

JORDI SEGUÍ PUNTAS
Magistrat
Audiència Provincial de Barcelona

SUMARI

<i>I. Valoració de la reforma de la propietat horitzontal del maig de 2015. Introducció</i>	<i>2</i>
<i>II. Organització de la comunitat</i>	<i>2</i>
<i>III. Règim per a l'adopció i impugnació d'acords.....</i>	<i>4</i>
<i>IV. Propietat horitzontal simple.....</i>	<i>6</i>
<i>V. Reforçament del crèdit de la comunitat.....</i>	<i>7</i>
<i>VI. La quota de participació en la propietat i en les despeses</i>	<i>9</i>

I. VALORACIÓ DE LA REFORMA DE LA PROPIETAT HORITZONTAL DEL MAIG DE 2015. INTRODUCCIÓ

La reforma del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya en matèria de propietat horitzontal feta realitat per la Llei 5/2015, de 13 de maig, neix del projecte de llei aprovat pel Govern de la Generalitat el dia dos de juliol de 2013, el qual era una conseqüència obligada de les resolucions del Parlament de Catalunya de 29 de gener de 2009 –aquesta esperonada pels administradors de finques, grup de professionals amb contacte més directe amb les comunitats de propietaris- i de 28 d'abril de 2011, que instaven dita reforma.

Atès que el llibre cinquè tot just havia entrat en vigor el juliol de 2006, la iniciativa legislativa forçosament havia de començar per reconèixer que la reforma perseguia d'entrada corregir “imprecisions, disfuncions i contrasentits” de la norma (causa de tants i tants litigis, com la pràctica judicial ha palesat); tanmateix, el legislador diu que aprofita per harmonitzar la regulació i coordinar-la amb la resta del llibre cinquè, relatiu als drets reals.

Només per aquestes raons cal qualificar la iniciativa legislativa d'oportuna. Però el cert és que va més enllà i que aprofita l'avinentsa per introduir canvis de gran abast.

A continuació farem una anàlisi crítica de les principals reformes introduïdes per la Llei 5/2015.

II. ORGANITZACIÓ DE LA COMUNITAT

En destaquen la supressió de la pertorbadora doble *convocatòria*, la natural admissió de les *notificacions telemàtiques*, la clara regulació de la *custòdia de la documentació* (el llibre d'actes legalitzat s'ha de conservar durant 30 anys mentre que l'obligació del secretari de custodiar “la documentació comptable i els altres documents rellevants de les reunions i de la comunitat” queda fixat per un període mínim de cinc anys) i la creació de la figura optativa de la *vicepresidència*.

Quant a la *remuneració dels càrrecs orgànics*, fins ara l'exercici dels càrrecs orgànics de la comunitat era “obligatori i gratuït”, llevat de la secretaria i l'administració quan era encomanada a una única persona externa a la comunitat amb la qualificació professional adequada, cas en el qual hi hauria remuneració (article 553-15, apartats 3 i 5).

Després de la reforma l'exercici dels càrrecs continua sent obligatori (la designa es fa per torn rotatori o per sorteig), tot i que són apreciables “motius d'excusa fonamentats”, i ara ja simplement no remunerat, per bé que “hom té dret a rescabalar-se de les despeses ocasionades per l'exercici del càrrec” (article 553-15.6).

Desapareix la pertorbadora possibilitat de remuneració (si la junta ho acordava) que contemplava el projecte de llei de reforma de 2013 i que podia haver donat peu a un risc de mercantilització més que de professionalització dels càrrecs orgànics.

En tot cas, el legislador ha volgut remarcar que els càrrecs orgànics “responen de les seves actuacions” davant la junta, que és qui els designa (article 553-15.3).

La sentència de 18 de juny de 2013 de la Secció 1^a de l'Audiència de Barcelona refusa una demanda de responsabilitat formulada per una comunitat de propietaris contra qui fou el seu president, imputant-li negligència en la fixació per pacte de la indemnització que rebria el conserge en cas d'acomiadament.

No oblidem que la polèmica doctrina del Tribunal Suprem (sentència de 10 d'octubre de 2011) exigint acord exprés de la junta de propietaris per a legitimar qualsevol iniciativa processal del seu president en defensa dels interessos generals, sorgeix arran de la conducta poc acurada d'un president entestat a eliminar –en contra de la voluntat majoritària– una piscina col·locada per un propietari sobre un element comú d'ús privatiu.

En aquesta línia la STS de 24 d'octubre de 2013 referma que la representació del president comprèn la defensa dels elements privatis només quan els propietaris l'hagin autoritzat.

El legislador ha volgut fer front a les *situacions de propietat horitzontal de facto*, es a dir, aquelles situacions que reuneixen els requisits estructurals de la propietat horitzontal (coexistència de propietat en exclusiva sobre elements privatis i en comunitat sobre els elements comuns) tot i mancar-hi el títol constitutiu. La solució legal consisteix a dir que restaran sotmeses als pactes privats establerts entre els copropietaris, a les normes de la comunitat ordinària i, si escau, a les disposicions de la propietat horitzontal “que siguin adequades a les circumstàncies del cas” (article 551.2-2).

La STSJ Catalunya de 2 de febrer de 2012 havia recordat el caràcter voluntari de la propietat horitzontal, però també el caràcter imperatiu –no dispositiu– del règim un cop constituït.

La nova regulació del segon paràgraf de l'article 551-2.2 ha estat qualificada de tímida amb raó, atès que si el legislador creu en la imperativitat del règim de la propietat horitzontal hauria pogut imposar-lo a tota “situació de comunitat” que reuneixi els seus ingredients essencials o, si més no, fixar quines són les normes del règim legal que s'apliquen de manera coactiva (en la línia del que fa l'article 2, b/ LPH); i si el legislador, tot subratllant el principi de llibertat civil, no creu que les comunitats de propietaris de facto hagin de quedar sotmeses a cap règim normatiu coactiu, n'hi hauria prou amb haver establert una aplicació estrictament supletòria d'aquest règim pel cas de manca de pactes entre els copropietaris, cosa ben diferent de la que fa el nou incís afegit a l'article 551-2.2.

En la pràctica, el més habitual serà trobar-se amb “situacions de comunitat” que venen actuant d’antuvi como una comunitat ordinària, sense pactes escrits (o, el que és pitjor, amb pràctiques consuetudinàries arbitràries o poc equitatives), per la qual cosa la solució més coherent amb el caràcter imperatiu del capítol III tal vegada hauria estat la d’imposar aquest règim també a les esmentades “situacions de comunitat”.

Quan el nombre de propietaris sigui inferior a tres i mentre es mantingui aquesta situació, se simplifica només “el règim de funcionament de l’organització de la comunitat” (regirà el que preveu l’article 552-7 per a la comunitat ordinària indivisa), no pas la resta de normes aplicables a la propietat horitzontal.

III. RÈGIM PER A L’ADOPCIÓ I IMPUGNACIÓ D’ACORDS

Es recupera l’equilibri de la doble majoria de propietaris i quotes, es configura com a “règim general” el de la majoria simple –només requereix que “els vots i quotes a favor superin els vots i quotes en contra”-, es descriuen els supòsits particulars de majoria qualificada i es reserva la unanimitat pels supòsits estrictament necessaris.

S’aclareix el contingut de l’abstenció en el vot i el del vot en els elements privatis de benefici comú, que computen en el mateix sentit que el de la majoria assolida (article 553-24.3).

Qui s’absté “participa” en la votació i el sentit del seu vot el predetermina la llei, de manera que ni tant sols en el cas d’acords que requereixen la unanimitat, l’abstencionista pot pretendre en el termini del mes següent a la notificació de l’acta emetre un segon vot contrari al de la majoria.

S’introdueix de manera prou justificada un règim diferent pels acords de formació instantània i els de formació successiva (articles 553-25.3 i 553-26.3).

Aquells són els que requereixen majoria simple de propietaris i de quotes, computada pels vots favorables dels partícips en cada votació incloent-hi els abstencionistes, però amb exclusió dels absents, que només poden oposar-s’hi als efectes d’una eventual impugnació o de l’exoneració del pagament de despeses per a noves instal·lacions o serveis comuns.

Els acords de formació successiva són tots aquells que requereixen la unanimitat o la majoria qualificada (4/5 de propietaris i quotes), i s’entenen adoptats un cop transcorri un mes de la notificació de l’acord als no assistents i no consti la seva oposició per escrit tramès a la secretaria.

La sentència del TSJ Catalunya de 26 de juliol de 2012 va haver d’aclarir que el vot de l’absent en cap cas podia computar en contra de l’acord majoritari adoptat a la junta (en aquell cas la situació no tenia remei puix que un acord havia

estat votat a favor per una majoria de persones i en contra per una majoria de quotes), provocant que canviï de sentit.

L'oposició de l'absent només implica que, havent-se obtingut una majoria de persones i quotes en un sentit determinat amb el vot presencial, després no pugui ser assolida la majoria qualificada exigible, com ara precisen els articles 553-25.6 i 553-26.3, a banda de legitimar per a una futura acció d'impugnació.

Lògicament, si a la junta ja s'hagués assolit la majoria qualificada que requereix el tipus d'acord, una ulterior oposició de l'absent sense capacitat d'alterar aquella majoria no alteraria la validesa de l'acord, el qual no obstant s'ha d'entendre adoptat no el dia de la junta sinó de la manera successiva prevista en l'article 553-26.3, b/, i el termini per a impugnar-lo s'iniciarà en tot cas amb la notificació de l'annex de l'acta al·ludida per l'article 553-27.5.

El consentiment exprés del propietari afectat ara només s'exigeix pels acords que el privin de les facultats d'ús i gaudi d'elements comuns, no del seu element privatiu (article 553-25.4).

Desapareix així la controvèrsia suscitada pel primitiu apartat 4 de l'article 553-25 que al·ludia als acords que "disminueixin les facultats d'ús i gaudi de qualsevol propietari", sense precisar però si comprenia els que afecten només al seu element privatiu o també als comuns.

Mentre que la greu problemàtica relativa a la instal·lació d'ascensors en immobles antics amb residents que presenten dificultats de mobilitat se soluciona per la via de precisar que les servituds permanents que sigui imprescindible constituir per encabir la nova instal·lació només poden recaure sobre "els annexos dels elements d'ús privatiu" (article 553-39.2), expressió que remet als patis, safareigs, terrasses o d'altres semblants. Amb el nou text ja no serà possible una resolució com la de la Direcció General de Dret (DGDret) de 28 d'octubre de 2013 que confirma la denegació de la inscripció registral d'un acord de modificació d'estatuts (elimina la facultat dels propietaris dels locals per fer noves instal·lacions sense permís de la comunitat), per entendre que dita modificació estatutària l'han de consentir expressament els propietaris que veuen restringides les facultats d'ús dels seus locals.

Ni tampoc una altra com la resolució DGDret de 7 de gener de 2015 segons la qual l'acord de la junta de modificació dels estatuts per limitar les facultats d'ús dels elements privatis (es prohibeix el lloguer d'apartaments turístics) exigeix consentiment exprés de tots els propietaris. A canvi, es fa una proclamació general de llibertat del domini "sense cap altra restricció que les que deriven del règim de propietat horitzontal" (nou article 553-36.1), en la línia fixada pel Tribunal Suprem (SSTS 24 octubre 2011 i 9 octubre 2013), en particular, pel que fa als canvis no prohibits expressament d'ús comercial a residencial. D'altra banda, atès que la privació del vot al propietari morós (la consignació cautelar del deute o la impugnació judicial vigent "quan la junta es reuneix" en neutralitzen els efectes, segons que aclareix l'article 553-24.1) és clarament una sanció, d'interpretació restrictiva, cal entendre

que el consentiment exprés del propietari afectat és preceptiu tot i la seva morositat.

La resolució DGDret de 17 de desembre de 2015 ha precisat –en relació amb el règim del primitiu article 553-25.4– que les restriccions a què al·ludeix la norma han de recaure expressament sobre les facultats “d’ús i gaudi”, de manera que un acord que només impliqui un agreujament de la quota de contribució d’un propietari no està sotmès al règim de l’article 553-25.4.

Clarificació del règim d’impugnació d’acords: es referma la caducitat de l’acció d’impugnació en un any per a les vulneracions més greus (acords contraris a les lleis, al títol o als estatuts o si impliquen, ateses les circumstàncies, un abús de dret) i de tres mesos per a la resta d’infraccions, i l’exigència d’estar al corrent de pagament o haver consignat l’import per a impugnar (article 553-31).

La sentència del TSJ Catalunya de 6 de setembre de 2012 declarava que davant “l’omissió involuntària” (¿?) del legislador calia entendre que els acords contraris a les lleis havien de ser impugnats en el termini d’un any, igual que la resta dels acords a què fa referència el subapartat a/ de l’article 553-31.1.

IV. PROPIETAT HORITZONTAL SIMPLE

Homologació dels elements privatius de benefici comú: ho passen a ser els elements comuns desafectats, llevat que s’estableixi altrament; l’administració i la disposició dels quals “es regeix per les disposicions de la propietat horitzontal”.

L’article 553-34.1 preveu que aquesta figura pugui ser establerta pel títol de constitució, creada per majoria qualificada de 4/5 de propietaris i quotes o imposada per llei, però no és fàcil entreveure quin tipus de norma legal imperativa pugui acordar la creació d’un element privatiu de benefici comú en comptes d’ordenar l’establiment d’un element comú directament (per exemple, lleis de seguretat ambiental o de xarxes de comunicació).

Unificació del règim dels elements comuns d’ús restringit.

La STSJ de 12 de maig de 2011 ja declarava que es feia difícil trobar diferències substancials entre els elements comuns d’ús restringit (553-38.2) i els d’ús exclusiu (553-42.2).

Unificació de les prohibicions i restriccions d’ús en elements privatius i comuns.

Les prohibicions i/o restriccions comprendran només les activitats que la llei, la normativa urbanística o els estatuts exclouen o prohibeixen expressament, tot i que es manté la prohibició de fer en el elements privatius o en la resta de l’immoble “activitats contràries a la convivència normal en la comunitat” o les que “malmetin o facin perillar l’immoble”.

Desapareix així l'actual article 553-47 i les referències a les activitats “que molesten, insalubres, nocives, perilloses o il·lícites” que remetia implícitament a regulacions administratives en molts casos obsoletes. La massiva destinació turística d'apartaments en un àmbit estrictament residencial sorgida en els darrers anys, particularment als nuclis turístics, ha originat una notable controvèrsia sobre la seva legalitat des de l'òptica administrativa però també sobre la seva compatibilitat amb la convivència interna en el si d'una comunitat. La sentència del ple del TSJ de Catalunya de 19 de maig de 2016 (ponent J. M. Abril) ha tancat la polèmica (en part motivada pel precedent de la sentència del mateix tribunal de 20 de febrer de 2012 que valorava des d'una òptica estrictament quantitativa el nombre d'habitatges destinats a ús turístic en un edifici com a mòdul per a dictaminar si havia de qualificar-se d'equipament turístic o seguia sent un edifici residencial) en favor de la legitimitat de la destinació turística d'apartaments en edificis residencials plurifamiliars, per entendre (i) que són ben diferents l'activitat d'apartament o allotjament turístic i la dels habitatges d'ús turístic, (ii) que aquests són contemplats específicament per la llei del dret a l'habitatge, (iii) que el domini es presumeix lliure, i (iv) que només un exercici anormal o antisocial d'aquesta activitat manifestada –cas per cas– per conductes incíviques greus i continuades facultaria per considerar-la contrària “a la convivència normal en la comunitat” i, per tant, per a fer-la cessar.

La sentència del ple del TSJ del mateix dia (ponent M. E. Alegret) és el perfecte complement de l'anterior, puix que, acreditades –allí sí– les greus molèsties que provocava l'ús turístic d'un concret apartament, accepta l'acció de cessament promoguda per la comunitat (també recorda el tribunal de cassació que l'acord comunitari que restringeix les destinacions del habitatges és vàlid però no té efectes retroactius).

Pel que fa a l'ús i gaudi dels elements privatis es referma la llibertat del domini (exercici de “les facultats del dret de propietat” sense cap altra restricció que les que deriven del règim de propietat horitzontal), fins el punt que la destinació dels elements privatis que pugui recollir el títol és merament indicativa, atès que s'autoritza l'alteració de la destinació d'aquests elements sense necessitat d'acord de la junta “llevat que els estatuts les prohibeixin expressament” (article 553-10.2, c/).

La STSJ Catalunya de 26 de març de 2015 incideix en aquesta tendència quan estableix que, en cas de segregació d'un local per a fer-ne habitatges, l'autorització d'aquest canvi comporta inexcusablement la d'obrir vies d'entrada independents a cadascun dels habitatges, encara que això comporti obres en la façana, sempre que no facin perillar l'immoble.

V. REFORÇAMENT DEL CRÈDIT DE LA COMUNITAT

La reforma fomenta amb cautela *l'arbitratge i la mediació*, atès que si bé declara la validesa de les normes estatutàries que “preveuen la resolució dels

conflictes” relatius a “qualsevol qüestió del règim de la propietat horitzontal” per aquells mitjans alternatius del procés (article 553-11.2,f/), d'altra banda exigeix unanimitat per a l'adopció d'un acord de submissió a arbitratge d'una qüestió concreta, “llevat que hi hagi una disposició estatutària contrària” (article 553-26.1,h/).

Aquesta darrera expressió sembla que fa referència a la prohibició estatutària que una determinada qüestió del règim de la propietat horitzontal (per exemple, obres a elements privatis) pugui ser resolta per via arbitral. Si fos així, salvada aquesta previsió dels estatuts, hagués resultat més operatiu exigir només majoria –simple o qualificada- per a la submissió a l'arbitratge.

La reforma ratifica una de les vies més eficaces de *reclamació judicial del deute* per impagament de les despeses comunes, mitjançant una remissió general al “procés monitori especial aplicable a les comunitats de propietaris d'immobles en règim de propietat horitzontal que estableix la legislació processal”, alhora que introdueix certes especialitats de caire documental (article 553-47).

S'ha d'entendre que tan “legislació processal” és la continguda pròpiament en la llei processal civil (per exemple, articles 812.2, 2n, 813 i 815.2 LEC) com la resta de normes de caire processal contingudes a l'article 21 LPH, que s'han de complementar amb les especialitats previstes a l'article 553-47.2 emparades en la competència legislativa sancionada per l'article 149.1, 6è de la Constitució.

Cal no oblidar que la important càrrega processal de l'article 449.4 LEC regeix en tots els processos declaratius promoguts per una comunitat en reclamació de despeses comunes, i que la càrrega ha de ser satisfeta per qualsevol propietari que vulgui impugnar a través d'un recurs devolutiu (apel·lació, cassació) una resolució adversa, encara que gaudeixi del benefici de justícia gratuïta.

En l'àmbit substantiu, es reforcen els *privilegis del crèdit de la comunitat* enfront dels propietaris mitjançant la introducció de la preferència de cobrament sobre l'element privatiu “amb la prelación que determini la llei” (article 553-4.3) i l'ampliació de l'afecció real als deutes dels quatre anys immediatament anteriors a la reclamació (article 553-5.1).

La prelación legal aplicable ha de posar-se en relació amb la preferència específica sancionada en l'article 9.1, e/, segon paràgraf, LPH pel legislador estatal -competent en la matèria- per als crèdits de la comunitat, sense altra especialitat que la preferència del crèdit de les comunitats catalanes comprèn un anys més que els de les comunitats subjectes a la norma estatal.

El transmissor d'un element privatiu respon personalment del deute que té amb la comunitat en el moment de la transmissió i la comunitat haurà de demandar-lo si vol fer efectiu el crèdit, per bé que si optés per fer ús de la hipoteca legal reconeguda per l'article 553-5.1 haurà d'adreçar la reclamació també contra l'actual propietari.

VI. LA QUOTA DE PARTICIPACIÓ EN LA PROPIETAT I EN LES DESPESES

La quota de participació segueix sent el mòdul que determina la participació que correspon als elements privatis sobre la propietat dels elements comuns i fixa la participació en les càrregues i en els beneficis (article 553-3.1, a/ i b/), concreció del principi general de contribució proporcional aplicable a tota mena de comunitat ordinària indivisa (article 552-1.2).

La quota de participació també és el criteri que estableix la distribució de les despeses i el repartiment dels ingressos, però sempre “llevat de pacte en contra” (article 553-3.1, c/).

És evident la voluntat del legislador per establir una clara distinció entre la quota de participació general en la propietat i les quotes especials per a despeses determinades.

Així ho palesen la nova redacció del l'apartat 4 de l'article 553-3 (distingeix “la quota de participació” de les “quotes especials per a despeses determinades”) i la proclamació de la unanimitat -o sinó la decisió judicial o arbitral- com a exigència per a la modificació de la quota de participació que inexcusablement ha de figurar en el títol constitutiu (hom suprimeix la confusió remissió als estatuts prevista al primitiu article 553-3.4), mentre que per a modificar la “quotes especials de despeses” n'hi haurà prou amb la majoria qualificada (apartat 2, e/ del nou article 553-26).

En conseqüència, segons quins sigui el fonament del règim de contribució a les despeses comunes (atendre a la quota de participació o a la quota especial de despeses fixada al títol, als estatuts o per acord de la junta), la majoria necessària per a modificar aquest règim serà una o altra.

En aquesta línia la resolució DGDret de 17 de desembre de 2015 insisteix que “no s'ha d'arribar a una identificació entre la quota de participació en el règim de propietat horitzontal i la quota de contribució a les despeses comunes”. En funció d'aquesta nítida distinció arriba a la conclusió que tampoc en el règim dissenyat per la Llei 5/2006 no era necessària la unanimitat per a modificar les quotes especials de contribució sempre que això no comportés la variació de les quotes de participació, sinó que n'hi havia prou amb la majoria qualificada exigida aleshores per l'article 553-25.2 (en aquell cas la junta havia aprovat per majoria qualificada la derogació de l'exoneració dels locals de contribuir a la neteja de l'escala prevista en el títol, sense que dita regla especial de distribució incidís en les quotes de participació dels diferents elements privatis). Després de la Llei 5/2015 la qüestió no suscita cap dubte atesa la nova redacció de l'article 553-26.2, e/.

Amb tot, la resolució esmentada conté una sàvia precisió final, en el sentit que si l'acord de la majoria consistís en un empitjorament de la situació d'una minoria de propietaris, obligats a contribuir per sobre de la seva quota estricta de participació, la validesa d'aquest acord s'hauria de supeditar a que s'ajustés “als límits de la regulació legal de la propietat horitzontal”; en altres paraules,

si l'acord superés aquests límits, es tractaria d'un acord impugnable per raó de "ser greument perjudicial" per a un o uns dels propietaris (article 553-31.1, b/).

Per tant, si el títol o els estatuts preveuen quotes especials per a despeses determinades o un acord de la junta les introdueix, prevalen aquestes decisions específiques (article 553-45.1).

Val a dir que la simple manca d'ús i gaudi d'un element comú concret no eximeix de pagar les despeses del seu manteniment (article 553-45.2). Ara bé, són vàlides les clàusules estatutàries que exoneren certs propietaris del pagament de "despeses de conservació d'elements comuns concrets", com ara portals, escales, ascensors, jardins, piscines (article 553-11.2 b/), i també que els propietaris que han dissentit d'una nova instal·lació o servei que no sigui exigible per llei n'estan exempts de la despesa si és superior a 1/4 del pressupost anual vigent (article 553-30.2).

Des de la perspectiva contrària, es vàlida la determinació en el títol o per acord de la junta d'un increment de la contribució de l'element privatiu que fa un ús o gaudi desproporcionat o especialment intensiu dels elements comuns.

L'exigència de majoria qualificada per a l'adopció d'aquest acord es conté ara en l'article 553-26.2, e/. Les recents SSTSJ Catalunya de 19 de maig de 2016 aprofiten per a recordar que aquest increment de la participació en les despeses és particularment idoni pel cas de destinació turística d'un habitatge en un edifici plurifamiliar.

D'altra banda, "totes les despeses de conservació i manteniment" -fins ara anomenades despeses ordinàries- dels elements comuns d'ús i gaudi exclusiu (patís, jardins, terrasses, cobertes) són a càrrec dels propietaris que en gaudeixen, mentre que corresponen a la comunitat les que anomenaríem despeses extraordinàries, concepte que inclou les reparacions que es deuen a vicis de construcció o estructurals, originaris o sobrevinguts, o les que afecten i beneficien tot l'immoble, llevat és clar que no siguin conseqüència d'un mal ús o d'una mala conservació.

En aquest sentit, el nou article 553-43 aclareix la confusa regulació del primitiu article 553-42.3.

La STSJ Catalunya de 2 de febrer de 2012 considera estructural l'obra de reforç de l'escala d'una finca del segle XIX imprescindible per a la subsistència de l'edifici, i estén l'obligació de satisfer el seu cost fins i tot als propietaris exempts de pagar les despeses de l'escala.

La nova regulació preveu un supòsit de fixació judicial de despeses: és el jutge qui fixa, "en funció de les despeses ordinàries comunes de la comunitat", l'import de les despeses de supressió de barreres arquitectòniques i les

destinades a garantir l'habitabilitat de l'immoble per la presència de discapacitats o majors de 70 anys (article 553-30.3).

És dubtós que aquesta facultat discrecional del jutge compregui també la de fer una distribució no igualitària de la despesa, per exemple, en proporció a l'alçada en què es troba cada element privatiu.

En coherència amb el que s'ha exposat, l'aplicació de la quota general o de l'especial que escaigui conduirà a la liquidació de la contribució de cada propietari a les despeses comunes, la qual cosa exigeix un acord específic de la junta.

La nova redacció de l'article 553-4.2 aclareix que dita liquidació es farà segons "la quota que correspongui", no necessàriament segons la quota de participació.