

Boletín Informativo

NOVIEMBRE - DICIEMBRE 2006

Roger de Llúria, 123 1º 2ª •Telf. 93 487 37 28 / 93 487 28 55
www.bufetsociashumbert.com

EL NUEVO RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL APLICABLE A CATALUÑA

El día 1 de julio de 2006 entró en vigor la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del Libro Quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales (DOGC núm. 4640, de 24 de mayo de 2006).

Esta ley que ha sido aprobada por el Parlamento de Cataluña regula en su título V “De las situaciones de comunidad” el régimen jurídico de la Propiedad Horizontal aplicable en Cataluña. Así pues, con la asunción normativa de la indicada materia por parte del Parlamento de Cataluña, el régimen aplicable a los edificios y complejos sujetos a la propiedad horizontal en Cataluña será el previsto en el Código Civil de Cataluña y no en la Ley estatal 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, modificada por la Ley 8/1999, de 6 de abril.

Por su parte, la Disposición Transitoria Sexta de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del Libro Quinto del Código Civil de Cataluña, prevé en su párrafo 1 que:

“Los edificios y conjuntos establecidos bajo el régimen de propiedad horizontal antes de la entrada en vigor del presente libro se rigen íntegramente por las normas del mismo, que, a partir de su entrada en vigor, se aplican con preferencia a las normas de comunidad o los estatutos

que las regían, incluso si constan inscritas, sin que sea necesario ningún acto de adaptación específica”.

Hay que decir, además, que el desarrollo jurisprudencial de la indicada materia en Cataluña, lo realizará la Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, y no el Tribunal Supremo, por ser aquella la última instancia que resuelva los conflictos que se originen en la materia.

El Libro Quinto del Código Civil de Cataluña, aprobado por la Ley 5/2006, de 10 de mayo, que se distribuye en seis títulos, regula el régimen jurídico de la propiedad horizontal en el capítulo III de su Título V “*De las situaciones de comunidad*”. Así, el capítulo III, que como hemos indicado regula la propiedad horizontal, se distribuye en cuatro secciones: Sección primera “*Disposiciones Generales*”; Sección segunda “*Propiedad horizontal simple*”; Sección tercera “*Propiedad horizontal compleja*”; y Sección cuarta “*Propiedad horizontal por parcelas*”.

■ ■ ■

El régimen aplicable a los edificios y complejos sujetos a la propiedad horizontal en Cataluña será el previsto en el Código Civil de Cataluña.

En el presente estudio destacaremos algunos de los aspectos que nos parecen más relevantes y significativos del régimen de la propiedad horizontal en Cataluña en relación a la Ley estatal 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, modificada por la Ley 8/1999, de 6 de abril. La amplitud del estudio, nos lleva a centrar el mismo en las cuestiones generales y las relativas a la propiedad horizontal simple, dejando para otro momento el estudio de la propiedad horizontal compleja y por parcelas.

En primer lugar, nos centraremos en el **objeto de la propiedad horizontal**, por cuanto se abren nuevos horizontes en cuanto al mismo. Ello es así, puesto que de conformidad con el artículo 553-2 del Código Civil de Cataluña, *pueden ser objeto de propiedad horizontal no sólo los edificios, acabados o en construcción*, respecto a las viviendas, locales o espacios físicos susceptibles de independencia funcional y de atribución exclusiva a diferentes propietarios, *sino también los puertos deportivos* con relación a los puntos de amarre, *los mercados* con relación a las paradas, *las urbanizaciones* con relación a las parcelas y *los cementerios* con relación a las sepul-

turas. En todos estos casos coexisten unos elementos privativos, ya mencionados, con otros comunes o de uso común, necesarios para el uso y goce adecuado de los privativos.

Otro aspecto a destacar de la regulación que hace el Código Civil de Cataluña del régimen de la propiedad horizontal, es el relativo a la **reserva del derecho de sobreelevación, subedificación y edificación** que viene expresamente recogido en su artículo 553-13, que dice:

“1. La constitución o la reserva expresa del derecho a sobreelevar, subedificar o edificar en el mismo solar del edificio a favor de los promotores o de terceras personas es válida si la establece el título de constitución.

2. Los titulares del derecho reservado están facultados para edificar a su cargo de acuerdo con el título de constitución, hacen suyos los elementos privativos que resultan del mismo y pueden otorgar, por si mismos y a su cargo, las sucesivas declaraciones de obra nueva. El ejercicio sucesivo del derecho con la construcción de plantas comporta 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 reserva a que se refiere el apartado 1 solo es válida si consta en cláusula separada y específica de acuerdo con el artículo 567-2.”



Pueden ser objeto de propiedad horizontal no sólo los edificios, acabados o en construcción, sino también los puertos deportivos, los mercados, las urbanizaciones y los cementerios.

Así pues, el derecho a sobreelevar, subedificar o edificar en el mismo solar, puede quedar reservado a favor del promotor o de tercero, siempre y cuando conste de forma expresa la indicada reserva. Las nuevas entidades o elementos privativos resultantes del ejercicio del derecho a edificar por parte de quien tenía reservado el mismo, serán de su propiedad y podrá otorgar a tal efecto escritura de declaración de obra nueva respecto a las mismas. Asimismo, resulta necesario destacar que el ejercicio sucesivo del indicado derecho puede comportar la redistribución de las cuotas de participación por parte del titular del derecho, sin necesidad de contar con el consentimiento de la Junta de Propietarios.

Al filo de lo anterior, resulta oportuno hacer notar que la Ley estatal sobre Propiedad Horizontal cuando habla en su artículo 12 de la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes, no hace referencia a la posibilidad de reservar tales acciones o derechos a favor del promotor o terceros, sino que se limita a declarar que tales acciones afectan al título constitutivo y, por tanto, precisan para su ejercicio del acuerdo de la Junta de Propietarios adoptado por unanimidad.

El siguiente punto sobre el que debemos llamar la atención es el relativo a la **extinción del régimen de propiedad horizontal**, que puede ser de *forma voluntaria* por acuerdo unánime de conversión en comunidad ordinaria, o *forzosa* en los supuestos de destrucción del edificio, declaración de ruina y expropiación forzosa. De lo anterior, se desprende que

el Código Civil de Cataluña introduce dos supuestos de extinción forzosa del indicado régimen no previstos en la Ley estatal, como son la “declaración de ruina” y la “expropiación forzosa”. Amén de la declaración que hace el apartado 3 del artículo 553-14, relativo a la extinción del régimen, del Código Civil de Cataluña, que establece la posibilidad de poder estipular en el título de constitución que, en los supuestos de destrucción y de declaración de ruina, el régimen no se extinga y sea preciso rehabilitar o reconstruir el edificio a cargo de los propietarios de acuerdo con su cuota general.

En cuanto a las **convocatorias de las reuniones de la Junta de Propietarios**, señalar que es el Presidente quien las realiza o, en su defecto, por inactividad o negativa, el vicepresidente, el secretario o, en caso de vacante o inactividad de éstos, los propietarios que promuevan la reunión cuando representen una cuarta parte de las cuotas.

Las convocatorias, citaciones y notificaciones deben enviarse al domicilio que cada propietario/a haya designado al efecto en el momento de adquisición del elemento privativo, ya sea piso o local, y en caso de no haber designado ninguno se le remitirán al elemento privativo del que es titular con una antelación míni-

■ ■ ■
El derecho a sobreelevar, subedificar o edificar en el mismo solar, puede quedar reservado a favor del promotor o de tercero, siempre y cuando conste de forma expresa la indicada reserva.

ma de 8 días naturales. En cuanto al indicado plazo de convocatoria, importa destacar que en la Ley estatal el plazo es, cuando menos, de 6 días, y así lo declara el apartado 3 del artículo 16 de la mentada ley que dice: “La citación para la junta ordinaria anual se hará, cuando menos, con seis días de antelación, y para las extraordinarias, con la que sea posible para que pueda llegar a conocimiento de todos los interesados”.

Por lo que respecta a la convocatoria de las juntas extraordinarias, el Código Civil de Cataluña se pronuncia en igual sentido que la ley estatal, puesto que no exige ninguna antelación, sino que declara que solo es preciso que los propietarios tengan conocimiento de las mismas antes de la fecha en que deba celebrarse la reunión.

De conformidad con el apartado 4 del artículo 553-21 del Código Civil de Cataluña, la convocatoria de la reunión de la junta de propietarios expresará de forma clara y detallada:

- a. El orden del día. Con ello, se pretende dar cumplimiento al deber de información de toda persona que asiste a una convocatoria, para así poder conocer el motivo o motivos de la misma.
- b. El día, lugar y hora de la reunión, en primera y segunda convocatoria, entre las que debe haber, como mínimo, un intervalo de 30 minutos.
- c. El lugar de la celebración, que debe tener lugar en un municipio de la comarca donde se halla el inmueble.

d. La advertencia de que los votos de los propietarios que no asisten a la reunión se computan como favorables, sin perjuicio de su derecho de oposición.

e. La lista de los propietarios con deudas pendientes con la comunidad y la advertencia de que tienen voz pero que no tienen derecho de voto.

De los anteriores puntos que debe contener la convocatoria, destacar, especialmente, el relativo al listado de los propietarios con deudas pendientes con la comunidad, puesto que éstos estarán privados del derecho de voto, así como el relativo a la obligación de advertir en la convocatoria de las consecuencias que tiene la no oposición a los acuerdos adoptados dentro del plazo de 1 mes desde que se les notificó a quienes no asistieron a la junta.

Por otra parte, el artículo 553-23 del Código Civil de Cataluña se ocupa de la **constitución de la junta de propietarios**, señalando al efecto que se entenderá válidamente constituida ésta en primera convocatoria, si concurren a la

■ ■ ■

**Obligación de advertir
en la convocatoria
de las consecuencias que tiene
la no oposición a los acuerdos
adoptados dentro del plazo de 1 mes
desde que se les notificó
a quienes no asistieron a la junta.**

misma como mínimo la mitad de las cuotas de participación, y, en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de los que concurran y las cuotas de que sean titulares.

Por lo que respecta al “quórum” necesario para la válida constitución de la junta de propietarios en primera convocatoria, apuntar que la Ley estatal no habla de que concurran a la misma como mínimo la mitad de las cuotas de participación, sino la mayoría de los propietarios que representen, a su vez, la mayoría de las cuotas de participación.

El Código Civil de Cataluña en su artículo 553-25 titulado “Acuerdos” concentra en un mismo artículo aquellos acuerdos que requieren el voto favorable de las cuatro quintas (4/5) partes de los propietarios o la mayoría simple de éstos, a diferencia de la regulación dispersa que hace el mismo Código para los acuerdos que requieren el voto unánime de los propietarios.

En un primer momento, el citado artículo indica que sólo pueden adoptarse acuerdos sobre los asuntos incluidos en el orden del día, con la salvedad de aquellos acuerdos que consistan en la destitución de los cargos de Presidente, Administrador o Secretario, o de emprender acciones contra ellos, así como el nombramiento de personas para ejercer dichos cargos, que no precisan la inclusión en el orden del día.

A continuación, el mismo artículo hace mención de aquellos acuerdos que precisan el voto favorable de las cuatro quintas partes de los propietarios que representen las cuatro quintas partes de las

cuotas de participación, siendo éstos los siguientes:

- para la modificación del título de constitución de la propiedad horizontal.
- para la modificación de los estatutos de la comunidad.
- para las innovaciones físicas en el edificio si afectan a su estructura o configuración exterior.
- para la construcción de piscinas e instalaciones recreativas.

No obstante lo anterior, para los acuerdos que impliquen la disminución de las facultades de uso y goce de un propietario, se requerirá, además, el consentimiento expreso de éste.

A diferencia del Código Civil de Cataluña, la Ley estatal requiere la unanimidad para la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título de constitución de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad. Así, la norma primera del artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal estatal, dice exactamente: “*La unanimidad sólo será exigible para la validez de los acuerdos que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad*”.

Por otro lado, el apartado 5 del artículo 553-25 del Código Civil de Cataluña declara que es suficiente el voto favorable de la mayoría simple de los propietarios, que deben representar la mayoría de las cuotas de participación, en primera convocatoria, o la mayoría de las cuotas de los presentes y representados, en segunda convocatoria, para la adopción de los acuerdos que se refieran a:

- la ejecución de obras o el establecimiento de servicios que tengan como finalidad la supresión de barreras arquitectónicas o la instalación de ascensores.
 - las innovaciones exigibles para la viabilidad o la seguridad del inmueble.
 - la ejecución de las obras necesarias para instalar infraestructuras comunes, para conectar servicios de telecomunicaciones de banda ancha o para individualizar la medición de los consumos de agua, gas o electricidad.
 - las normas del reglamento de régimen interior.
 - los acuerdos que no precisen el voto favorable de las cuatro quintas partes de los propietarios que representen las cuatro quintas partes de las cuotas de participación.
- a. La fecha y lugar de celebración, el carácter ordinario o extraordinario, el nombre de la persona que ha realizado la convocatoria y si se ha llevado a cabo en primera o en segunda 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 o secretaria.
 - d. La relación de personas que han asistido a la misma personalmente o por representación y la indicación de la cuota total de presencia.
 - e. Los acuerdos adoptados, con la indicación del resultado de las votaciones, si procede, y, si alguno de los asistentes lo solicita, la indicación de los que han votado a favor o en contra.

Por último, el apartado 6 del mismo artículo en aras a proteger a los propietarios con discapacidad o las personas con quienes convivan, prevé para el caso de que no se alcanzase la mayoría necesaria para adoptar el acuerdo de suprimir barreras arquitectónicas o para realizar las innovaciones necesarias para la viabilidad o seguridad del edificio, que éstos puedan pedir al juez que obligue a la comunidad a suprimir tales barreras o a realizar las innovaciones exigibles para alcanzar la transitabilidad del inmueble.

En cuanto al **acta de la reunión** de la junta de propietarios, hacer especial hincapié al hecho de que el Código Civil de Cataluña prevé que *deberá redactarse al menos en catalán*, y que en ella deben constar los siguientes datos:

Hay que decir, además, que los acuerdos de la junta de propietarios deben transcribirse en un libro de actas que debe legalizar, al menos en catalán o en aranés en el Valle de Arán, el registrador de la propiedad que corresponda a la finca. Y que el secretario debe custodiar el libro de actas de la junta de propietarios y conservarlo durante treinta años mientras exista el inmueble.

Por último, el Código Civil de Cataluña en relación a

■ ■ ■
***El acta
de la reunión
deberá redactarse
al menos
en catalán.***

la Ley estatal amplía el tiempo durante el cual el secretario deberá conservar las convocatorias, comunicaciones, poderes y demás documentos relevantes de las reuniones, ampliando el plazo de cinco años que prevé la Ley estatal a diez años.

Interesa llamar la atención sobre **la inmediata ejecutividad que tienen los acuerdos adoptados por la junta de propietarios** de conformidad con lo establecido en el artículo 553-29 del Código Civil de Cataluña, que dice: *“Los acuerdos adoptados válidamente por la junta de propietarios son ejecutivos inmediatamente después de que el acta haya sido notificada a los propietarios”*.

En lo referente a la **impugnación de los acuerdos de la junta de propietarios** es de resaltar, por un lado, que el Código Civil de Cataluña declara que están legitimados para impugnarlos *los propietarios que hubiesen votado en contra*, los ausentes que no se hubiesen adherido al acuerdo y los que hubiesen sido privados ilegítimamente del derecho de voto. Obsérvese en este punto, que el *Código Civil de Cataluña a diferencia de la Ley estatal* (apartado 2 del artículo 18) *no habla de los que hubiesen salvado su voto en la junta, sino de los que hubiesen votado en contra*.

La acción de impugnación debe ejercerse en el plazo de dos meses (y no en el de tres meses como prevé la Ley estatal en su apartado 3 del artículo 18) **a contar de la notificación de los acuerdos que se consideren contrarios a los intereses de la comunidad o perjudiciales para un propietario, o en el plazo de un**

año para aquellos acuerdos que se consideren contrarios al título de constitución o a los estatutos.

Por lo que concierne a la **disposición de los elementos comunes**, prevista en el artículo 553-43 del Código Civil de Cataluña, se prevé la posibilidad de que la junta de propietarios pueda desafectar un elemento común por acuerdo unánime para vincular su uso exclusivo a elementos privativos o para atribuir al mismo el carácter de elemento privativo, que tendrá la consideración de elemento privativo de beneficio común.

La adopción del anterior acuerdo, comporta la obligación de determinar la cuota de participación del nuevo elemento privativo creado y la correspondiente redistribución de las cuotas de los demás.

Por último, destacar que el Código Civil de Cataluña, en lo relativo a los **gastos comunes**, prevé la posibilidad que el título de constitución pueda establecer, o la junta de propietarios acordar por mayoría de cuatro quintas partes de propietarios y de cuotas, un incremento en la participación en los gastos comunes a un elemento privativo concreto en caso de uso o goce desproporcionado de forma probada de elementos o servicios comunes (por ejemplo, el ascensor) a consecuencia del ejercicio de actividades empresariales o profesionales en el piso o local.

Ahora bien, el citado incremento no puede ser superior en ningún caso al doble de lo que le correspondería por cuota.

Datos de especial interés

- La Comisión Europea, en fecha 12 de octubre de 2006, ha enviado a España una solicitud oficial adicional de modificación de la ley sobre planificación territorial y urbana de la Comunidad Valenciana, denominada “Ley Urbanística Valenciana” (LUV). Dicha solicitud, que adopta la forma de dictamen motivado adicional, constituye la segunda fase del procedimiento de infracción incoado en virtud del artículo 226 del Tratado CE.
- Ley 32/2006, de 18 de octubre, reguladora de la subcontratación en el Sector de la Construcción.
- Decreto 343/2006, de 19 de septiembre, por el cual se desarrolla la Ley 8/2005, de 8 de junio, de protección, gestión y ordenación del paisaje, y se regulan los estudios e informes de impacto e integración paisajística.
- Orden EHA/3188/2006, de 11 de octubre, por la que se determinan los módulos de valoración a efectos de lo establecido en el artículo 30 y en la disposición transitoria primera del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

CALENDARIO FISCAL

Finalizará el próximo día 20 de octubre el plazo de presentación de las siguientes declaraciones-liquidaciones:

- **Retenciones e ingresos a cuenta de los rendimientos del trabajo, actividades profesionales, agrícolas y ganaderas, premios, capital mobiliario y arrendamiento de inmuebles urbanos.** 3er trimestre de 2006 (Mod. 110, 115, 123, 124, 126).
- **IVA.** 3er trimestre de 2006 (Mod. 300 y 310).
- **IRPF. Pagos fraccionados.** 3er trimestre de 2006 (Mod. 130, 131).
- **IS. Pagos fraccionados.** Finalizará el día 20 de diciembre el plazo para pagar el 3er periodo.

COLABORADORES

Lawyers and Economists E.C. Group, Iston,
Gabinet d'Estudis Jurídics, Socials i Econòmics