

La modificació de la propietat horitzontal: estructura, constitució i règim orgànic

M^a DEL CARMEN GETE-ALONSO Y CALERA

*Catedràtica de Dret Civil
Universitat Autònoma de Barcelona
Vocal de la Comissió de Codificació Civil*

RÈGIM DE PROPIETAT HORITZONTAL (arts. 553-1 a 553-59)

Propietat immobiliària ⇔ Estatut jurídic de determinats bens immobles establert per acte voluntari: objecte unitari i compost.

Disposicions generals: model ph (arts. 553-1 a 553-32).

Tipologia:

Propietat horitzontal simple (arts. 553-33 a 553-47)

Propietat horitzontal complexa (arts. 553-48 a 553-52)

Propietat horitzontal per parcel·les (arts. 553-53 a 553-59)

DEFINICIÓ LEGAL: VALOR (art. 553-1)

1. **Definició:** El règim jurídic de la propietat horitzontal implica, per als propietaris, el dret de propietat en exclusiva sobre els elements privatis i en comunitat sobre els elements comuns.

2. **Estructura:** requereix atorgament del títol constitutiu i suposa

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

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

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

3. **Caràcters:** Inseparabilitat. Exclusió acció de divisió.

OBJECTE (art. 553-2)

- ⇒ Edificis i qualssevol altres immobles, fins i tot en construcció.
- ⇒ Coexistència d'elements privatis, amb elements comuns.
- ⇒ Es pot constituir un règim de propietat horitzontal en els casos de coexistència en sòl, vol o subsòl d'edificacions o usos privats i domini públic.
- ⇒ Reforç: importa l'estatut jurídic de l'immoble

(art. 17.3 Text refós de la Llei del Sòl Decret Legislatiu 2/2008; art. 35.4 Text refós de la Llei d'urbanisme, Decret Legislatiu 1/2010).

ELEMENTS PRIVATIUS (arts. 553-1 i 553-33)

Només es poden configurar com a elements privatis d'un immoble els habitatges, els locals i els espais físics que poden ésser objecte de propietat separada.

Que tenen independència funcional perquè disposen d'accés directe o indirecte a la via pública i

D'atribució a diferents propietaris (arts. 553-2.1 i 553-33) .

Criteri físic (independència funcional) vinculat a l'aprofitament, i instrumental, combinat amb el jurídic (la titularitat).

ELEMENTS COMUNS (arts. 553-2.1 i 553-41)

- ⇒ Els necessaris per a l'ús i el gaudi adequat dels privatis (art. 553-2.1)
- ⇒ Són elements comuns: el solar, els jardins, les piscines, les estructures, les façanes, les cobertes, els vestíbuls, les escales i els ascensors, les antenes i, en general, les instal·lacions i els serveis

dels elements privatis que es destinen a l'ús comunitari o a facilitar l'ús i gaudi dels elements privatis.

⇒ Funció instrumental i secundària. Dato físic + destí voluntari.

ELEMENTS PRIVATIUS DE BENEFICI COMÚ (art. 553-34)

1. Els que, per disposició de la llei, del títol de constitució o per acord de la junta de propietaris, pertanyen a tots els propietaris en proporció a la quota i de manera inseparable de la propietat de l'element privatiu concret.
2. Els elements comuns desafectats per acord de la junta de propietaris tenen caràcter d'element privatiu de benefici comú, llevat que s'estableixi altrament.
3. L'administració i disposició d'un element privatiu de benefici comú es regeix per les normes de la propietat horitzontal.

ELEMENTS COMUNS D'ÚS EXCLUSIU (art. 553-43)

1. En el títol de constitució o per acord unànim de la junta de propietaris, es pot vincular a un o diversos elements privatis l'ús exclusiu de patis, jardins, terrasses, cobertes de l'immoble o altres elements comuns.

La vinculació no els fa perdre la naturalesa d'element comú.

2. Règim mixt: ús, gaudi i manteniment privatiu, obligació de conservació adequada. Reparacions de vicis de construcció o estructurals o que afecten i beneficien tot l'immoble: com a elements comuns.

CARÀCTER EXPRES DEL RÈGIM

- ⇒ **Art. 553-1.2**, “El règim jurídic de la propietat horitzontal requereix l'atorgament del títol constitutiu (...)”.
- ⇒ **Art. 553-7.1 (Establiment del règim)** “L'immoble resta sotmès al règim de propietat horitzontal des de l'atorgament del títol de constitució, encara que la construcció no estigui acabada (..)”

LA SITUACIÓ DE FET

- ⇒ Si no consta: presumpció comunitat indivisa (art. 551-1.3). Aplicació regles (art. 551-2.1). Nova redacció art 551-2.2 (Regulació) :

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

EFFECTES DE LA CONSTITUCIÓ

- ⇒ La constitució jurídica de la PH produeix, jurídicament, un efecte multiplicador de l’objecte del dret de propietat: a on materialment hi ha, o no, un sòl objecte (l’edifici), jurídicament s’individualitza més d’un (els departaments d’us exclusiu), a on materialment hi ha diversitat, jurídicament s’afecten immobles o serveis immobiliaris a finques privatives.
- ⇒ En tot cas com estatut únic i particular de cada immoble sotmès.
- ⇒ Distinció entre existència i efectivitat del règim (al menys 3, art. 553- 15. 9 CCCat).

LEGITIMACIÓ ATORGAMENT TÍTOL (art. 553-8)

- 1. El propietari o els propietaris de l’immoble que ho siguin en el moment de l’atorgament del títol de constitució.
- 2. El promotor que hagi transmès una quota indivisa de l’immoble no pot fer ús de la facultat que li concedeix l’article 552-11.4. Qualsevol adquirent pot exigir l’atorgament immediat del títol d’acord amb el projecte pel qual s’ha obtingut la llicència corresponent.

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

CONTINGUT – INSCRIPCIÓ (art. 553-9)

Espectura Pública amb contingut mínim:

- a) Descripció de l'immoble en conjunt, situació, relació i descripció d'elements comuns.
- b) Descripció de tots els elements privatius, amb totes les dades físiques i jurídiques.
- c) Plànol descriptiu de l'immoble.
- d) Estatuts, si n'hi ha.
- e) Reserves de drets o facultats, si n'hi ha, establertes a favor del promotor o dels constituents del règim.
- f) Previsió de formació de subcomunitats.

S'inscriu en el Registre de la Propietat d'acord amb la legislació hipotecària.

ESTATUTS – REGLAMENT

- Els estatuts regulen els aspectes referents al règim jurídic real de la comunitat (art. 553-11).

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

- El reglament de règim interior, no es pot oposar als estatuts, conté les regles internes de les relacions de convivència i bon veïnatge entre els propietaris i a la utilització dels elements d'ús comú i de les instal·lacions (art. 553-12)

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

ÒRGANS: NOVETATS (arts. 553-15 a 19)

- Regulació de la Vicepresidència i delimitació funcions (art. 553-16.2)
- Descripció detallada de funcions dels càrrecs.
- L'administrador pot ser un professional extern “que compleixi les condicions professionals legalment exigibles”.
- Càrrecs designats per la Junta, reelegibles, 1 any, exercici obligatori, possible excusa. No remunerats.
- Núm. propietaris inferior a 3: regles comunitat indivisa.

REUNIONS I CONVOCÀTORIES I ASSISTÈNCIA (arts. 553-20 a 22)

- Es faciliten els requisits per demanar la celebració de juntes extraordinàries (1/4 de propietaris o 1/4 de quotes).
- Supressió de la doble convocatòria, art 553-23.
- Noves tecnologies per les notificacions i per l'assistència
- Dret dels propietaris a exigir inclusió de punts de l'ordre del dia.
- Supressió que es celebri en un lloc de la mateixa comarca.
- S'actualitza l'assistència en cas d'usdefruit.

DRET DE VOT (arts. 553-24)

- Dret: propietaris que no tinguin deutes pendents amb la comunitat quan es reuneix. Els que tinguin deutes pendents tenen dret a votar si acrediten consignació judicial o notarial de l'import o impugnació judicial
- Exercici:

a) Personal.

b) Representació legal, orgànica o voluntària

c) Delegació en altre propietari, per escrit que designi la persona delegada, pot indicar el sentit del vot amb relació als punts de l'ordre del dia. S'ha de fer per a una reunió concreta i rebre abans que comenci.

RÈGIM GENERAL D'ACORDS (art 553-25)

Formació instantània, majoria simple persones i quotes

- S'elimina que es puguin adoptar acords sobre assumptes fora de l'ordre del dia.
- Ampliació del consentiment exprés per acords de modificació de quota i extinció de ph simple i complexa.
- Restricció del consentiment als supòsits de privació de l'ús i gaudi d'un element comú (no disminució).
- Exigibilitat d'obres de supressió de barreres (límits).
- L'abstenció i el vot corresponent als elements privatius de benefici comú es computen en el mateix sentit que el de la majoria assolida.

ACORDS DE FORMACIÓ SUCCESIVA (art 553- 26)

- Unanimitat: vot favorable de tots els participants i, en el termini d'un mes des de la notificació de l'acord, no oposició escrita de cap propietari.
- 4/5 parts del propietaris i 4/5 de les quotes: i, en el termini d'un mes des de la notificació de l'acord, s'assoleix la majoria qualificada comptant com a vot favorable els propietaris absents que no s'han oposat per escrit a l'acord.

VINCULACIÓ I IMPUGNACIÓ DELS ACORDS (arts 553-30 – 31 – 32)

- Vinculació general i d'execució immediata.
- Es requereix estar al corrent del pagament del deutes per impugnar.
- Es delimiten els terminis d'impugnació i s'estableix la forma de còmput.
- La impugnació no suspèn l'execució de l'acte excepte que s'adoptin mesures judicials cautelars.