

b) Las que exoneran a determinados propietarios de elementos privativos de la obligación de satisfacer los gastos de conservación de elementos comunes concretos, que pueden incluir las del portal, la escalera, los ascensores, los jardines, las zonas de recreo y demás espacios semejantes.

c) Las que establecen la utilización exclusiva y, si procede, el cierre de una parte del solar, o de las cubiertas o de cualquier otro elemento común o parte determinada de este en favor de algún elemento privativo.

d) Las que permiten el uso o el disfrute de elementos comunes mediante la colocación de carteles de publicidad.

e) Las que limitan las actividades que pueden realizarse en los elementos privativos.

f) Las que prevén la resolución de los conflictos mediante el arbitraje o la mediación para cualquier cuestión del régimen de la propiedad horizontal.

3. Las normas de los estatutos que no estén inscritas en el Registro de la Propiedad no perjudican a terceros de buena fe.

Artículo 553-12. *Reglamento de régimen interior.*

1. El reglamento de régimen interior, que no puede oponerse a los estatutos, contiene las reglas internas referentes a las relaciones de convivencia y buena vecindad entre los propietarios y a la utilización de los elementos de uso común y de las instalaciones.

2. El reglamento de régimen interior obliga siempre a los propietarios y usuarios de los elementos privativos.

Artículo 553-13. *Constitución y reserva del derecho de vuelo.*

1. La constitución o la reserva expresa del derecho para sobreelevar, subedificar o edificar en el mismo solar del inmueble a favor de los constituyentes o de terceras personas es válida si la establece el título de constitución del régimen de propiedad horizontal.

2. Los titulares del derecho de vuelo están facultados para edificar a su cargo de acuerdo con el título de constitución del derecho, para hacer suyos los elementos privativos que resultan de él y para otorgar, solos y a su cargo, las correspondientes declaraciones o ampliaciones de obra nueva y, si se ha previsto al constituir el régimen o el derecho, la modificación de la división horizontal. El ejercicio sucesivo del derecho con la construcción de la nueva edificación supone la redistribución de las cuotas de participación, que llevan a cabo los titulares de los derechos reservados de acuerdo con el presente código y con el título de constitución, sin necesidad del consentimiento de la junta de propietarios.

3. La constitución o la reserva a que se refiere el apartado 1 solo es válida si consta en una cláusula específica y el derecho se constituye de acuerdo con el artículo 567-2.

Artículo 553-14. *Extinción del régimen.*

1. El régimen de propiedad horizontal se extingue voluntariamente por acuerdo unánime de la junta de propietarios de conversión en otro tipo de comunidad o por decisión del propietario único. El acuerdo o decisión requiere el consentimiento de los titulares de derechos reales sobre los elementos privativos o comunes afectados.

En cualquier caso, se presume otorgado el consentimiento si el titular del derecho real no ha manifestado su oposición al acuerdo o decisión en el plazo de un mes a contar de la fecha en que se le haya notificado.

2. El régimen de propiedad horizontal se extingue en los supuestos de destrucción, declaración de ruina y expropiación forzosa del inmueble. Sin embargo, en el título de constitución puede estipularse que el régimen no se extinga pese a la destrucción o la declaración de ruina para proceder a la rehabilitación o reconstrucción del inmueble a cargo de los propietarios.

Subsección tercera. Órganos de la comunidad

Artículo 553-15. *Organización de la comunidad.*

1. Los órganos de la comunidad son la presidencia, la secretaría y la junta de propietarios. Los dos primeros son unipersonales. El cargo de la presidencia debe ser ejercido por un propietario. La secretaría puede ser ejercida por un propietario o por la persona externa a la comunidad que asuma las funciones de administración.

2. La comunidad puede encargar la administración a un profesional externo que cumpla las condiciones profesionales legalmente exigibles. En este caso, las funciones de administración incluyen también las de secretaría.

3. Los cargos son designados por la junta de propietarios, ante la cual responden de sus actuaciones. También puede designarlos el promotor del inmueble, en cuyo caso ejercen hasta la primera reunión de la junta de propietarios.

4. Los cargos son reelegibles, duran un año y se entienden prorrogados hasta que se celebre la junta ordinaria siguiente al vencimiento del plazo para el que se designaron.

5. El ejercicio de los cargos es obligatorio, a pesar de que la junta de propietarios puede considerar la alegación de motivos de excusa fundamentados. La designación se efectúa, en defecto de candidatos, por un turno rotatorio o por sorteo entre las personas que no han ejercido el cargo.

6. Los cargos no son remunerados, salvo que recaigan en personas ajenas a la comunidad, en cuyo caso pueden serlo. En cualquier caso, se tiene el derecho a resarcirse de los gastos ocasionados por el ejercicio del cargo.

7. Los estatutos pueden regular la creación de otros órganos, además de los establecidos por el apartado 1.

8. En la designación de los cargos no debe producirse ningún tipo de discriminación por razón de sexo, orientación sexual, origen o creencias ni por ningún otro motivo.

9. En los casos en que el número de propietarios sea inferior a tres, y mientras se mantenga esta situación, el régimen de funcionamiento de la organización de la comunidad es el que el artículo 552-7 establece para la comunidad ordinaria indivisa.

Artículo 553-16. *Presidencia.*

1. Corresponden a la presidencia las siguientes funciones:

- a) Convocar y presidir las reuniones de la junta de propietarios.
- b) Representar a la comunidad judicial y extrajudicialmente.
- c) Elevar a públicos los acuerdos, si procede.
- d) Velar por el buen funcionamiento de la comunidad y por el cumplimiento de los deberes del secretario y del administrador.
- e) Cualesquiera otras funciones que establezca la ley.

2. La junta de propietarios puede designar un vicepresidente, que ejerce las funciones de la presidencia en caso de muerte, imposibilidad, ausencia o

incapacidad de su titular. También puede ejercer las funciones que la presidencia le haya delegado expresamente.

Artículo 553-17. *Secretaría.*

El secretario extiende las actas de las reuniones, realiza las notificaciones, expide los certificados y custodia, durante cinco años como mínimo, las convocatorias, las comunicaciones, los poderes, la documentación contable y los demás documentos relevantes de las reuniones y de la comunidad. La custodia y la teneduría de los libros de actas son reguladas por el artículo 553-28.

Artículo 553-18. *Administración.*

1. El administrador gestiona los asuntos ordinarios de la comunidad y ejerce las siguientes funciones:

- a) Tomar las medidas convenientes y hacer los actos necesarios para conservar los bienes y el funcionamiento correcto de los servicios de la comunidad.
- b) Velar por que los propietarios cumplan las obligaciones y hacerles las advertencias pertinentes.
- c) Preparar las cuentas anuales del ejercicio precedente y el presupuesto.
- d) Ejecutar los acuerdos de la junta de propietarios y efectuar los cobros y pagos que correspondan.
- e) Decidir la ejecución de las obras de conservación y reparación de carácter urgente, de todo lo cual debe dar cuenta inmediatamente a la presidencia.
- f) Pagar, con autorización de la presidencia, los gastos de carácter urgente que pueden correr a cargo del fondo de reserva.
- g) Las demás funciones que expresamente le sean delegadas por la junta de propietarios o atribuidas por la ley.

2. El administrador es responsable de su actuación ante la junta de propietarios.

Artículo 553-19. *Junta de propietarios.*

1. La junta de propietarios, integrada por todos los propietarios de elementos privativos, es el órgano supremo de la comunidad.

2. La junta de propietarios tiene las competencias no atribuidas expresamente a otros órganos y, como mínimo, las siguientes:

- a) El nombramiento y remoción de las personas que deben ocupar u ocupan los cargos de la comunidad.
- b) La modificación del título de constitución.
- c) La aprobación y modificación de los estatutos y del reglamento de régimen interior.
- d) La aprobación de los presupuestos y de las cuentas anuales.
- e) La aprobación de la realización de reparaciones de carácter ordinario no presupuestadas y de las de carácter extraordinario y de mejora, de su importe y de la imposición de derramas para su financiación.
- f) El establecimiento o modificación de los criterios generales para fijar o modificar cuotas.
- g) La extinción voluntaria del régimen.

Artículo 553-20. *Reuniones.*

1. La junta de propietarios debe reunirse, de forma ordinaria, una vez al año para aprobar las cuentas y el presupuesto y para elegir a las personas que deben ejercer los cargos.

2. La junta de propietarios debe reunirse cuando lo considere conveniente el presidente y cuando lo solicite, como mínimo, una cuarta parte de los propietarios o los que representen una cuarta parte de las cuotas de participación.

3. Los estatutos pueden establecer la convocatoria de reuniones especiales para tratar de cuestiones que afecten solo a propietarios determinados o, si procede, a las subcomunidades.

4. La junta de propietarios puede reunirse sin convocatoria si concurren a ella todos los propietarios y acuerdan por unanimidad la celebración de la reunión y su orden del día.

Artículo 553-21. *Convocatorias.*

1. La presidencia convoca las reuniones de la junta de propietarios. En caso de vacante, inactividad o negativa de la presidencia, puede convocar la reunión la vicepresidencia o, en caso de vacante, inactividad o negativa de esta, los propietarios que promueven la reunión de acuerdo con el artículo 553-20.2.

2. Las convocatorias, citaciones y notificaciones, salvo que los estatutos establezcan expresamente otra cosa, deben enviarse, con una antelación mínima de ocho días naturales, a la dirección comunicada por el propietario a la secretaría. El envío puede hacerse por correo postal o electrónico, o por otros medios de comunicación, siempre y cuando se garantice la autenticidad de la comunicación y de su contenido. Si el propietario no ha comunicado dirección alguna, deben enviarse al elemento privativo del que es titular. Además, el anuncio de la convocatoria debe publicarse con la misma antelación en el tablón de anuncios de la comunidad o en un lugar visible habilitado a tal efecto. Dicho anuncio produce el efecto de notificación efectiva cuando la personal no ha tenido éxito.

3. En el caso de juntas extraordinarias para tratar de asuntos urgentes, tan solo es preciso que los propietarios hayan podido tener conocimiento de las convocatorias, citaciones y notificaciones antes de la fecha en que deba celebrarse la reunión.

4. La convocatoria de la reunión de la junta de propietarios debe expresar de forma clara y detallada:

a) El orden del día. Si la reunión se convoca a petición de propietarios promotores, deben constar en él los puntos que proponen. El orden del día incluye, entre otros asuntos, los propuestos por escrito a la presidencia, antes de la convocatoria, por cualquiera de los propietarios.

b) El día, el lugar y la hora de la reunión.

c) La advertencia que, con relación a los acuerdos a que se refiere el artículo 553-26, los votos de los propietarios que no asisten a la reunión se computan en el sentido del acuerdo tomado por la mayoría, sin perjuicio de su derecho de oposición.

d) La lista de los propietarios con deudas pendientes con la comunidad por razón de las cuotas, los cuales, de conformidad con el artículo 553-24, tienen voz pero no tienen derecho de voto, de todo lo cual es preciso advertir.

5. La documentación relativa a los asuntos a tratar debe enviarse a los propietarios junto a la convocatoria, o bien debe indicarse el lugar donde se halla a su disposición. Si las funciones de administración de la comunidad las realiza un profesional externo, este debe tener dicha documentación a disposición de los propietarios desde el momento en que se envía la convocatoria.

Artículo 553-22. *Asistencia.*

1. El derecho de asistencia a la junta corresponde a los propietarios, los cuales asisten personalmente o por representación legal, orgánica o voluntaria, que debe acreditarse por escrito. Los estatutos pueden establecer, o la junta de propietarios

puede acordar, que pueda asistirse por videoconferencia o por otros medios telemáticos de comunicación sincrónica similares.

2. El derecho de asistencia incluye el derecho de voz y el derecho de voto en la junta de propietarios, sin perjuicio de lo establecido por el artículo 553-24.

3. En caso de comunidad de un elemento privativo, los cotitulares designan a uno para que ejerza el derecho a asistir a la junta de propietarios.

4. En el usufructo se entiende que los nudos propietarios, si no consta su manifestación en contra, son representados por los usufructuarios. La representación debe ser expresa si deben adoptarse acuerdos sobre el título de constitución, los estatutos y las obras extraordinarias o de mejora.

Artículo 553-23. *Constitución.*

1. La junta de propietarios se constituye válidamente sea cual sea el número de propietarios que concurren y las cuotas de las que sean titulares o representantes.

2. La junta de propietarios, si no asisten el presidente ni el vicepresidente, designa a un propietario entre los asistentes para que la presida.

3. La junta de propietarios, si no asiste el secretario, designa a uno entre los asistentes.

Artículo 553-24. *Derecho de voto.*

1. Tienen derecho a votar en la junta los propietarios que no tengan deudas pendientes con la comunidad cuando la junta se reúne. Los propietarios que tengan deudas pendientes con la comunidad tienen derecho a votar si acreditan que han consignado judicial o notarialmente su importe o que las han impugnado judicialmente.

2. El derecho de voto se ejerce de las siguientes formas:

a) Personalmente.

b) Por representación, de acuerdo con lo establecido por el artículo 553-22.1.

c) Por delegación en otro propietario, efectuada mediante un escrito que designe nominativamente a la persona delegada y en el que puede indicarse el sentido del voto con relación a los puntos del orden del día. La delegación debe efectuarse para una reunión concreta de la junta de propietarios y debe recibirse antes de que comience.

3. El voto de las personas que se abstengan y el voto correspondiente a los elementos privativos de beneficio común se computan en el mismo sentido que el de la mayoría conseguida.

Artículo 553-25. *Régimen general de adopción de acuerdos.*

1. Solo pueden adoptarse acuerdos sobre los asuntos incluidos en el orden del día.

2. Se adoptan por mayoría simple de los propietarios que han participado en cada votación, que debe representar, a la vez, la mayoría simple del total de sus cuotas de participación, los acuerdos que se refieren a:

a) La ejecución de obras o el establecimiento de servicios que tienen la finalidad de suprimir barreras arquitectónicas o la instalación de ascensores, aunque el acuerdo suponga la modificación del título de constitución y de los estatutos o aunque las obras o los servicios afecten a la estructura o a la configuración exterior.

b) Las innovaciones exigibles para la habitabilidad, accesibilidad o seguridad del inmueble, según su naturaleza y características, aunque el acuerdo suponga la modificación del título de constitución y de los estatutos o afecten a la estructura o a la configuración exterior.

c) La ejecución de las obras necesarias para instalar infraestructuras comunes o equipos con el fin de mejorar la eficiencia energética o hídrica de los inmuebles y

la movilidad de los usuarios, para conectar servicios de telecomunicaciones de banda ancha o para individualizar la medición de los consumos de agua, gas o electricidad, o para la instalación general de puntos de recarga para vehículos eléctricos, aunque el acuerdo suponga la modificación del título de constitución y de los estatutos.

- d) Las normas del reglamento de régimen interior.
- e) El acuerdo de someter a mediación cualquier cuestión propia del régimen de la propiedad horizontal.
- f) Los acuerdos que no tengan fijada una mayoría diferente para su adopción.

3. Para el cálculo de las mayorías se computan los votos y las cuotas de los propietarios que han participado en la votación de cada uno de los puntos del orden del día, sea de modo presencial, sea por representación o por delegación del voto. En los casos en que un elemento privativo pertenezca a varios propietarios, estos tienen conjuntamente un único voto indivisible por razón de la propiedad de dicho elemento privativo. La adopción del acuerdo por mayoría simple requiere que los votos y cuotas a favor superen los votos y cuotas en contra.

4. Los acuerdos que modifiquen la cuota de participación, los que priven a cualquier propietario de las facultades de uso y disfrute de elementos comunes y los que determinen la extinción del régimen de la propiedad horizontal simple o compleja requieren el consentimiento expreso de los propietarios afectados.

5. Los propietarios o los titulares de un derecho posesorio sobre el elemento privativo, en el caso de que ellos mismos o las personas con quien conviven o trabajan sufran alguna discapacidad o sean mayores de setenta años, si no consiguen que se adopten los acuerdos a que se refieren las letras a y b del apartado 2, pueden solicitar a la autoridad judicial que obligue a la comunidad a suprimir las barreras arquitectónicas o a hacer las innovaciones exigibles, siempre y cuando sean razonables y proporcionadas, para alcanzar la accesibilidad y transitabilidad del inmueble en atención a la discapacidad que las motiva.

6. A los efectos únicamente de la legitimación para la impugnación de los acuerdos y la exoneración del pago de gastos para nuevas instalaciones o servicios comunes, los propietarios que no han participado en la votación pueden oponerse al acuerdo mediante un escrito enviado a la secretaría, por cualquier medio fehaciente, en el plazo de un mes desde que les ha sido notificado. Si una vez pasado el mes no han enviado el escrito de oposición, se considera que se adhieren al acuerdo.

Artículo 553-26. *Adopción de acuerdos por unanimidad y por mayorías cualificadas.*

1. Se requiere el voto favorable de todos los propietarios con derecho a voto para:

- a) Modificar las cuotas de participación.
- b) Desvincular un anexo.
- c) Vincular el uso exclusivo de patios, jardines, terrazas, cubiertas del inmueble u otros elementos comunes a uno o varios elementos privativos.
- d) Ceder gratuitamente el uso de elementos comunes que tienen un uso común.
- e) Constituir un derecho de sobreelevación, subedificación y edificación sobre el inmueble.
- f) Extinguir el régimen de propiedad horizontal, simple o compleja, y convertirla en un tipo de comunidad diferente.
- g) Acordar la integración en una propiedad horizontal compleja.
- h) Someter a arbitraje cualquier cuestión relativa al régimen de la propiedad horizontal, salvo que exista una disposición estatutaria contraria.

2. Es preciso el voto favorable de las cuatro quintas partes de los propietarios con derecho a voto, que deben representar a la vez las cuatro quintas partes de las cuotas de participación, para:

- a) Modificar el título de constitución y los estatutos, salvo que exista una disposición legal en sentido contrario.
- b) Adoptar acuerdos relativos a innovaciones físicas en el inmueble, si afectan a su estructura o su configuración exterior, salvo que sean exigibles para la habitabilidad, accesibilidad o seguridad del inmueble, y a la construcción de piscinas e instalaciones recreativas.
- c) Desafectar un elemento común.
- d) Constituir, enajenar, gravar y dividir un elemento privativo de beneficio común.
- e) Acordar cuotas especiales de gastos, o un incremento en la participación en los gastos comunes correspondientes a un elemento privativo por el uso desproporcionado de elementos o servicios comunes, de acuerdo con lo establecido por el artículo 553-45.4.
- f) Acordar la extinción voluntaria del régimen de propiedad horizontal por parcelas.
- g) La cesión onerosa del uso y el arrendamiento de elementos comunes que tienen un uso común por un plazo superior a quince años.

3. Los acuerdos de los apartados 1 y 2 se entienden adoptados:

- a) Si se requiere la unanimidad, cuando han votado favorablemente todos los participantes en la votación y, en el plazo de un mes desde la notificación del acuerdo, no se ha opuesto ningún otro propietario mediante un escrito enviado a la secretaría por cualquier medio fehaciente.
- b) Si se requieren las cuatro quintas partes, cuando han votado favorablemente la mayoría simple de los propietarios y de las cuotas participantes en la votación y, en el plazo de un mes desde la notificación del acuerdo, se alcanza la mayoría cualificada contando como voto favorable la posición de los propietarios ausentes que, en dicho plazo, no se han opuesto al acuerdo mediante un escrito enviado a la secretaría por cualquier medio fehaciente.

Artículo 553-27. *Acta.*

1. El secretario debe redactar el acta, que debe autorizarse, con las firmas del secretario y del presidente, en el plazo de cinco días a contar desde el día después de la reunión.

2. El acta de la reunión debe redactarse al menos en catalán, o en aranés en Arán, y deben constar en ella los siguientes datos:

- a) La fecha y el lugar de celebración, el carácter ordinario o extraordinario y el nombre de la persona que ha realizado la convocatoria.
- b) El orden del día.
- c) La indicación de la persona que la ha presidido y de la persona que ha actuado como secretario.
- d) La relación de personas que han asistido personalmente o por representación y, si procede, de las que delegan.
- e) Los acuerdos adoptados, los participantes en cada votación y sus cuotas respectivas, así como el resultado de las votaciones, con la indicación de los que han votado a favor, los que han votado en contra y los que se han abstenido.
- f) Los acuerdos susceptibles de formación sucesiva, de acuerdo con el artículo 553-26.3.

3. El presidente puede requerir a un notario que levante acta de los acuerdos de la reunión cuando lo considere pertinente y lo debe hacer, en todo caso, cuando haya una solicitud escrita presentada, al menos cinco días antes de la fecha de la reunión, por una cuarta parte de los propietarios o por menos si representan la cuarta parte de las cuotas. En este caso, debe hacerse en el libro de actas una referencia clara a la fecha de celebración de la reunión y al nombre y la residencia del notario que asistió a ella.

4. El acta debe enviarse a todos los propietarios en el plazo de diez días a contar desde el día después de la reunión de la junta de propietarios a la dirección comunicada por cada propietario a la secretaría o, en su defecto, al elemento privativo. El envío puede realizarse por correo postal o electrónico o por otros medios de comunicación, con las mismas garantías requeridas para la convocatoria.

5. Una vez transcurrido el plazo fijado por el artículo 553-26.3, debe enviarse a todos los propietarios un anexo al acta en el que debe indicarse si los acuerdos susceptibles de formación sucesiva han devenido efectivos o no, y debe hacerse constar, asimismo, el resultado final de la votación.

Artículo 553-28. *Libro de actas.*

1. Los acuerdos de la junta de propietarios deben transcribirse en un libro de actas que debe legalizarse, al menos en catalán, o en aranés en Arán, en el registro de la propiedad que corresponda.

2. El secretario debe custodiar los libros de actas de la junta de propietarios, que deben conservarse durante treinta años mientras exista el régimen de propiedad horizontal o durante cinco años desde el momento en que se haya extinguido.

Artículo 553-29. *Ejecución.*

Los acuerdos adoptados válidamente por la junta de propietarios, salvo que los estatutos establezcan otra cosa, son ejecutivos desde el momento en que se adoptan.

Artículo 553-30. *Vinculación de los acuerdos.*

1. Los acuerdos adoptados por la junta de propietarios son obligatorios y vinculan a todos los propietarios, incluso a los disidentes.

2. No obstante lo establecido por el apartado 1, los propietarios disidentes no están obligados a satisfacer los gastos originados por las nuevas instalaciones o nuevos servicios comunes que no sean exigibles de acuerdo con la ley si el valor total del gasto acordado es superior a la cuarta parte del presupuesto anual vigente de la comunidad. Los propietarios solo pueden disfrutar de las nuevas instalaciones o los nuevos servicios si satisfacen el importe de los gastos de ejecución y de mantenimiento con la actualización que corresponda aplicándole el índice general de precios de consumo.

3. Los gastos originados por la supresión de barreras arquitectónicas o la instalación de ascensores y los que sean precisos para garantizar la accesibilidad y habitabilidad del edificio corren a cargo de todos los propietarios si derivan de un acuerdo de la junta de propietarios. Si derivan de una decisión judicial conforme al artículo 553-25.5, la autoridad judicial es quien fija su importe en función de los gastos ordinarios comunes de la comunidad de propietarios.

4. Los propietarios que, sin causa justificada, se opongan a las actuaciones u obras necesarias y exigidas por la autoridad competente o las demoren responden individualmente de las sanciones que se impongan en vía administrativa.

Artículo 553-31. Impugnación.

1. Los acuerdos de la junta de propietarios pueden impugnarse judicialmente en los siguientes casos:

- a) Si son contrarios a las leyes, al título de constitución o a los estatutos o si, dadas las circunstancias, implican un abuso de derecho.
- b) Si son contrarios a los intereses de la comunidad o son gravemente perjudiciales para uno de los propietarios.

2. Están legitimados para la impugnación de un acuerdo los propietarios que han votado en contra, los ausentes que se han opuesto y los que han sido privados ilegítimamente del derecho de voto.

3. Para ejercer la acción de impugnación es preciso estar al corriente de pago de las deudas con la comunidad que estén vencidas en el momento de la adopción del acuerdo que desee impugnarse o haber consignado su importe.

4. La acción de impugnación de los acuerdos caduca en el plazo de un año en los supuestos a que se refiere el apartado 1.a) y en el plazo de tres meses en los supuestos a que se refiere el apartado 1.b). Los plazos se cuentan desde la notificación del acta o del anexo del acta, según proceda.

Artículo 553-32. Suspensión.

1. La impugnación de un acuerdo de la junta de propietarios no suspende su ejecutabilidad.

2. La autoridad judicial puede adoptar las medidas cautelares que considere convenientes, incluso la de decretar provisionalmente la suspensión del acuerdo de la junta de propietarios impugnado.

Sección segunda. Propiedad horizontal simple**Artículo 553-33. Elementos privativos.**

Solo pueden configurarse como elementos privativos de un inmueble las viviendas, los locales y los espacios físicos que pueden ser objeto de propiedad separada y que tienen independencia funcional porque disponen de acceso directo o indirecto a la vía pública.

Artículo 553-34. Elementos privativos de beneficio común.

1. Son elementos privativos de beneficio común los que, por disposición de la ley, del título de constitución o por acuerdo de la junta de propietarios, pertenecen a todos los propietarios en proporción a la cuota y de modo inseparable de la propiedad del elemento privativo concreto.

2. Los elementos comunes desafectados por acuerdo de la junta de propietarios tienen carácter de elemento privativo de beneficio común, salvo que se establezca otra cosa.

3. La administración y disposición de un elemento privativo de beneficio común se rige por las normas de la propiedad horizontal.

Artículo 553-35. Anexos.

Los anexos se determinan en el título de constitución como espacios físicos o derechos vinculados de modo inseparable a un elemento privativo, no tienen cuota especial y son de titularidad privativa a todos los efectos.

Artículo 553-36. *Uso y disfrute de los elementos privativos.*

1. Los propietarios de elementos privativos pueden ejercer todas las facultades del derecho de propiedad sin ninguna otra restricción que las que derivan del régimen de propiedad horizontal.

2. Los propietarios de un elemento privativo pueden hacer obras de conservación y de reforma siempre y cuando no perjudiquen a los demás propietarios ni a la comunidad y que no disminuyan la solidez ni la accesibilidad del inmueble ni alteren la configuración o el aspecto exterior del conjunto.

3. Los propietarios que se propongan hacer obras en su elemento privativo deben comunicarlo previamente a la presidencia o a la administración de la comunidad. Si la obra supone la alteración de elementos comunes, es preciso el acuerdo de la junta de propietarios. En caso de instalación de un punto de recarga individual de vehículo eléctrico, solo es preciso enviar a la presidencia o a la administración el proyecto técnico con treinta días de antelación al inicio de la obra y la certificación técnica correspondiente una vez finalizada la instalación. Dentro de este plazo la comunidad puede proponer una alternativa razonable y más adecuada a sus intereses generales. Si la instalación alternativa no se hace efectiva en el plazo de dos meses, el propietario interesado puede ejecutar la instalación que había proyectado inicialmente.

4. La comunidad puede exigir la reposición al estado originario de los elementos comunes alterados sin su consentimiento. Sin embargo, se entiende que la comunidad ha dado su consentimiento si la ejecución de las obras es notoria, no disminuye la solidez del edificio ni supone la ocupación de elementos comunes ni la constitución de nuevas servidumbres y la comunidad no se ha opuesto en el plazo de caducidad de cuatro años a contar desde la finalización de las obras.

Artículo 553-37. *Disposición de los elementos privativos.*

1. Los propietarios de elementos privativos los pueden modificar, enajenar y gravar y pueden hacer con ellos todo tipo de actos de disposición. Si establecen servidumbres en beneficio de otras fincas, estas servidumbres se extinguen en caso de destrucción o derribo del edificio.

2. Los propietarios, en los casos de arrendamiento o de cualquier otra transmisión del disfrute del elemento privativo, son responsables ante la comunidad y terceras personas de las obligaciones derivadas del régimen de propiedad horizontal.

3. La persona que enajena un elemento privativo debe comunicar el cambio de titularidad a la secretaría de la comunidad. Mientras no lo comunique responde solidariamente de las deudas con la comunidad.

Artículo 553-38. *Obligaciones de conservación y mantenimiento de los elementos privativos.*

Los propietarios de elementos privativos deben conservarlos en buen estado y deben mantener los servicios e instalaciones que se ubiquen en ellos.

Artículo 553-39. *Restricciones y servidumbres forzosas.*

1. Los elementos privativos están sujetos, en beneficio de los otros y de la comunidad, a las restricciones imprescindibles para hacer las obras de conservación y mantenimiento de los elementos comunes y de los demás elementos privativos, si no existe ninguna otra forma de hacerlas o la otra forma es desproporcionadamente cara o gravosa.

2. La comunidad puede exigir la constitución de servidumbres permanentes sobre los anexos de los elementos de uso privativo si son indispensables para la ejecución de los acuerdos de supresión de las barreras arquitectónicas o de mejora

adoptados por la junta de propietarios o para el acceso a elementos comunes que no tengan otro.

3. Los propietarios de elementos privativos pueden exigir la constitución de las servidumbres, permanentes o temporales, imprescindibles para hacer las obras de conservación y de acceso a redes generales de suministros de servicios.

4. Los titulares de las servidumbres deben compensar los daños y el menoscabo que causen en los elementos privativos o comunes afectados.

Artículo 553-40. *Prohibiciones y restricciones de uso de los elementos privativos y comunes.*

1. Los propietarios y los ocupantes no pueden hacer en los elementos privativos, ni en el resto del inmueble, actividades contrarias a la convivencia normal en la comunidad o que dañen o hagan peligrar el inmueble. Tampoco pueden llevar a cabo las actividades que los estatutos, la normativa urbanística o la ley excluyen o prohíben de forma expresa.

2. La presidencia de la comunidad, si se hacen las actividades a que se refiere el apartado 1, por iniciativa propia o a petición de una cuarta parte de los propietarios, debe requerir fehacientemente a quien las haga que deje de hacerlas. Si la persona requerida persiste en su actividad, la junta de propietarios puede ejercer contra los propietarios y ocupantes del elemento privativo la acción para hacerla cesar, que debe tramitarse de acuerdo con las normas procesales correspondientes. Una vez presentada la demanda, que debe acompañarse del requerimiento y el certificado del acuerdo de la junta de propietarios, la autoridad judicial debe adoptar las medidas cautelares que considere convenientes, entre las cuales, el cese inmediato de la actividad prohibida.

3. La comunidad tiene derecho a la indemnización por los perjuicios que se le causen y, si las actividades prohibidas continúan, a instar judicialmente la privación del uso y disfrute del elemento privativo por un período que no puede exceder de dos años y, si procede, la extinción del contrato de arrendamiento o de cualquier otro que atribuya a los ocupantes un derecho sobre el elemento privativo.

Artículo 553-41. *Elementos comunes.*

Son elementos comunes el solar, los jardines, las piscinas, las estructuras, las fachadas, las cubiertas, los vestíbulos, las escaleras y los ascensores, las antenas y, en general, las instalaciones y los servicios de los elementos privativos que se destinan al uso comunitario o a facilitar el uso y disfrute de dichos elementos privativos.

Artículo 553-42. *Uso y disfrute de los elementos comunes.*

El uso y disfrute de los elementos comunes corresponde a todos los propietarios de elementos privativos y debe adaptarse al destino establecido por los estatutos o al que resulte normal y adecuado a su naturaleza, sin perjudicar el interés de la comunidad.

Artículo 553-43. *Elementos comunes de uso exclusivo.*

1. En el título de constitución o por acuerdo unánime de la junta de propietarios, puede vincularse a uno o varios elementos privativos el uso exclusivo de patios, jardines, terrazas, cubiertas del inmueble u otros elementos comunes. Esta vinculación no les hace perder la naturaleza de elemento común.

2. Los propietarios de los elementos privativos que tienen el uso y disfrute exclusivo de los elementos comunes asumen todos los gastos de conservación y mantenimiento de estos y tienen la obligación de conservarlos adecuadamente y mantenerlos en buen estado.

3. Las reparaciones que se deben a vicios de construcción o estructurales, originarios o sobrevenidos, o las reparaciones que afectan y benefician a todo el inmueble, corren a cargo de la comunidad, salvo que sean consecuencia de un mal uso o de una mala conservación.

Artículo 553-44. *Conservación y mantenimiento de elementos comunes.*

La comunidad debe conservar los elementos comunes del inmueble, de modo que cumpla las condiciones estructurales, de habitabilidad, de accesibilidad, de estanquidad y de seguridad necesarias o exigibles según la normativa vigente y debe mantener en funcionamiento correcto los servicios e instalaciones. Los propietarios deben asumir las obras de conservación y reparación necesarias.

Artículo 553-45. *Contribución al pago de los gastos comunes.*

1. Los propietarios deben sufragar los gastos comunes en proporción a su cuota de participación o de acuerdo con las especialidades fijadas por el título de constitución, los estatutos o los acuerdos de la junta.

2. La falta de uso y disfrute de elementos comunes concretos no exime de la obligación de sufragar los gastos que derivan de su mantenimiento, salvo que una disposición de los estatutos, que solo puede referirse a servicios o elementos especificados de forma concreta, establezca lo contrario y sin perjuicio de lo establecido por el artículo 553-30.2.

3. La contribución al pago de determinados gastos sobre los que los estatutos establecen cuotas especiales diferentes a las de participación, entre los que se incluyen los de escaleras diferentes, piscinas y zonas ajardinadas, debe hacerse de acuerdo con la cuota específica.

4. El título de constitución puede establecer un incremento de la participación en los gastos comunes que corresponde a un elemento privativo concreto, en el caso de uso o disfrute especialmente intensivo de elementos o servicios comunes como consecuencia del ejercicio de actividades empresariales o profesionales en el piso o el local. Este incremento también puede acordarlo la junta de propietarios. En ninguno de los dos casos, el incremento puede ser superior al doble de lo que le correspondería por la cuota.

Artículo 553-46. *Responsabilidad de la comunidad.*

1. De las deudas contraídas por razón de la comunidad responden los créditos y fondos comunes de los propietarios y los elementos privativos de beneficio común. Subsidiariamente, responden los propietarios de los elementos privativos en proporción a su cuota de participación.

2. Para embargar los fondos, los créditos y los elementos privativos de beneficio común, basta con demandar a la comunidad. Para embargar los otros elementos privativos, debe requerirse el pago a todos los propietarios y demandarlos personalmente.

Artículo 553-47. *Reclamación en caso de impago de los gastos comunes.*

1. La comunidad puede reclamar todas las cantidades que le sean debidas por el impago de los gastos comunes, tanto si son ordinarios como extraordinarios, o del fondo de reserva, mediante el proceso monitorio especial aplicable a las comunidades de propietarios de inmuebles en régimen de propiedad horizontal establecido por la legislación procesal.

2. Para instar la reclamación basta con un certificado del impago de los gastos comunes, emitido por quien haga las funciones de secretario de la comunidad con el visto bueno del presidente. En este certificado debe constar la existencia de la deuda y su importe, la manifestación de que la deuda es exigible y que se corresponde de forma exacta con las cuentas aprobadas por la junta de propietarios

que constan en el libro de actas correspondiente, y el requerimiento de pago hecho al deudor.

Sección tercera. Propiedad horizontal compleja

Artículo 553-48. Configuración.

1. La propiedad horizontal compleja implica la coexistencia de subcomunidades integradas en un inmueble o en un conjunto inmobiliario formado por varias escaleras o portales o por una pluralidad de edificios independientes y separados que se conectan entre ellos y comparten zonas ajardinadas y de recreo, piscinas u otros elementos comunes similares.

2. En el régimen de la propiedad horizontal compleja, cada escalera, portal o edificio constituye una subcomunidad que se rige por los preceptos de las secciones primera y segunda.

3. Pueden configurarse como una subcomunidad los elementos privativos, situados en uno o más inmuebles, que están conectados entre sí y que tienen independencia económica y funcional.

Artículo 553-49. Cuotas.

Cada uno de los elementos privativos que integran una subcomunidad tiene asignada una cuota particular de participación, separada de la cuota general que le corresponde en el conjunto de la propiedad horizontal compleja.

Artículo 553-50. Constitución.

1. La propiedad horizontal compleja se constituye inicialmente como una sola comunidad con subcomunidades o bien como una agrupación de varias comunidades. En este último caso, pueden otorgar el título los propietarios únicos de los diferentes inmuebles o los presidentes de las respectivas comunidades autorizados por un acuerdo previo de cada junta.

2. El título de constitución debe constar en una escritura pública que debe describir:

- a) El complejo inmobiliario en conjunto.
- b) Cada uno de los elementos privativos que lo componen, con la indicación de la subcomunidad de la que forman parte y de la cuota de participación general y particular.
- c) Los viales, las zonas ajardinadas y de recreo y los demás servicios y elementos comunes del complejo.

3. El régimen de la propiedad horizontal compleja se inscribe en el Registro de la Propiedad de acuerdo con la legislación hipotecaria, mediante una inscripción general en folio propio para la propiedad horizontal compleja y, además, en otro folio propio para cada subcomunidad y cada elemento privativo.

Artículo 553-51. Regulación y acuerdos.

1. En la propiedad horizontal compleja, cada subcomunidad tiene sus órganos específicos y adopta sus propios acuerdos con independencia de las demás subcomunidades y de la comunidad general, dentro del ámbito material que le sea reconocido en el título de constitución.

2. Los estatutos pueden regular un consejo de presidentes si la complejidad del conjunto inmobiliario y de los elementos, servicios e instalaciones comunes, el número de elementos privativos u otras circunstancias lo hacen aconsejable. El consejo debe actuar de forma colegiada para la administración ordinaria de los

elementos comunes de todo el conjunto y debe regirse por las normas de la junta de propietarios adaptadas a su naturaleza específica.

Artículo 553-52. *Comunidades y subcomunidades para garajes y trasteros.*

1. La comunidad de garaje o trasteros, salvo que los estatutos establezcan otra cosa, funciona con independencia de la comunidad general en cuanto a los asuntos de su interés exclusivo en los siguientes casos:

a) Si se configura en régimen de comunidad como elemento privativo de un régimen de propiedad horizontal y la adquisición de una cuota indivisa atribuye el uso exclusivo de plazas de aparcamiento o de trasteros y la utilización de las rampas de acceso y salida, las escaleras y las zonas de maniobras. En este caso, los titulares de la cuota indivisa no pueden ejercer la acción de división de la comunidad ni gozan de derechos de adquisición preferente.

b) Si las diferentes plazas de aparcamiento o los trasteros de un local de un inmueble en régimen de propiedad horizontal se constituyen como elementos privativos. En este caso, se asigna a cada plaza, además del número de orden y de la cuota que le corresponde en el régimen de propiedad horizontal, un número o letra de identificación concretos; las rampas, las escaleras y las zonas de acceso, maniobra y salida de los vehículos se consideran elementos comunes del garaje o el trastero.

2. No existe subcomunidad para el local de garaje o trasteros en los siguientes casos:

a) Si las diferentes plazas de aparcamiento o los trasteros se configuran como anexos inseparables de los elementos privativos de la comunidad. En este caso, se les aplica lo establecido por el artículo 553-35.

b) Si el local destinado a garaje o trasteros se configura como elemento común del régimen de propiedad horizontal. En este caso, el uso concreto de las plazas de aparcamiento o de los trasteros no puede cederse a terceras personas con independencia del uso del elemento privativo respectivo.

3. Puede constituirse una subcomunidad para el local o los locales destinados a garaje o trasteros si varios inmuebles sujetos a régimen de propiedad horizontal comparten su uso. En este caso, la subcomunidad forma parte, además, de cada propiedad horizontal en la proyección vertical que le corresponde. Si unas normas estatutarias concretas no establecen lo contrario, los titulares de las plazas tienen derecho a utilizar todas las zonas de acceso, distribución, maniobra y salida de vehículos situadas en el local o los locales con independencia del inmueble concreto en cuya vertical o fachada estén situadas.

Sección cuarta. Propiedad horizontal por parcelas

Artículo 553-53. *Concepto y configuración.*

1. El régimen de la propiedad horizontal puede establecerse, por parcelas, sobre un conjunto de fincas independientes que tienen la consideración de solares, edificados o no, forman parte de una actuación urbanística y participan con carácter inseparable de unos elementos de titularidad común.

2. El régimen de propiedad horizontal por parcelas se rige, en lo que no establezca el título de constitución, por las normas específicas de la presente sección y, supletoriamente, por las del presente capítulo, de acuerdo con su naturaleza específica y con lo dispuesto por la normativa urbanística aplicable.

Artículo 553-54. *Fincas de titularidad privativa.*

1. Las fincas privativas y, si procede, sus anexos inseparables pertenecen en exclusiva a sus titulares en el régimen de propiedad que les sea de aplicación.
2. Los actos de enajenación y gravamen y el embargo de las fincas privativas se extienden de modo inseparable a la cuota de participación que les corresponde en los elementos comunes.
3. La enajenación de una finca privativa no da a los propietarios de las demás derecho alguno de adquisición preferente de naturaleza legal.

Artículo 553-55. *Elementos comunes.*

1. Son elementos comunes las fincas, los elementos inmobiliarios y los servicios e instalaciones que se destinan al uso y disfrute común que menciona el título de constitución, entre los que se incluyen las zonas ajardinadas y de recreo, las instalaciones deportivas, los locales sociales, los servicios de vigilancia y, si procede, otros elementos similares.
2. Los elementos comunes son inseparables de las fincas privativas, a las que están vinculados por medio de la cuota de participación que, expresada en centésimas, corresponde a cada finca en el conjunto.

Artículo 553-56. *Restricciones.*

Las restricciones al ejercicio de las facultades dominicales sobre fincas privativas impuestas por el título de constitución, los estatutos, el planeamiento urbanístico o las leyes tienen la consideración de elementos comunes.

Artículo 553-57. *Título de constitución.*

1. El título de constitución del régimen de propiedad horizontal por parcelas debe constar en una escritura pública, la cual debe contener:
 - a) La descripción del conjunto en general, que debe incluir el nombre y la ubicación, la extensión, la aprobación administrativa de la actuación urbanística en que se integra, los datos esenciales de la licencia o del acuerdo de parcelación, el número de solares que la configuran y la referencia y descripción de las fincas e instalaciones comunes.
 - b) La relación de las obras de urbanización y de las instalaciones del conjunto y el sistema previsto para su conservación y mantenimiento, así como la información sobre la prestación de servicios no urbanísticos y las demás circunstancias que resulten del plan de ordenación.
 - c) La descripción de todas las parcelas y de los demás elementos privativos, que debe incluir el número de orden; la cuota general de participación y, si procede, las especiales que les corresponden; la superficie; los límites, y, si procede, los espacios físicos o derechos que constituyan sus anexos o que estén vinculados a ellos.
 - d) Las reglas generales o específicas sobre el destino y la edificabilidad de las fincas y la información sobre si son divisibles.
 - e) Los estatutos, si existen.
 - f) La relación de terrenos de uso y dominio público comprendidos en el ámbito de la propiedad horizontal por parcelas.
 - g) Un plano descriptivo del conjunto, en el que deben identificarse las fincas privativas y los elementos comunes.

2. Las determinaciones urbanísticas que contenga el título de constitución tienen efectos meramente informativos.
3. No es preciso describir cada una de las parcelas si el régimen de propiedad horizontal por parcelas se establece por acuerdo de todos o de una parte de los

propietarios de parcelas, edificadas o no, situadas en una unidad urbanística consolidada, que ya están inscritas en el Registro de la Propiedad como fincas independientes, pero se ha hecho constar, como mínimo, el número que les corresponde en la urbanización, la identificación registral, la referencia catastral y los nombres de los propietarios.

Artículo 553-58. *Constancia registral.*

1. El régimen de propiedad horizontal por parcelas se inscribe en el Registro de la Propiedad de acuerdo con la legislación hipotecaria. Debe hacerse una inscripción general para el conjunto y una inscripción para cada una de las fincas privativas y, si procede, de las fincas destinadas a uso y disfrute o a servicios comunes, para cada una de las cuales debe abrirse un folio especial separado.

2. Si la propiedad horizontal por parcelas recae total o parcialmente sobre varias fincas, debe hacerse una agrupación instrumental. En la nota de referencia debe hacerse constar el carácter instrumental y debe considerarse, a todos los efectos, que nunca ha existido comunidad. Las fincas privativas pueden adjudicarse directamente al titular que corresponda.

3. La inscripción del régimen de propiedad horizontal por parcelas debe practicarse a favor de sus integrantes y, además de los datos exigidos por la legislación hipotecaria, debe contener los establecidos por el artículo 553-57 que tengan trascendencia real y la referencia al archivo del plano. En todo caso, deben hacerse las notas marginales de referencia a las inscripciones de las fincas privativas.

4. Las inscripciones de las fincas privativas deben contener, además de los datos exigidos por la legislación hipotecaria, los siguientes:

- a) El número de parcela que les corresponde.
- b) La cuota o cuotas de participación.
- c) El régimen especial o las restricciones que pueden afectarlas de una forma determinada.
- d) La referencia a la inscripción general y la sujeción al régimen de la propiedad horizontal por parcelas.

5. Las fincas destinadas a uso y disfrute o a los servicios comunes se inscriben a favor de los integrantes de la propiedad horizontal por parcelas, sin mencionarlos de forma explícita ni hacer constar las cuotas que les corresponden.

6. En caso de establecimiento de la propiedad horizontal por parcelas de forma sobrevenida, debe abrirse un folio separado e independiente para la propiedad horizontal en conjunto, en el que deben constar las circunstancias establecidas por el presente artículo y debe hacerse una referencia, en una nota marginal, a cada una de las inscripciones de las fincas que pasan a ser privativas, en la que debe hacerse constar la cuota que les corresponde.

Artículo 553-59. *Extinción voluntaria.*

1. La extinción voluntaria de la propiedad horizontal por parcelas se produce por acuerdo de las cuatro quintas partes de los propietarios, que deben representar las cuatro quintas partes de las cuotas de participación.

2. Deben liquidarse totalmente, una vez acordada la extinción, las obligaciones con terceras personas y, si procede, con los propietarios. En el proceso de liquidación, la junta de propietarios debe mantener sus funciones, debe percibir las cuotas atrasadas y los demás créditos a favor de la propiedad horizontal por parcelas, debe enajenar, si procede, los inmuebles de uso común que se haya acordado enajenar y, una vez cumplidas todas las operaciones, ha de rendir cuentas a todos los propietarios.»

Artículo 2. *Modificación del artículo 551-2 del Código civil de Cataluña.*

Se modifica el apartado 2 del artículo 551-2 del Código civil de Cataluña, que queda redactado del siguiente modo:

«2. La comunidad en régimen de propiedad horizontal se rige por el título de constitución, que debe adecuarse a lo establecido por el capítulo III. Las situaciones de comunidad que cumplen los requisitos de la propiedad horizontal y no se hayan configurado de acuerdo con lo establecido por el capítulo III se rigen por los pactos establecidos entre los copropietarios, por las normas de la comunidad ordinaria y, si procede, por las disposiciones del capítulo III que sean adecuadas a las circunstancias del caso.»

Disposición transitoria. *Propiedades horizontales por parcelas preexistentes.*

1. Las propiedades horizontales por parcelas existentes antes del 1 de julio de 2006 que aún no se hayan constituido en el momento de la entrada en vigor de la presente ley deben hacerlo de acuerdo con lo establecido por la presente ley en el plazo de cuatro años. Una vez transcurrido este plazo, cualquier propietario puede solicitar judicialmente el otorgamiento del título de constitución.

2. Para el otorgamiento del título de constitución basta con el voto favorable de los propietarios que representen dos terceras partes del total de las parcelas afectadas, pero es preciso aportar la licencia del ayuntamiento del término municipal donde se hallan las parcelas, o bien acreditar que se ha solicitado con más de tres meses de anticipación respecto al otorgamiento de la escritura.

3. El otorgamiento del título de constitución no permite ni supone en ningún caso la regularización de situaciones urbanísticamente irregulares y no supone necesariamente la extinción de las asociaciones de propietarios.

Disposición final. *Entrada en vigor.*

1. La presente ley entra en vigor al mes de su publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya».

2. La presente ley se aplica también a los inmuebles constituidos en régimen de propiedad horizontal antes de su entrada en vigor.

3. Sin perjuicio de lo establecido por el apartado 2, la preferencia de cobro regulada por el artículo 553-4.3 del Código civil y la afección real de los elementos privativos regulada por el artículo 553-5.1 del Código civil, ambos en la redacción establecida por la presente ley, solo se aplican a los créditos que se reclamen judicialmente o a las transmisiones que se produzcan a partir de la entrada en vigor de la presente ley.

Por tanto, ordeno que todos los ciudadanos a los que sea de aplicación esta Ley cooperen en su cumplimiento y que los tribunales y autoridades a los que corresponda la hagan cumplir.

Palacio de la Generalidad, 13 de mayo de 2015.—El Presidente de la Generalidad de Cataluña, Artur Mas i Gavarró.—El Consejero de Justicia, Germà Gordó i Aubarell.

(Publicada en el «Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña número 6875, de 20 de mayo de 2015)