

ENRIQUE VENDRELL SANTIVERI

*Advocat*  
*President del Consell de Col·legis d'Administradors*  
*de Finques de Catalunya*

El fet que, en aquesta ocasió, des de l'inici de la redacció de l'Avantprojecte que va donar lloc a la Llei 5/2015, s'hagin tingut molt presents les propostes dels Administradors de Finques de Catalunya i dels operadors jurídics, realitzades en insistents debats, publicacions i fòrums amb Judges i Magistrats i amb d'altres juristes especialistes, ha fet que el resultat de la reforma hagi merescut una valoració molt favorable del que anomenaríem el “món pràctic” i en el mateix sentit de les comunitats de propietaris, la qual cosa és més rellevant encara per ser aquestes en definitiva a les que va adreçada principalment aquesta regulació.

Com ja ha estat dit pel legislador en alguna ocasió<sup>1</sup>, tota ordenació jurídica que es valori no s'hauria de concebre ni instaurar-se a esqueses de les exigències de la realitat social a la que va destinada, i a més, ha de ser així quan versa sobre una institució tan rellevant i de tanta vitalitat com ho és la propietat horitzontal, sota la que es regeixen més del 83% de les edificacions, ja sigui en propietat horitzontal simple, complexa o per parcel·les. En aquesta ocasió, i a diferència de l'anterior i reformada Llei 5/2006, aquest principi propi del sentit comú, afortunadament s'ha portat a terme i com a conseqüència han estat revisats múltiples aspectes, contradiccions i conflictes provocats per la regulació anterior i d'altres latents que no havien estat abordats per aquella, es solucionen de forma substantiva, millorant en la seva redacció, claredat, tècnica i sistemàtica, el que, tot i que només fos per això, ja és d'agrair en el món de les comunitats de propietaris en el que alguns presidents i comuners solen atrevir-se habitualment a aplicar les disposicions legals i també les estatutàries, d'acord amb el seu propi i personal criteri interpretatiu.

Realitzada aquesta valoració globalment positiva de la reforma que sens dubte haurà de manifestar-se també en la reducció dels litigis que puguin produir-se per la seva aplicació, em proposo realitzar alguns comentaris sobre

---

<sup>1</sup> Preàmbul Llei 8/2013.

les que des del punt de vista pràctic resulten més transcendents per l'esdevenir quotidià de la Comunitat, així com sobre alguns dubtes interpretatius que ja han començat a suscitar-se al respecte.

**1. Arbitratge i Mediació.** Era necessària la incorporació de la previsió de la solució de conflictes mitjançant els sistemes alternatius d'arbitratge o de mediació. No obstant s'ha fet de forma molt prudent ja que si bé s'admet la possibilitat d'introduir per la via estatutària clàusules que prevegin acudir a aquests sistemes de solució (553-11.2f), observem que l'acord de la Junta de propietaris per sotmetre a arbitratge qualsevol gestió relativa al règim de la propietat horitzontal, requereix la unanimitat de tots els propietaris (553-26.1h). No obstant això, recordem que la modificació o aprovació dels Estatuts només precisa un acord amb el quòrum de 4/5, la qual cosa suposa cert contrastent.

En canvi, per a la submissió a la mediació és suficient la majoria ordinària, solució que ens sembla correcta si realment es pretén promoure els avantatges d'aquest procediment, que per cert és particularment útil per resoldre conflictes veïnals (553-25.2e).

**2. Afecció Real i Preferència de Crèdit.** Molt importants per al govern, funcionament i eficàcia de les comunitats de propietaris i el manteniment de l'immoble i dels seus serveis han estat l'ampliació del període d'afecció real de l'immoble als deutes meritats en l'exercici corrent i durant els *quatre anys anteriors* (553-5), superant així àmpliament l'únic any que fins ara estava assegurat per la Llei anterior, i els tres anys que actualment estan coberts per la LPH estatal, després de la reforma duta a terme per la Llei 8/2013. I també no menys important, coincidint amb el criteri de la doctrina majoritària, és la concreció positiva del reconeixement del *caràcter preferent* que té aquest crèdit comunitari (553-4.3) "*amb la prelación que determini la llei*" i aquesta avui no és altra que la prevista per l'Art. 9.1 e) LPH<sup>2</sup>.

Ambdues qüestions són essencials i més en temps en els que amb les execucions hipotecàries i adjudicacions dels pisos i locals a les entitats creditors, les comunitats de propietaris i la resta de comuners, han hagut d'anar assumint la major part del deute impagat meritat amb anterioritat per l'anterior propietari, donat que l'adquirent únicament quedava obligat al pagament de l'exercici corrent i de l'anterior. Aquesta situació ha fet insostenible per a molts comuners el manteniment d'edificis i conjunts immobiliaris, que esperem que poc a poc es vagin resolent, ja que malgrat la imprecisa redacció de la Disposició Final Única 3 de la Llei 5/2015, el cert és que el nou període

---

<sup>2</sup> En relació i als efectes de l'Art. 11923 CC.

d'afecció real i la preferència de crèdit pels deutes comunitaris, s'estan aplicant exclusivament a les transmissions realitzades *a partir de l'entrada en vigor de la Llei* (20 de juny de 2015).<sup>3</sup>

**3. Interessos del deute.** Es tracta d'una mesura més dissuasòria que efectiva per coadjuvar al compliment de l'obligació de pagament dels propietaris. En qualsevol cas, el precepte (553-4.4) suposa un incentiu que permet a les comunitats establir la seva exigència de tal manera que

“l'incompliment de l'obligació de pagament per part d'un propietari comporta que aquest recaigui en mora per disposició legal expressa, sense que sigui necessària la intimació o requeriment per part de la comunitat creditora. Aquests interessos es generen ope legis, per tant, sense que calgui que l'import dels vençuts s'aprovi i liquidi per acord de la junta”<sup>4</sup>.

Hem d'entendre que aquests interessos meriten per tant, des del moment en que el pagament s'havia de fer segons els termes de l'acord de la junta, i pel que fa al tipus aplicable, en defecte de previsió estatutària o d'un acord majoritari de la junta adoptat a aquest respecte, entenc que haurà de ser l'interès legal del diner vigent.

**4. Certificat de deutes en cas de transmissió:** El 553-5.2 del text de la reforma, realitza aportacions pràctiques molt interessants: que la certificació del Secretari (el mateix Administrador si és un professional extern de la Comunitat), que s'ha d'aportar pel transmissor, ha d'acreditar estar al corrent de pagament o especificar els pagaments pendents, fent-los constar, i, aquesta és la principal novetat, les despeses comunes ordinàries, extraordinàries i aportacions al fons de reserva *aprovades però pendents de venciment*. Això permet a l'adquirent tenir coneixement dels compromisos econòmics anteriors ja assumits pel transmissor amb la Comunitat, però que seran exigibles a l'adquirent com a nou titular en el moment del seu cobrament. Així mateix, és necessari que per atorgar la corresponent escriptura sense l'aportació d'aquesta important certificació sigui necessari que *ambdues parts* renunciïn, i no només l'adquirent com s'establia en la redacció anterior, la qual cosa ens sembla que compromet més, especialment perquè des de la Llei 5/2015 el titular que transmet també ha de comunicar el canvi de titular a la Secretaria i si no ho fa *responsol·lidàriament* dels deutes amb la comunitat (553-37.3) el que inclou les que es percebin amb posterioritat a la transmissió.

Segueix sense solució l'exigència de la certificació de deutes en els casos de transmissions per execucions forçoses, val a dir que probablement sigui per manca de competència del legislador català.

---

<sup>3</sup> Enquesta Jurídica Sepin PH Catalunya 3r.Tr. 2015.

<sup>4</sup> M<sup>a</sup> Angels Gomis, Enquesta Sepin PH Catalunya 1r. Tr. 2016.

**5. Fons de reserva:** demostrada la seva inutilitat per la seva constatada insuficiència a efectes pràctics, després de la reforma aquest fons s'acumula cada any, es disposi d'ell o no, havent d'incrementar-se cada exercici com a mínim amb l'import del 5% del pressupost de les despeses comuns al remanent dels anys anteriors. La seva destinació, segons el text de la Llei és atendre a les despeses urgents o bé amb l'autorització de la Junta, les obres extraordinàries de conservació, reparació, rehabilitació o instal·lació de nous serveis comuns o de seguretat o que siguin legalment exigibles. Ens sembla innecessària i segurament perjudicial per a la Comunitat per les despeses innecessàries que suposa, que es requereixi que aquest Fons ha d'estar dipositat "*en un compte bancari especial a nom de la comunitat*" (553-6), ja que hauria estat suficient per a la seva transparència portar una comptabilitat separada a la de la resta de les despeses comunitàries.

**6. Elements comuns.** Ha desaparegut afortunadament la regulació equívoca i contradictòria respecte al seu concepte pràctic i a les obligacions de conservació dels elements comuns d'ús restringit; així mateix es presumeix que en cas de desafectació, si no s'estableix una altra cosa diferent, els elements comuns tindran caràcter d'elements privatis de benefici comú (553-34.2). El *quòrum* requerit per a la *alienació* o *gravamen* d'elements comuns de benefici comú passa a ser de 4/5 parts (abans era unanimitat), i també per a *desafectar*, la qual cosa pot generar un dubte interpretatiu tenint en compte que la desafectació comporta necessàriament una modificació de les quotes de participació que requereix un acord adoptat per unanimitat (553.26.1 a) i 553-26.2 c) i d).

**7. Consentiment tàcit comunitari.** Tot i que no és una novetat de la reforma sí que ho és el nou termini de *quatre anys* (abans eren sis) que s'introdueix per a considerar obtingut el consentiment de la comunitat en el cas d'execució d'obres que suposen una alteració dels elements comuns. És molt rellevant que aquest consentiment només pugui ser invocat esgrimit en el cas d'alteracions notòries, quan no hagin disminuït la solidesa de l'immoble o no suposin una ocupació d'elements comuns ni constitució de servituds (p. ex. ocupació de golfes, execució de passos o comunicacions amb immobles limítrofs, instal·lació de conduccions a través de l'escala o la coberta). Aquesta previsió del legislador ens sembla oportuna per a l'interès general i la seguretat jurídica dels comuners (553-36.4).

**8. Vehicle elèctric.** No menys oportuna, i més encara davant les previsions que tenim al respecte de les necessitats futures dels immobles, és la instal·lació de *punts de recàrrega de vehicle elèctric* en garatge privat. A diferència de la

regulació estatal, s'aborda el problema amb més precisió i es resol mitjançant *dues vies possibles*: la instal·lació *general* comunitària, la qual es pot aprovar per majoria simple; o la *individual* d'un únic propietari, qui haurà de presentar a la Presidència o Administració el projecte tècnic 30 dies abans de l'inici de la seva instal·lació, podent la comunitat proposar una alternativa raonable i adequada als interessos generals (si no es realitza aquesta darrera en 2 mesos, podrà instal·lar conforme el projecte inicial), i en finalitzar, el sol·licitant haurà de presentar la corresponent certificació tècnica (553-36.3). La configuració del procediment ens sembla molt necessària, sense menyscar el dret individual que es respecta, però que en altre cas permetria la alteració unilateral i individual d'elements comunitaris. Per altre banda, tot i que poden suposar en alguns casos importants dificultats tècniques, s'han de promoure per la seva conveniència, eficiència i economia la realització d'instal·lacions comuns. Si bé no existeix encara una gran demanda d'instal·lacions de recàrrega en els garatges comunitaris privats, sí que estem percebent múltiples consultes en aquest aspecte, cosa que redundarà aviat en futures instal·lacions de recàrrega.

9. La figura del professional *Administrador de Finques*, apareix reforçada i reconeguda: el nomenament de l'Administrador requereix que aquest reuneixi "*les condicions professionals legalment exigibles*" la qual cosa suposa un allunyament conscient del legislador (en el debat del Ple es va fer expressa referència a aquesta reforma) de l'ambigüitat del text anterior "*qualificació professional adequada*", cosa que resulta a més coherent en relació amb l'article 54 de la Llei del Dret a l'Habitatge. També es desvetlla el dubte de que en cas de contractació d'un Administrador professional aquest serà qui exerceixi, a més, les funcions de la Secretaria. Així mateix, l'Administrador manté en exclusiva les competències de vetllar per la bona conservació de l'immoble i el compliment dels deures dels propietaris, les quals estaven anteriorment compartides amb el President.

10. No són en absolut anecdòtiques, des del punt de vista pràctic, la resolució de les fragants *contradiccions* que existien en la redacció anterior, per exemple la referida al termini de custòdia pel Secretari de la documentació més transcendent de la Comunitat. En aquest sentit queda establert en el més que suficient i proporcionat de *5 anys*, és a dir ni 2, ni 10 del text anterior (553-17).

11. *Única convocatòria*. Des del punt pràctic, les comunitats de propietaris i els operadors han agraït de manera aclaparadora la reforma consistent en la supressió de la doble convocatòria, de tal manera que la Junta de Propietaris

s'entén vàlidament constituïda en *única convocatòria*, sigui quin sigui el nombre de propietaris que assisteixin a la reunió (553-23).

**12. Quòrum dels acords.** a) Els acords ordinaris requereixen majoria simple i aquesta s'assoleix quan s'hagi adoptat amb els vots de la *doble majoria* de propietaris i quotes que *participen* en cada votació. És a dir, es torna al sistema anterior a la reforma de la Llei 5/2006 on en segona convocatòria es requeria només la majoria de coeficient, però no dels propietaris. Una qüestió que es planteja és si en el supòsit de que no fos possible assolir la doble majoria de quotes i de propietaris, podria plantejar-se la solució del judici d'equitat previst per aquest cas a la LPH estatal.

És important destacar també el fet de que comptabilitzar les majories que *participen* a cada votació requereix dur a terme el control dels assistents i amb dret a vot a cadascuna de les votacions, donat que això pot variar durant el transcurs de la Junta i també els quòrums i, a més, perquè el sentit del vot de cadascun dels comuners és rellevant per a determinar posteriorment la seva legitimació per poder impugnar l'acord. Queda clar que en *cap cas computen* per als quòrums d'adopció dels acords de majoria simple, qualificada o d'unanimitat, *els vots dels propietaris que tinguin deutes pendents* en el moment de la celebració de la Junta, llevat que abans de la reunió les hagin consignat en el Jutjat, dipositat davant notari o hagin impugnat el deute judicialment. Per això, és essencial l'avertiment previ, que ha d'introduir-se en la convocatòria, amb la *relació de la llista de propietaris amb deutes pendents* (553-24, 25 i 26). Per això una qüestió que es planteja, per tant, és si resultaria legítima la privació del dret de vot a un propietari que, tot i sent morós, no consta en aquesta llista de propietaris amb deutes pendents.

Conseqüentment, cadascuna de les votacions es realitzarà entre els propietaris assistents que *participin* en aquesta, i per tant estan impeditos per participar-hi tots aquells que *no tenen dret de vot*.

b) En aquest sentit, quan l'acord precisi la majoria qualificada, s'entén assolida quan concorre la majoria de 4/5 dels propietaris amb dret a vot que representin també la majoria de les 4/5 de les quotes, *computant-se sempre entre els propietaris que tinguin dret a vot*, ja que els deutors en el moment de la celebració de la Junta de propietaris (llevat que hagin consignat judicialment o notarialment o impugnat el deute judicialment) no el tenen. Fins i tot, en el cas d'acord que requereixi la unanimitat sembla clar que s'ha d'excloure del seu còmput el vot dels propietaris amb deutes amb la Comunitat, ja que no tenen dret a vot, la qual cosa està plantejant objeccions per part del Registre de la Propietat quan l'acord requereix del consentiment exprés del propietari per tractar-se l'acord d'algun dels supòsits de l'Art. 553-25.4, el que suposa una contradicció legal.

c) Atenent àmplies crítiques doctrinals, la reforma ha realitzat també un encomiable esforç sistemàtic unificant en dos articles (553-25 i 26) el **règim de les majories per a l'adopció dels acords**, reduint-se a partir de la reforma els que precisen unanimitat (no es requereix per a la desafectació d'elements comuns, ni per a l'alienació d'elements privatis de benefici comú que passen a ser de 4/5) i essent suficient la doble majoria de 4/5 per acords tals com establir quotes especials de repartiment de despeses o la cessió onerosa o arrendament d'elements comuns per un termini superior a 15 anys. Per a la resta d'acords no recollits entre els de la majoria qualificada o unanimitat, serà suficient amb la majoria ordinària.

**13. Abstencions i absents.** Novetat molt transcendent també des del punt de vista pràctic, és el nou règim de les **abstencions**, el qual superant definitivament i afortunadament aquella antiga ambigüitat interpretativa de la llei estatal del sentit de “*salvar el vot*”, la reforma atorga a l'abstenció **el mateix sentit del vot de la majoria** (ja sigui aquesta a favor o en contra de l'acord) (553-24.3). Així mateix, es manté el dret dels **absents** a oposar-se a l'acord majoritari aconseguit en la Junta mitjançant escrit fefaent que hauran de remetre a la Secretaria en el termini d'un mes des de la notificació de l'Acta, ja que en cas contrari es considerarà que el sentit del seu vot és el mateix que el vot de la majoria, la qual cosa permetrà aconseguir de manera diferida el quòrum dels 4/5 o el de la unanimitat si l'objecte de l'acord requereix qualsevol d'aquests quòrums.

**14. Execució dels acords.** Com a novetat respecte al text anterior i més encertadament, sense dubte, a judici nostre, s'admet que els **acords són executius des del moment en què s'adopten** (553-29), no des de la seva notificació, la qual a més no està supeditada a cap formalisme fefaent com no hauria de ser d'una altra manera. No obstant això, pel que fa als acords que s'han obtingut pel mecanisme de la **formació successiva**, a la que acabem de referir-nos, ha sorgit el dubte de a partir de quan es pot entendre que aquests acords són executius, ja que els propietari únicament poden tenir coneixement del sentit de vot dels absents des que el Secretari aixeca l'annex a l'acta i la remet als comuns una vegada transcorregut un mes des de la celebració de la Junta (553-27.5), la qual cosa resulta contradictòria en relació amb el 553-29 que estableix l'executivitat dels acords des del moment en què s'adopten.

Cal aclarir també si, a més de l'enviament de l'Acta als propietaris, aquesta s'ha de publicar en el tauler d'anuncis de la comunitat, igual que es disposa expressament per a les convocatòries, ja que no queda clar aquest extrem de la redacció del 553-27.4 i les conseqüències que es poden derivar d'això són

molt transcendents, especialment respecte a la legislació de protecció de dades.

**15. Noves tecnologies.** S'introdueixen innovacions legals per fomentar l'ús de les noves tecnologies, com la possibilitat de convocar als propietaris per correu electrònic o l'assistència a la Junta de propietaris per videoconferència o per d'altres mitjans telemàtics sincrònics, si la Junta així ho acorda, la qual cosa és d'agrair. Respecte de la convocatòria no queda suficientment clar en la norma si la necessitat de garantir l'autenticitat de la comunicació i del seu contingut es refereix a "altres mitjans de comunicació" diferents als enviaments per correu postal o correu electrònic, tenint tots molt clar que la jurisprudència té establert de forma reiterada la doctrina de què no és en cap cas exigible que les comunicacions als propietaris siguin fefaents (553-21.2 i 27.4.).

**16.** No es podrà adoptar cap acord que no consti expressament en l'**Ordre del Dia** de la convocatòria, sense excepció (553-21). L'anomalia de la Llei 5/2006 ha estat superada quedant impedita a la junta l'adopció d'acords sobre assumptes que no estiguin previstos a l'Ordre del Dia de la convocatòria, d'acord amb la línia jurisprudencial i el sentit comú.

**17. Impugnació.** Es concreten amb claredat els requeriments de legitimitat activa per poder impugnar qualsevol acord i per qualsevol motiu: és imprescindible haver **votat en contra**, (el que hauria d'excloure el cas de les absències) o si no va assistir a la Junta, **haver-se oposat a l'acord** fefaentment en el termini d'un mes, o **haver estat privat il·legítimament del dret de vot**. Així mateix, per impugnar és necessari estar al corrent de pagament o consignat l'import dels deutes comunitaris vençuts **en el moment en què s'adoptà l'acord impugnat**, concretant-se els terminis de caducitat d'un any o de tres mesos segons les causes d'impugnació esgrimides (553-31), pel que queda superada l'ambigüitat del text anterior que semblava legitimar indefinidament, sense termini, els supòsits d'impugnació d'acords contraris a la Llei, amb perjudici per la seguretat jurídica dels drets comunitaris.

**18. Responsabilitat de la Comunitat.** Òbviament, la Comunitat respon també dels seus deutes amb els seus propis fons, inclòs el de reserva, però també amb els elements privatis de benefici comú, els quals seran embargables demandant a la Comunitat. No s'estén aquesta responsabilitat a la individual dels propietaris, els quals únicament ho serien subsidiàriament respecte del



deute comunitari *en proporció a la seva quota*, per tant, no de la realment endeutada per aquella, i *sempre que se'ls hi hagi requerit de pagament i demandant personalment*, el que exclou la gran majoria dels casos. Una qüestió que s'està plantejant en l'àmbit pràctic, és que en cas de manca de liquiditat suficient de la Comunitat per atendre el deute (malgrat de l'existència del fons de reserva), si és viable travar l'embargament sobre les quotes ordinàries i extraordinàries recaptades per l'Administrador als comuners i que estan destinades a atendre les despeses generals de manteniment de l'edifici i els serveis comuns, imprescindibles per tant per la habitabilitat de la finca (pensem p. ex. en la llum de l'escala o de l'ascensor, etc).