
Les situacions de comunitat

PID_00267486

Josep Ferrer Riba

Temps mínim de dedicació recomanat: 8 hores



Josep Ferrer Riba

Catedràtic de Dret civil a la Universitat Pompeu Fabra.

La revisió d'aquest recurs d'aprenentatge UOC ha estat coordinada per la professora: Mònica Vilasau Solana (2019)

Quarta edició: setembre 2019

© Josep Ferrer Riba

Tots els drets reservats

© d'aquesta edició, FUOC, 2019

Av. Tibidabo, 39-43, 08035 Barcelona

Realització editorial: FUOC

Cap part d'aquesta publicació, incloent-hi el disseny general i la coberta, no pot ser copiada, reproduïda, emmagatzemada o transmesa de cap manera ni per cap mitjà, tant si és elèctric com químic, mecànic, òptic, de gravació, de fotocòpia o per altres mètodes, sense l'autorització prèvia per escrit dels titulars dels drets.

Índex

Introducció	5
Objectius	7
1. Les modalitats d'organització de les situacions de comunitat	9
2. La comunitat ordinària indivisa	13
2.1. Concepte	13
2.2. Constitució i estatut jurídic de la comunitat	13
2.3. Objecte	15
2.4. Drets i deures dels comuners	15
2.4.1. Drets individuals sobre la quota	15
2.4.2. Drets i deures sobre l'objecte de la comunitat	17
2.5. Extinció de la comunitat i divisió de la cosa comuna	21
2.5.1. Causes de dissolució de la comunitat	21
2.5.2. La divisió de la cosa comuna	23
3. El règim de propietat horitzontal	26
3.1. Trets definitoris	26
3.2. Normativa	27
3.3. Objecte	28
3.4. Constitució, modificació i extinció del règim de propietat horitzontal	29
3.4.1. Constitució de la propietat horitzontal: el títol constitutiu	29
3.4.2. Modificació del títol constitutiu	32
3.4.3. Extinció del règim	33
3.5. Òrgans de la comunitat i règim de l'adopció i impugnació dels acords	34
3.5.1. Els òrgans de la comunitat i les seves competències	34
3.5.2. La junta de propietaris i el règim d'adopció d'acords	35
3.6. Elements privatius i elements comuns: el seu règim d'aprofitament i disposició	45
3.6.1. Els elements privatius	46
3.6.2. Els elements comuns	49
3.7. Règim econòmic i responsabilitat de la comunitat	51
3.7.1. Deures de contribució a càrrec dels propietaris i responsabilitat davant de la comunitat	52
3.7.2. Responsabilitat enfront de tercers	54

4. La comunitat especial per torns.....	56
4.1. Característiques definitòries, règim jurídic i objecte de la comunitat per torns	56
4.2. Constitució, modificació i extinció del règim de comunitat per torns	60
4.2.1. Constitució: l'atorgament del títol constitutiu	60
4.2.2. Modificació i extinció del règim	62
4.3. Drets i deures dels cotitulars en la comunitat per torns	63
4.3.1. Drets individuals sobre el torn	63
4.3.2. Drets i deures sobre l'objecte de la comunitat	63
5. La mitgeria.....	65
5.1. Concepte i modalitats	65
5.2. Constitució	68
5.3. Drets i deures dels propietaris confrontants	68
6. La propietat compartida.....	70
6.1. Concepte i trets definitoris	70
6.2. Funció econòmica	72
6.3. Constitució	73
6.4. Contingut	75
6.5. Extinció	79
Resum.....	81
Activitats.....	85
Exercicis d'autoavaluació.....	85
Solucionari.....	87
Bibliografia.....	89

Introducció

En aquest mòdul s'estudien les situacions de tinença col·lectiva de béns, conegudes legalment com *situacions de comunitat*. Les situacions de comunitat es poden articular de maneres diverses, segons quin sigui l'origen, l'objecte i la manera com els béns tinguts en comú han de ser aprofitats.

El model bàsic de comunitat –que serveix tant en dret català com en dret espanyol com a règim per defecte– és el de la comunitat ordinària indivisa. És una comunitat en la qual hi ha tants drets sobre el bé com cotitulars: el dret de cada cotitular o comuner es plasma en una quota, que pot ser objecte d'actes de disposició i que determina la participació del comuner en els beneficis i les càrregues de la comunitat, i en la presa de decisions tocants a l'administració del bé comú. Un tret essencial d'aquesta comunitat és que els comuners no solament poden sortir-ne alienant la seva quota, sinó també exercint, discrecionalment, l'acció de divisió.

Un model molt més complex de comunitat, molt difós en les societats urbanes com a mitjà per a facilitar l'accés de la població a l'habitatge en propietat, és el de la propietat horitzontal. L'objecte d'aquesta comunitat és un bé immoble –normalment un edifici– en el qual coexisteixen elements privatis, pertanyents en exclusiva als diferents propietaris, i elements comuns, pertanyents a tots ells en comunitat. Ambdós tipus d'elements estan indissociablement units per la quota de participació en els elements comuns que correspon a cada propietari d'un element privatiu, i per la prohibició de disposar separatament d'uns i d'altres.

La complexitat d'aquest model de propietat es reflecteix en una regulació legal molt detallada del seu règim de constitució i modificació, dels diferents tipus d'elements comuns i privatis, de les obligacions dels propietaris –tant les derivades de la seva relació de contigüitat com del deure de contribuir a les despeses comunes–, i de l'organització i el funcionament de la comunitat. La propietat horitzontal no té personalitat jurídica. Adopta acords mitjançant certs òrgans –el més important dels quals, amb funcions sobiranes, és la junta de propietaris– i entra en relacions de tràfic per mitjà del seu president, que la representa. L'adopció d'acords se subjecta a diferents majories, de quotes i/o de persones, segons la transcendència del contingut de l'acord, i es dóna legitimació als propietaris per a impugnar-los.

L'aprofitament dels béns per torns, és a dir, per unitats periòdiques de temps, es pot configurar com a comunitat o com a objecte de drets personals o reals limitats. El dret català ha optat per la primera solució i regula una comunitat especial per torns, que només es pot constituir sobre certs béns. En la comunitat per torns, el concepte de quota –entesa com objecte del dret corresponent

a cada comuner-, s'ha substituït pel de torn. El torn és la fracció de temps en què cada comuner pot gaudir del seu dret d'aprofitament exclusiu, però també designa la posició jurídica dels comuners com a objecte de dret, susceptible d'alienació a terceres persones i de gravamen.

La mitgeria és una situació de comunitat molt singular que té per objecte una paret o un altre element arquitectònic o natural que serveix de divisió entre dues finques. Segons quina sigui la funció que compleix l'element divisor, la mitgeria pot ser de càrrega, de tanca o horitzontal. La llei regula l'exercici de la facultat d'aixecar la paret o element mitger, el seu règim de manteniment, reparació o enderrocament, i la manera com els propietaris confrontants han de contribuir a les despeses que genera l'existència de la mitgeria.

La darrera part del mòdul es dedica a la propietat compartida, que és una situació de comunitat especial, la singularitat principal de la qual és que els copropietaris tenen facultats i obligacions clarament diferenciades sobre el bé. En la propietat compartida, el propietari material monopolitza gairebé totes les facultats dominicals: té la facultat d'ús i gaudi exclusiu del bé, amb l'únic límit de no comprometre'n la subsistència, mentre que el propietari formal té el dret de percebre una contraprestació dinerària a canvi de cedir l'ús exclusiu i excloent de l'objecte. A més, la finalitat de la propietat compartida és afavorir l'adquisició de la propietat del bé per part del propietari material, per això el codi li concedeix un dret d'adquisició que li permet adquirir de manera gradual la quota restant del propietari formal.

Objectius

Els objectius que cal assolir amb l'estudi del mòdul són els següents:

1. Conèixer les diferents tècniques de tinença col·lectiva dels béns, els seus trets distintius i les funcions econòmiques que es poden assolir emprant unes o altres.
2. Conèixer la normativa aplicable als diferents tipus de comunitat, en el dret espanyol i en el dret català, i saber quina relació hi ha entre les disposicions d'ambdós ordenaments en aquesta matèria.
3. Saber com està organitzada una comunitat ordinària indivisa i, en particular, conèixer els drets que tenen els comuners sobre la seva quota, els drets i deures que tenen respecte del bé comú, i el procediment i els efectes de la divisió.
4. Conèixer els trets essencials del règim jurídic de la propietat horitzontal, saber en quins casos es pot utilitzar aquesta tècnica de comunitat i conèixer els requisits per a la seva constitució i modificació.
5. Saber com s'organitza una comunitat en règim de propietat horitzontal, i com s'hi adopten els acords i el règim per a la seva impugnació.
6. Saber distingir els diferents tipus d'elements privatis i d'elements comuns en la propietat horitzontal, i conèixer les regles bàsiques sobre contribució dels copropietaris a les despeses comunes i el règim de responsabilitat dels comuners respecte de la comunitat i respecte de tercers creditors.
7. Saber de quines maneres es pot organitzar jurídicament un règim d'aprofitament per torns, distingir l'opció presa pel legislador espanyol de la presa pel legislador català i conèixer els trets essencials de la comunitat especial per torns.
8. Conèixer els diferents tipus de mitgeria i la seva configuració jurídica i saber quan és forçosa i quan és voluntària, i quins drets i obligacions imposa als propietaris confrontants.
9. Conèixer els trets essencials de la propietat compartida, quina és la seva funció econòmica i quins drets i obligacions tenen el propietari material i el propietari formal.

1. Les modalitats d'organització de les situacions de comunitat

La tinença i l'aprofitament dels béns tenen lloc, moltes vegades, en règim col·lectiu. Quan diverses persones concorren com a cotitulars sobre un o més béns, o sobre tot un patrimoni, diem, de manera molt genèrica, que estem en presència d'una situació de comunitat.

Les situacions de comunitat responen a conjuntures i necessitats socioeconòmiques molt diverses, i presenten, per tant, una gran heterogeneïtat. La tinença col·lectiva de béns pot derivar, en primer lloc, de la necessitat d'acumular i gestionar conjuntament recursos econòmics d'una pluralitat de persones per a endegar una finalitat comuna. Una gran majoria de les activitats econòmiques en les societats contemporànies, s'articula per mitjà de tècniques societàries, que impliquen la posada en comú de diners o altres béns pertanyents a moltes persones.

Les situacions de comunitat poden resultar també de les característiques objectives dels béns que, a vegades, requereixen o aconsellen, per al seu aprofitament i explotació òptims, l'organització de sistemes de tinença, ús i gaudi col·lectius.

Hi ha, també, comunitats relacionades amb la convivència familiar, com les que poden recaure sobre els béns d'ús domèstic o sobre els recursos econòmics estalviats pels cònjuges o convivents al llarg de la vida en comú. Finalment, també en l'àmbit familiar, apareixen a vegades comunitats més incidentals, no cercades voluntàriament pels cotitulars, com les que poden derivar de l'obertura d'una successió per causa de mort.

L'ordenament jurídic preveu diferents sistemes institucionals d'organitzar les situacions de cotitularitat, que presenten al seu torn múltiples variants:

a) Personalitat jurídica

L'instrument institucional més important per a regular una situació de comunitat és la personalitat jurídica. El recurs a la personalitat jurídica és habitual quan la situació de comunitat deriva de la voluntat d'una pluralitat de persones de comprometre's a assolir una finalitat comuna, lucrativa o no, sempre que això impliqui la posada de béns en comú. Aquest propòsit negocial es canalitza per mitjà d'un contracte de naturalesa societària. En dret espanyol, aquest contracte implica la constitució d'una persona jurídica, llevat que els socis prefereixin que el seu vincle es mantingui merament intern, sense transcendir a la relació amb tercers (art. 1669 CC).

Moltes finques...

... urbanes i complexos immobiliaris estan organitzats en règim de propietat horitzontal.

Si una persona mor...

... sense haver fet testament i deixa fills, l'herència s'atribueix als fills per parts iguals, la qual cosa genera una situació de comunitat.

L'afirmació que la personalitat jurídica és una tècnica d'organització d'una situació de comunitat pot semblar paradoxal, perquè, constituïda una persona jurídica, els drets de propietat de les persones que han fet aportacions al patrimoni comú desapareixen i queden substituïts per la titularitat que té, com a subjecte de dret, la persona jurídica creada. Deixa d'haver-hi, per tant, una situació de cotitularitat i es passa a una situació de titularitat única. No hem oblidar, però, que la personificació és un mer expedient que permet dotar d'autonomia el patrimoni aportat i facilitar l'actuació envers tercers dels membres de la persona jurídica. Si prescindim, però, d'aquest expedient que tant facilita el tràfic i les relacions amb tercers, ens trobem amb què, realment, els béns de la persona jurídica pertanyen als seus membres, que només poden disposar-ne, administrar-los i gaudir-ne d'acord amb les regles del contracte que els uneix.

Sistemàticament, la personalitat jurídica no es regula en el marc de les situacions de comunitat. El seu règim jurídic, com a instrument de tinença, administració i gaudi de béns per un col·lectiu de persones, es troba en el dret de societats i en les lleis que regulen els diferents tipus de persona jurídica (associacions, societats civils, societats col·lectives, societats anònimes, societats de responsabilitat limitada, societats cooperatives, etc.).

b) Comunitat ordinària indivisa

Quan la situació de comunitat no s'ha constituït per assolir una finalitat comuna, la manera ordinària d'organitzar la concurrència de diverses persones com a cotitulars sobre un bé o patrimoni és la comunitat indivisa.

En la comunitat ordinària indivisa, anomenada també *comunitat romana* (pel seu origen en el dret romà), el dret de cada cotitular en la comunitat es materialitza en una quota ideal, que determina la participació del cotitular en els beneficis i les càrregues de la comunitat i el seu poder de decisió en aquesta.

En la comunitat romana, d'altra banda, els comuners tenen llibertat per a romandre o per a sortir-ne en qualsevol moment. A aquest efecte, poden disposar lliurement de la seva quota i, salvant eventuais restriccions legals o voluntàries, exercir unilateralment l'acció de divisió. Això fa que la comunitat indivisa es percebi com una situació inestable i transitòria, que només perdura mentre tots els comuners hi estan d'acord.

Seu normativa

La comunitat ordinària indivisa està regulada en el capítol II del títol V del llibre V del Codi civil de Catalunya (art. 552-1 a 552-12). En el dret espanyol, el seu règim es troba en els articles 392 a 406 del CC.

c) Comunitat en mà comuna

Una altra modalitat de regulació d'una situació de comunitat, que es presenta com a alternativa a la comunitat romana, és la comunitat en mà comuna, anomenada també *comunitat germànica*. A diferència de la comunitat indivisa

per quotes, que dóna preeminència a la llibertat individual dels comuners per a sortir de la comunitat i per a decidir si mantenir-la o dissoldre-la, la comunitat en mà comuna es configura com una situació molt més permanent, perquè no hi ha quotes que puguin ser objecte de disposició pels cotitulars, ni aquests poden exercir l'acció de divisió. La disposició sobre els béns o el patrimoni en mà comuna i la dissolució de la comunitat requereixen una actuació conjunta dels comuners.

Ni en el dret català ni en l'espanyol hi ha una regulació general de la comunitat en mà comuna. Els trets esmentats abans determinen només un arquetip al qual s'emmotllen, amb variants, algunes situacions concretes de comunitat. Els patrimonis comuns que es constitueixen en el matrimoni, en aplicació dels règims econòmics de comunitat, com ara, en el dret català, l'anomenat *règim de comunitat de béns* (art. 232-30 a 232-38) o, en el dret castellà, la "sociedad de gananciales" (art. 1344 a 1410 CC), responen a aquest model, ja que no hi ha quotes ni acció de divisió, i l'administració i la disposició dels béns requereix –amb les excepcions que estableix la llei o que hagin convingut els cònjuges– l'acord entre aquests. En el dret català, també s'ajusta a aquest model de comunitat la que es forma entre els cònjuges que fan adquisicions amb pacte de supervivència (art. 231-15 a 231-18).

Adquisicions amb pacte de supervivència

El pacte de supervivència determina que, quan es produeix la mort d'un dels cònjuges, el supervivent esdevé titular únic de la totalitat del bé. Mentre dura la comunitat, els béns no poden ser alienats o gravats si no és per acord dels dos cònjuges. Aquests tampoc no poden transmetre el seu dret sobre els béns a terceres persones ni exercir l'acció de divisió (art. 231-15).

d) Cotitularitats especials per raó del seu objecte o de la forma de gaudi o aprofitament dels béns

A banda dels tipus generals de comunitat assenyalats, tant el dret català com el general espanyol regulen diversos tipus particulars de comunitat o cotitularitat definits per raó de la singularitat del seu objecte o de la forma de gaudi i aprofitament del bé. Encara que aquestes comunitats es podrien configurar –i així ha estat, històricament, en algun cas– com a variants d'un tipus general degudament adaptat, el legislador ha optat, per tal de facilitar-ne la pràctica i dotar aquesta de major seguretat jurídica, per proveir-les d'un règim normatiu singular.

Responen a aquestes característiques la propietat horitzontal, la mitgeria, la comunitat especial per torns i la propietat compartida.

- El règim de propietat horitzontal és idoni per a la tinença col·lectiva d'edificis o d'altres béns constituïts per espais susceptibles d'aprofitament exclusiu i per elements comuns necessaris per a l'ús i el gaudi adequats dels anteriors.
- La mitgeria és una comunitat que té la particularitat de recaure sobre una paret o un altre element, construïts o col·locats per dividir dues o més finques.

- La comunitat per torns, en canvi, no es defineix a partir d'algun tret singular del seu objecte, sinó de la forma de gaudi, que es fracciona per unitats temporals discontinües i periòdiques.
- La comunitat compartida és una comunitat que pretén facilitar l'accés a la propietat plena d'un habitatge a un dels dos titulars, anomenat propietari material, que té una quota del domini, la possessió, l'ús i el gaudi exclusiu del bé i el dret d'adquirir, de manera gradual, la quota restant de l'altre titular, anomenat propietari formal.

Seu normativa

Aquestes comunitats especials han estat regulades en el títol V del llibre V del Codi civil de Catalunya: la propietat horitzontal, en els articles 553-1 a 553-59; la comunitat per torns, en els articles 554-1 a 554-12; la mitgeria, en els articles 555-1 a 555-8; la propietat compartida, en els articles 556-1 a 556-12. En el dret espanyol, la propietat horitzontal ha estat objecte de legislació especial i l'aprofitament per torns es regula per tècniques no constitutives de comunitat. La mitgeria, en canvi, no es considera legalment com a comunitat sinó com a servitud (art. 571 a 579 CC). Per últim, la propietat compartida no es troba regulada en el dret civil espanyol.

2. La comunitat ordinària indivisa

2.1. Concepte

La comunitat indivisa s'ajusta al model de la comunitat romana per quotes, en la qual hi ha tants drets sobre el bé comú com cotitulars i el dret de cadascun dels cotitulars o comuners resta limitat pels drets dels altres (art. 552-1.1 CCCat).

El dret de cada comuner s'expressa normalment com a fracció o part percentual respecte del tot. Aquesta fracció, denominada també *quota*, determina la participació del comuner en els beneficis i les càrregues de la comunitat, com també el seu poder de decisió en aquesta. Les quotes es presumeixen iguals llevat que es provi el contrari (art. 552-1, apartats 2 i 3).

D'acord també amb el model romà, cada comuner pot disposar lliurement del seu dret en la comunitat i exercir en qualsevol moment, llevat de les restriccions legals o voluntàries que escaiguin, l'acció de divisió (art. 552-3 i 552-10 CCCat).

En el dret espanyol, la comunitat ordinària es defineix dient que aquesta situació es dona "quan la propietat d'una cosa o d'un dret pertany proindivís a diverses persones" (art. 392 CC). La idea que en la comunitat hi ha tants drets com cotitulars resulta de l'afirmació que "cada copropietari tindrà la plena propietat de la seva part" (art. 399 CC).

L'art. 54 del RH

D'acord amb aquest article, per a inscriure una part indivisa d'una finca en el Registre es precisarà la porció ideal de cada cotitular amb dades matemàtiques que permetin conèixer-la indubtablement.

2.2. Constitució i estatut jurídic de la comunitat

a) Constitució

D'acord amb l'article 552-2 del CCCat, la comunitat es pot constituir mitjançant:

- **Negoci jurídic**, sia per adquisició conjunta, per diverses persones, del bé objecte de la comunitat, o per alienació, per part del titular exclusiu, d'una part indivisa a una altra persona.

Tot i la referència de la llei al negoci jurídic, no sembla que la constitució de la comunitat es pugui considerar un efecte negocial, sinó la conseqüència necessària de la concurrència de diverses persones en una mateixa titularitat, tant si s'ha arribat a aquesta situació per un acte negocial d'adquisició conjunta com per qualsevol altre via.

- **Usucapió.** Aquesta menció legal a la usucapió és qüestionable. La usucapió és un mitjà d'adquisició del domini o d'altres drets reals, i si el dret és usucapit per dues o més persones, aquestes esdevindran comuneres per raó del fet mateix de la seva concurrència com a cotitulars d'un dret sobre un mateix bé, no en virtut de la usucapió. En realitat, les normes del règim de la comunitat s'aplicaran als coposseïdors, en la seva relació interna, fins i tot abans de consumir-se la usucapió.
- **Disposició per causa de mort.** Les situacions de comunitat poden néixer com a efecte de l'obertura d'una successió i l'adquisició de béns del cabal conjuntament per diverses persones, a títol d'herència o de llegat. La referència de la lletra *c*) de l'article 552-2 a aquesta causa de constitució és, però, supèrflua, perquè, si el títol successori és voluntari, el naixement de la comunitat deriva d'un negoci jurídic (lletra *a*), i si és legal, deriva òbviament de la llei (lletra *d*).
- **Disposició legal.** Sempre que, per disposició legal, s'atribueixi la propietat d'un bé o la titularitat d'un dret a diverses persones, es formarà una situació de comunitat, tant si la llei ho diu expressament com si no.

b) Estatut jurídic de la comunitat

Independentment de quina sigui la via que hagi determinat la constitució d'una situació de comunitat, aquesta es regeix, preferentment, per les regles de l'autonomia privada que hagin convingut els comuners o que hagin acceptat en ingressar a la comunitat. Aquestes regles es poden haver convingut tant en el moment de constituir-se la comunitat com amb posterioritat:

- Si la comunitat s'ha constituït per un acte voluntari dels comuners, aquests poden haver atorgat allò que la llei denomina un *títol de constitució* (en aquest sentit, vegeu l'art. 552-4.4 CCCat) que contingui les regles que els comuners hagin convingut tocant als seus drets i deures en la comunitat. Aquesta referència al títol constitutiu, però, és equívoca, perquè allò que determina la constitució de la comunitat és la concurrència de diverses persones com a cotitulars d'un bé o d'un patrimoni, no el fet d'atorgar un negoci que reglamenti la situació de comunitat.
- Si no hi ha títol de constitució, els comuners poden igualment convenir regles privades sobre la manera d'usar i gaudir dels béns, o sobre els seus

L'article 45 III del RH...

... preveu la possibilitat que s'arribi a una situació de comunitat indivisa per via d'agrupació de finques confrontants. Aquesta agrupació pot ser voluntària, però, a vegades, també forçosa.

Comunitat d'origen testamentari

Si una persona llega en el seu testament una col·lecció d'obres d'art als seus quatre fills per parts iguals, aquests, si accepten el llegat, esdevindran cotitulars de la col·lecció en comunitat indivisa amb quotes del 25%.

Comunitat d'origen legal

En el cas de la unió voluntària de dos o més béns, quan en resulta un de nou indivisible i inseparable, l'art. 542-18 CCCat disposa que la propietat pertany als propietaris dels béns units, en proporció amb llur valor.

drets i deures en la comunitat, en qualsevol moment i sense subjecció a requisits formals especials.

Acords tàcits

En molts casos, les regles sobre la manera d'usar i de gaudir dels béns comuns derivaran de l'acord tàcit dels comuners: A i B, copropietaris d'un vehicle, acorden que A el farà servir de dilluns a divendres, i B, el cap de setmana.

2.3. Objecte

Les situacions de comunitat es poden projectar sobre **béns singulars** o sobre tot **un patrimoni** (art. 551-1 CCCat). Aquesta afirmació és aplicable a la comunitat ordinària indivisa, que pot tenir per objecte un o més béns o un patrimoni, com reconeix expressament l'article 552-9.a, que es refereix, com a causa de dissolució de la comunitat, a la divisió "de la cosa o patrimoni comú".

Quan la comunitat recau sobre un patrimoni, els cotitulars tenen un dret sobre una porció ideal de tot el patrimoni, i aquest dret presenta les mateixes característiques que el que recau sobre un bé singular, és a dir, s'expressa en forma de quota, determina la participació del comuner en els beneficis i càrregues de la comunitat i pot ser objecte de lliure disposició pel seu titular. Mentre no es produeix la divisió, però, els comuners no tenen drets individuals sobre béns concrets del patrimoni comú, sinó només sobre el patrimoni en el seu conjunt.

Un exemple de comunitat indivisa sobre un patrimoni és la **comunitat hereditària**, que recau sobre l'herència quan aquesta ha estat atribuïda a diversos cohereus. En la doctrina i la jurisprudència s'ha discutit sobre la naturalesa de la comunitat hereditària. Hi ha autors que consideren que es tracta d'una comunitat germànica o en mà comuna, pel fet que, mentre dura la indivisió, aquesta modalitat de comunitat no atribueix als comuners quotes sobre béns concrets de l'herència. Aquest raonament, però, no sembla decisiu: havent-hi parts susceptibles de disposició, i havent-hi acció de divisió, sembla més adequat qualificar la comunitat hereditària com a comunitat indivisa sobre un patrimoni i subjectar-la, en allò que no reguli la seva pròpia normativa, a les regles generals de la comunitat romana.

Els cohereus...

... abans de la partició, tenen només un "dret hereditari" susceptible d'alienació i gravamen. Si en el patrimoni hereditari hi ha béns immobles, el dret pot ser objecte d'anotació preventiva en el Registre de la Propietat, però no d'inscripció (art. 46 LH).

2.4. Drets i deures dels comuners

En la comunitat ordinària, els comuners tenen drets sobre la seva part, materialitzada en la quota, i també drets i deures en relació amb l'objecte de la comunitat.

2.4.1. Drets individuals sobre la quota

a) Disposició

D'acord amb l'article 552-3 CCCat, cada comuner pot disposar lliurement del seu dret en la comunitat i, consegüentment, pot alienar i gravar la seva quota si no concorre cap limitació legal o convencional a l'exercici de la facultat dispositiva.

En els actes d'alienació de la quota a títol onerós a favor de terceres persones alienes a la comunitat, la llei reconeix un **dret d'adquisició preferent** a favor de la resta de comuners, llevat que això s'hagués exclòs en el títol de constitució de la comunitat. Estudiarem aquests tipus de drets en el mòdul 7.

Limitacions legals

Una d'aquestes limitacions a la facultat dispositiva és la que recau sobre els drets en l'habitatge familiar o en els béns mobles d'ús familiar. Per alienar-los o gravar-los, si els actes dispositius en comprometen l'ús, cal el consentiment de l'altre cònjuge (art. 231-9).

La disposició de la quota no s'ha de confondre amb la **disposició del bé que correspongui al comuner en la divisió**: l'apartat 2 del mateix article 552-3.2 permet a cada comuner disposar de l'objecte indeterminat que li correspondrà en el moment futur de la divisió. Aquest contracte, assimilable a una venda de cosa futura, genera obligacions que no es podran complir fins a la divisió, ja que en el moment de celebrar-lo no se sap amb certesa què correspondrà al disponent en el moment de dissoldre la comunitat. A diferència d'allò que s'esdevé en el cas de disposició de la quota, aquí l'adquirent no s'incorpora a la comunitat i, per tant, no pot exigir que es practiqui la divisió. En aquest contracte, el tercer adquirent corre el risc que el bé comú es deteriori o es perdi, o que allò que sigui adjudicat al seu transmissent en la partició no satisfaci el seu interès.

b) Renúncia

Els comuners poden renunciar lliurement al seu dret en la comunitat, si bé això no els eximeix de les obligacions que es troben pendents per raó de les despeses que legalment o convencionalment genera la titularitat comuna (art. 552-5, apartats 1 i 3).

D'acord amb l'apartat 4 del mateix precepte, la renúncia ha de constar en escriptura pública si la comunitat té per objecte la propietat o algun dret real sobre un bé immoble o sobre participacions en societats mercantils. Aquesta exigència formal no escau a la idea d'una renúncia purament abdicativa, sinó a una renúncia translativa, ja que l'acosta a un acte de donació (que si es tracta d'immobles, requereix també escriptura pública), si bé no sembla que, per a la seva efectivitat, sigui necessària l'acceptació de la resta de comuners.

Règim de la renúncia a la quota

Aquest règim contrasta amb la regulació de l'abandonament de la propietat, per a la qual els articles 543-1 i 543-2 del CCCat exigeixen només la renúncia (expressa, però aformal) i l'abandonament de la possessió.

Produïda la renúncia, s'esdevé un efecte d'acreciment de la quota dels altres comuners en proporció amb el dret respectiu. Aquest creixement es produeix automàticament, perquè no requereix acceptació expressa, però els comuners tenen la facultat de renunciar-hi.

2.4.2. Drets i deures sobre l'objecte de la comunitat

Els articles 552-6 a 552-8 regulen el règim de gaudi del bé comú, d'administració i de contribució a les despeses. En aquestes matèries, com hem indicat més amunt, les parts tenen llibertat per a configurar l'estatut jurídic de la comunitat (art. 551-2.1).

Si manca el pacte, el règim legal supletori és presidit per dos principis:

- **Proporcionalitat:** el concurs dels comuners en els beneficis i en les càrregues és proporcional a les quotes respectives.
- **Democràcia o decisió majoritària:** les decisions relatives a l'administració ordinària del bé s'adopten per majoria de quotes o d'interès en la comunitat.

a) Ús i gaudi

En defecte de pacte, tots els comuners tenen dret a usar l'objecte en comú. Aquest dret d'ús està subjecte a límits derivats de la concurrència d'una pluralitat de persones:

- L'ús ha de respectar "la finalitat social i econòmica" de l'objecte en comú. Amb aquesta expressió s'ha d'entendre imposat el deure de respectar la destinació econòmica de la cosa, que els comuners no poden alterar unilateralment.
- L'ús no ha de perjudicar els interessos de la comunitat ni els dels altres cotitulars, que també tenen el seu dret d'ús i que no pot ser impedit.

Pel que fa a la fruïció de la cosa, els fruits corresponen a cada comuner en proporció amb la seva quota. La llei no prescriu la manera en què han de ser percebuts, perquè això dependrà, normalment, de la naturalesa del bé i dels mateixos fruits. Si els percep només un dels comuners o diversos d'ells, però no tots, el perceptor o perceptors n'han de retre compte als altres "d'acord amb les normes de l'administració de béns aliens" (art. 552-6).

El Tribunal Superior de Justícia de Catalunya s'ha pronunciat repetidament en el sentit que l'ús de la cosa comuna és solidari i no en funció de la quota indivisa, si ho permet la naturalesa del bé i els comuners que no en fan ús no s'hi oposen (STSJC 20.7.2017, JUR 2017\260375 i 29.1.2018 JUR 2018\78983). De la mateixa manera, l'ús exclusiu del bé per un comuner, a partir d'una situació anterior legítima, no comporta automàticament l'obligació d'abonar als altres comuners els rendiments que podrien haver percebut, sinó solament des que consta llur oposició expressa i les seves pretensions respecte de l'ús del bé (STSJC 10.11.2016, RJ 6338).

b) Administració i adopció d'acords

L'administració de la comunitat correspon a tots els cotitulars (art. 552-7.1), si bé s'ha d'entendre admissible que aquests convinguin fórmules d'administració diferents, com ara l'atribució de l'administració ordinària a algun o alguns d'ells per mitjà de mandat. En defecte de pacte, la llei fixa les regles d'administració en els termes següents:

- **Actes d'administració ordinària:** s'han d'acordar per majoria dels cotitulars, segons el valor de la seva quota, i obliguen la minoria dissident (art. 552-7.2).
- **Actes d'administració extraordinària:** s'han d'acordar per majoria de tres quartes parts de les quotes, llevat que es tracti d'actes imposats per la llei, cas en què poden ser empresos per qualsevol dels comuners. Si l'execució de l'acte comporta despeses al comuner, tindrà dret al rescabament i als interessos legals meritats des del moment de la seva reclamació (art. 552-7.3). La majoria de "tres quartes parts" s'ha d'entendre referida no al nombre de quotes sinó al seu valor: l'acord ha de ser pres per comuners titulars de quotes que tinguin un valor, almenys, de les tres quartes parts del total de la comunitat.
- **Actes de disposició i de modificació de l'objecte de la comunitat:** s'han d'acordar per unanimitat (art. 552-7.6 i 552-6.3).

La llei no preveu que els acords s'hagin d'adoptar seguint un procediment formalitzat que garanteixi el subministrament d'informació a tots els comuners i la possibilitat de debat abans de la presa de decisions. Segons la STSJC 1.12.2011 (RJ 2012\2760), n'hi ha prou amb l'emissió d'un consentiment simultani o successiu, exprés o tàcit, sense que calgui una reunió formal.

En les decisions que s'han d'adoptar per majoria (simple o qualificada), els comuners dissidents poden acudir a l'autoritat judicial perquè deixi sense efecte l'acord de la majoria, si perjudica l'interès de la comunitat, i perquè adopti les mesures pertinents. Entre aquestes mesures hi pot haver la de nomena-

Normes de l'administració de béns aliens

Per a determinar quines són aquestes normes caldrà tenir en compte allò que resulti del títol de constitució de la comunitat i, subsidiàriament, els articles 622-21 a 622-39 sobre el mandat, si es tracta d'una comunitat constituïda per negoci jurídic, i els articles 622-40 a 622-42 del mateix codi, sobre la gestió de negocis aliens, si es tracta d'una comunitat incidental.

El Tribunal Suprem...

... entén que l'exercici de la facultat resolutòria del contracte de venda de la cosa en comú requereix també l'acord de tots els comuners: STS 10.10.2006 (RJ 2006\6470).

ment d'un administrador (art. 552-7.4). El concepte de comuner "dissident" ha d'incloure, creiem, no solament el que s'ha oposat a l'acord, sinó també aquell que no ha estat consultat o no ha expressat la seva voluntat favorable a l'acord.

La llei no indica dins de quin termini han d'impugnar-se els acords: hom podria pensar a aplicar, per analogia, allò establert en l'article 553-31 per als acords de la junta de propietaris en el règim de propietat horitzontal. El termini, en qualsevol cas, només començarà a comptar quan el comuner dissident conegui l'acord (arg. *ex art.* 122-5.1 CCCat).

A banda del recurs a l'autoritat judicial per a impugnar els acords perjudicials, cal entendre que també s'hi podrà acudir per resoldre situacions de bloqueig, en aquells casos en què la impossibilitat d'assolir la majoria per a acordar un acte d'administració derivi en un perjudici per a la comunitat.

En aquest sentit, vegeu l'art. 398 del CC espanyol, que disposa que el jutge proveirà allò que correspongui, a instància de part, "si no resultare mayoría". Aquesta intervenció resulta particularment indicada en cas de discrepància entre dos comuners amb participacions al 50%.

La llei ha volgut distingir, a l'efecte del règim de presa de decisions, entre els actes de disposició, els d'administració extraordinària i els d'administració ordinària. El concepte d'*acte d'administració extraordinària* es pot deduir de l'article 236-8.2.b, el qual considera que tenen aquest caràcter tots els actes que, en l'administració dels pares en virtut de la potestat parental, requereixen l'autorització judicial. Tanmateix, la llista de l'article 236-27, relatiu als actes que requereixen autorització judicial dels progenitors o de l'administrador especial, conté actes d'alienació i gravamen que cal qualificar com a actes de naturalesa dispositiva i que, per tant, en una comunitat de béns, requereixen la unanimitat. D'altra banda, cal tenir també en compte que l'article 236-27 es refereix a l'administració d'un patrimoni, no de béns singulars. Aplicat a béns concrets, el concepte d'administració extraordinària no queda legalment precisat: es pot predicar dels actes que comportin la incursió en despeses extraordinàries (tant si són per raó de conservació com de millora) i també –deixant a banda la qüestió del cost implicat en la decisió– dels actes que alterin substancialment el règim preexistent d'ús i gaudi dels comuners (com els de modificació de la destinació econòmica del bé, la cessió en arrendament de llarga durada a tercers, etc.).

La DGRN ha entès...

...que la celebració d'un arrendament de finca urbana per cinc anys és un acte d'administració ordinària, que es pot acordar per majoria de cotitulars (RDGRN 22.4.2006, BOE 16 de juny 2006). En canvi, l'article 236-27 entén que l'arrendament d'una finca per més de quinze anys és un acte d'administració extraordinària.

c) Millores

Amb caràcter general, la decisió de fer millores en els béns comuns s'ha de considerar **un acte d'administració**, que es podrà qualificar com a administració ordinària o extraordinària segons la magnitud del seu cost i el seu menor o major impacte en el règim d'ús i gaudi. La subjecció de les decisions sobre millores al règim de majories propi dels actes d'administració resulta de l'article 552-8.1, que imposa a tots els cotitulars el deure de contribuir a les despeses generades per la introducció de millores "que hagi acordat la majoria".

L'equiparació de tractament...

... entre l'acte d'administració i el de millora es produeix també en el CC, que assimila el règim jurídic de l'"administración" i el "mejor disfrute" (art. 398 l), si bé no distingeix entre l'administració ordinària i l'extraordinària.

Excepcionalment, però, la decisió de millorar el bé comú es pot equiparar a un **acte de disposició**, si la millora implica una modificació de l'objecte de la comunitat, cas en el qual s'exigeix el consentiment de tots els comuners (art. 552-6.3).

La llei combina l'exigència d'una voluntat concertada o, si més no, majoritària, per a la realització de millores, amb la previsió d'un règim de consentiment tàcit de les millores empreses unilateralment. Si un comuner fa obres de millora sense que **els altres manifestin oposició expressa** dins de l'any següent a la seva execució, pot exigir el rescabament de les quantitats invertides amb interessos legals des de la reclamació (art. 552-6.3). Si hi ha oposició, cal entendre que no tindrà dret a aquest rescabament del valor de les millores fetes davant del comuner o dels comuners que s'hi han oposat, sens perjudici del seu dret a retirar-les, exercint el *ius tollendi*, si això es pot fer sense detriment de la cosa. La norma posa la càrrega de manifestar la desaprovació de la millora en el comuner que no hi està d'acord. Si no ho fa tempestivament, s'entén que l'ha consentit de manera tàcita i, per això, no es pot negar a contribuir al seu pagament.

d) Despeses

La contribució dels comuners a la realització de despeses té lloc **en proporció amb la quota**, tant si es tracta de despeses necessàries, com de despeses de reforma o millora que hagin estat degudament acordades (art. 522-8.1). Si es tracta de despeses necessàries de caire ordinari, s'ha d'entendre que tots els comuners estan legitimats individualment per a realitzar-les i per a obligar els altres a contribuir al seu pagament. Només en cas de despeses extraordinàries o de millora, sembla necessària l'adopció d'un acord pels cotitulars, sempre que no les imposi la llei, ja que, en aquest cas, la decisió de fer-les la pot adoptar qualsevol comuner.

Regla de participació proporcional

La regla de participació proporcional en les despeses no és una llista tancada i també s'aplica, *ex art.* 552-1.2, a l'obligació de pagament del préstec contret per a l'adquisició de la cosa (STSJC 8.6.2015, JUR 2015\197360).

Enfront de tercers, l'obligació de pagar el cost de la despesa recau en el comuner que l'ha fet, el qual pot exigir als altres el reembossament de la part que els correspon amb l'interès legal comptat des del moment de la reclamació (art. 552-8.2).

e) Accions en benefici de la comunitat

En el marc del dret espanyol, la jurisprudència del Tribunal Suprem s'ha mostrat molt reiteradament favorable a permetre l'exercici d'accions judicials a un o més comuners en benefici de la comunitat, tant per a exercir els drets que deriven d'aquesta situació com per a defensar-los. Aquesta legitimació individual dels comuners impedeix que pugui prosperar l'excepció de falta de capacitat processal en el demandant pel fet de fer valer drets o facultats que no li pertanyen en exclusiva, sinó que són del conjunt dels comuners.

Aquesta legitimació pressuposa que sigui indubtable el caràcter beneficiós de la pretensió exercida, però no requereix acreditar que el comuner litiga amb el consentiment de la comunitat o que hi ha un acord majoritari que el legitima per a fer-ho. La possibilitat d'actuar en judici en interès de la comunitat decau si s'acredita que hi ha algun altre comuner que s'oposa a la iniciativa empresa pel demandant.

La jurisprudència ha aplicat aquesta doctrina, a les pretensions de tutela del contingut del dret tingut en comunitat (STS 11.12.1993, RJ 1993\9604, relativa a un dret de marca); a l'acció de responsabilitat extracontractual (STS 16.4.1996, RJ 1996\2954); a les accions contra un comuner per incompliment de deures d'aportació a la comunitat (STS 8.7.1997, RJ 1997\6013); a l'acció de responsabilitat per vicis de la construcció o per incompliment d'obligacions d'urbanització d'elements comuns en un complex residencial (STS 29.11.1999, RJ 1999\9139; STS 7.12.1999, RJ 1999\9194), o a una terceria de domini (STS 10.4.2003, RJ 2003\3701).

2.5. Extinció de la comunitat i divisió de la cosa comuna

2.5.1. Causes de dissolució de la comunitat

L'article 552-9 enumera les causes de dissolució de la comunitat:

- **Divisió de la cosa o el patrimoni comú.**

D'acord amb el model romà, qualsevol comuner pot exercir l'*actio communi dividundo* i exigir, en qualsevol moment, sense expressar-ne els motius, la divisió de l'objecte de la comunitat. Aquesta pretensió, que és imprescriptible (art. 121-2), només pot quedar limitada per l'eventual existència de pactes o resolucions judicials d'indivisió, o de supòsits en què la llei la prohibeix:

– **Indivisió per pacte:** el pacte d'indivisió requereix unanimitat i pot tenir un termini màxim de deu anys (art. 552-10.2), si bé és pot suposar que serà prorrogable per terminis addicionals de la mateixa durada màxima.

– **Indivisió per resolució judicial:** si algun dels comuners és menor d'edat o incapacitat, i la divisió el pot perjudicar, l'autoritat judicial pot establir, de manera raonada, la indivisió per un termini no superior als cinc anys (art. 552-10.3). La resolució d'indivisió no es pot adoptar si el menor afectat no és comuner, encara que la indivisió pugui beneficiar-lo (per exemple, en cas que es pretengui la divisió d'un habitatge familiar que pertany proin-

**El CC espanyol també
dóna validesa...**

... als pactes d'indivisió per un termini no superior als deu anys (art. 400 II).

divís als seus progenitors). La resolució judicial a què es refereix aquest apartat previsiblement s'adoptarà a instàncies del representant del menor demandat en el judici on es pretengui la divisió de la cosa comuna.

– **Indivisió *ex lege* per raó de la naturalesa de l'objecte:** si la comunitat recau sobre una nau o un local destinat a places d'aparcament o trasters, amb atribució de l'ús de les places als diversos comuners, no se'n pot demanar la divisió, llevat que prèviament s'acordi modificar-ne l'ús i això sigui possible (art. 552-10.4).

- **Reunió en una sola persona de la totalitat dels drets** sobre el bé. En aquest cas, la comunitat s'extingeix per desaparició del seu pressupòsit, que és la concurrència de diversos cotitulars sobre un mateix bé. La reunió de tots els drets en una sola mà es pot produir tant per adquisició de les quotes restants (si la persona que reuneix tots els drets era un dels comuners) com per adquisició de tots els drets concurrents sobre el bé arran d'un acte de disposició fet pels comuners.
- **Destrucció de la cosa comuna o pèrdua del dret comú.** La comunitat sobre el bé s'extingeix per desaparició del seu objecte. A vegades, però, es pot produir un efecte de subrogació real sobre indemnitzacions per raó de responsabilitat civil, d'assegurances, d'expropiació forçosa o altres d'anàlogues. En aquests casos, el dret real no s'extingeix (art. 532-2.3) i la situació de comunitat tampoc.
- **Conversió en comunitat especial.** L'article 553-14 apunta la possibilitat de reconvertir un règim de propietat horitzontal en un de comunitat ordinària, però també és possible el fenomen invers, si els comuners d'un edifici –en construcció o acabat– el divideixen materialment en elements privatis i comuns, i atorguen el corresponent títol de constitució del règim de propietat horitzontal. Aquesta possibilitat és recollida expressament per l'article 552-11, com una manera de procedir a la divisió.
- **Acord unànim o renúncia** de tots els comuners.
- **Venciment del termini o compliment de la condició** resolutòria pactats.

La consideració de l'acord dels comuners, del venciment d'un termini o del compliment d'una condició com a causes de dissolució de la comunitat és molt discutible. Si, malgrat la realització d'algun d'aquests actes o l'esdeveniment d'alguna d'aquestes eventualitats, els comuners no exerceixen l'acció de divisió i segueixen mantenint la seva posició respecte del bé, la comunitat perdurarà, malgrat que la llei entengui que ha quedat dissolta.

2.5.2. La divisió de la cosa comuna

La divisió de la comunitat pot tenir lloc per mitjà d'acord entre els comuners i, en defecte d'acord, per sentència judicial o laude arbitral (cf. art. 552-11.1).

La llei facilita l'assoliment d'acords per part dels comuners, predisposant algunes fórmules per a la divisió, com ara la de conversió de la comunitat ordinària en una comunitat en propietat horitzontal (apartat 2 del mateix article) o la d'**adjudicació a algun o alguns dels comuners del dret real d'usdefruit i a un altre o altres de la nua propietat** (apartat 3). No sembla, però, que aquesta darrera fórmula pugui ser imposada per un jutge o un àrbitre sense l'acord de les parts, ja que les adjudicacions són heterogènies i no sempre satisfaran l'interès de les parts, encara que es corresponguin fidelment amb el valor econòmic de les quotes.

En cas que no hi hagi acord per a dividir, la llei fixa alguns criteris –substantius i procedimentals– que hauran de ser observats en la divisió judicial:

- **Comunitat sobre un bé susceptible d'adoptar el règim de propietat horitzontal:** se'n pot procedir a la divisió establint el règim de propietat horitzontal, adjudicant els elements privatis de manera proporcional als drets en la comunitat i compensant en metàl·lic els excessos. En aquest cas, el cost de les obres d'adequació del bé a les característiques del nou règim i les despeses de constitució d'aquest s'hauran de distribuir proporcionalment entre els comuners.

Per a poder ordenar aquesta forma de divisió, caldrà que els espais resultants de la divisió que hagin de ser adjudicats com a elements privatis compleixin els requisits d'independència funcional i aprofitament independent que els són propis (art. 553-2).

La jurisprudència ha considerat improcedent la divisió per aquest procediment si fer-la comporta la realització d'obres d'un cost extraordinari o que impliquin l'alteració de l'estructura i la fàbrica de l'edifici (STS 30.6.1993, RJ 1993\5232).

En canvi, no sembla que sigui necessari que hi hagi una correspondència molt ajustada entre les quotes dels cotitulars i el valor dels espais que els hagin de ser adjudicats en la divisió, ja que es preveu la compensació en metàl·lic dels excessos.

- Existència d'un **comuner amb quatre cinquenes parts** (o més) de les quotes: té la facultat d'exigir l'adjudicació de la totalitat del bé, pagant en metàl·lic el valor pericial de la participació dels altres cotitulars (art. 552-11.4). Malgrat allò que diu literalment el text de l'article, cal entendre que el supòsit de fet es refereix al comuner que té un interès en la comunitat superior a les quatre cinquenes parts del tot; no que posseeixi quatre cinquenes parts del total de les quotes.

La jurisprudència del TS...

... en aplicació de l'article 401 II del CC espanyol, acostuma a rebutjar la divisió mitjançant l'adjudicació de pisos o locals si això implica fer compensacions en metàl·lic de quantia elevada i algun dels comuners afectats no ho accepta (STS 26.9.1990, RJ 1990\6907).

- Comunitat sobre un **bé indivisible**, o que desmereixi notablement en dividir-se, o que sigui una col·lecció artística, bibliogràfica o documental: la llei dóna preferència al cotitular que hi tingui interès; si n'hi ha més d'un, al que hi tingui la participació més gran, i en cas d'igualtat, decideix la sort. Si cap cotitular no hi tingués interès (o el cotitular interessat no pogués abonar a la resta el valor pericial de la seva participació), el bé haurà de ser venut i els comuners se'n repartiran el preu (art. 552-11.5).

El precepte no es refereix només a la indivisibilitat material en sentit estricte, sinó que inclou, seguint una doctrina jurisprudencial consolidada, els casos en què el bé patiria, en cas de dividir-se, un desmereixement notable.

El Tribunal Suprem també ha estès el concepte d'indivisibilitat als casos en què el bé quedaria inservible per a l'ús a què es destina; a aquells en què la divisió originària una despesa considerable als comuners (STS 3.2.2005, RJ 2005\913) i als casos d'indivisibilitat jurídica, és a dir, a aquells en què la divisió és contrària a la legalitat vigent, per exemple, en matèria urbanística o d'unitats mínimes de conreu (STS 30.11.2004, RJ 2004\7859. En el mateix sentit, també es pot veure la STSJC 19.4.218, RJ 2018\6114).

- Per a l'**adjudicació d'un bé indivisible**, la llei dóna preferència al cotitular o cotitulars que hi tenen interès. La jurisprudència ha declarat que l'interès no equival a la mera manifestació de la voluntat d'adjudicar-se el bé i que, per tant, cal ponderar les raons al·legades per les parts (STSJC 5.7.2018, RJ 2018\2846). Així, es pot apreciar l'interès legítim jurídicament tutelable d'un dels cotitulars a continuar usant el bé com a habitatge, enfront d'un interès merament subjectiu de l'altra part (STSJC 3.11.2016, RJ 2016\6428). És admissible adjudicar el bé a qui manifesta tenir-hi interès, tot i no disposar dels recursos per a pagar la part de l'altre comuner, sempre que els pugui obtenir en execució de sentència (SAB 12.2.2010, JUR 2010\248057).

- Comunitat dels **cònjuges o dels convivents en unió estable de parella** sobre diversos béns: en cas de separació, nul·litat, divorci o ruptura de la convivència, els comuners poden procedir a la divisió considerant en conjunt tots els béns comuns o una part d'ells, a fi de formar lots i atribuir-los a un i a l'altre cònjuge o convivent (art. 232-12.2). Per a practicar aquesta operació s'ha de seguir el procediment que estableixen els art. 806 a 811 LEC, d'acord amb el que estableix la DA 3a., núm. 2, de la Llei 25/2010, de 29 de juliol, del llibre segon del Codi civil de Catalunya.

La LEC no conté cap norma procedimental específica per a la divisió de la comunitat ordinària. Cal entendre que s'haurà de seguir el procés declaratiu corresponent per raó de la quantia. Tanmateix, **M. C. Gete-Alonso** (2003), "La comunitat ordinària indivisa (La projectada comunitat ordinària indivisa del futur Codi civil de Catalunya)", *La Notaria* (núm. 11-12, pàg. 63), entén que es podrien aplicar per *analogia iuris* les normes sobre la divisió de l'herència. La proposta, en qualsevol cas, només sembla sostenible en cas de divisió d'un patrimoni, i aleshores entrarien en consideració també les normes sobre el procediment de liquidació dels règims econòmics.

La divisió atribueix als adjudicataris la propietat en exclusiva dels béns o drets adjudicats. Els comuns estan obligats, recíprocament i en proporció amb els seus drets, a garantir la conformitat per defectes materials i jurídics dels béns adjudicats (art. 552-12.4, que remet al règim de conformitat dels arts. 621-20 i el seg. del mateix codi).

La divisió no es pot fer en perjudici de tercers. Els creditors conserven íntegrament els seus drets sobre l'objecte de la comunitat o els béns que en resulten després de la divisió. Poden concórrer a la divisió i, si es fa en frau dels seus drets, impugnar-la, però no la poden impedir (art. 552-12.3).

3. El règim de propietat horitzontal

3.1. Trets definitoris

La propietat horitzontal es desenvolupa, històricament, com a règim de comunitat dels edificis per pisos. La compartimentació dels edificis en pisos, locals o altres dependències destinades a tinença i ús privatiu de diferents propietaris requereix l'establiment d'un règim de propietat en el qual coexisteixin els drets exclusius sobre aquests espais, anomenats **elements privatius**, amb una comunitat sobre els elements compartits de l'edifici, necessaris o convenients per al bon ús i gaudi dels primers (com el solar que sosté l'edifici, les façanes, les escales, les instal·lacions col·lectives, etc.). Aquests elements que es posseeixen col·lectivament es denominen **elements comuns**.

Els elements privatius i els elements comuns, en la propietat horitzontal, estan vinculats indissociablement. No es pot ser titular d'un element privatiu sense participar en la comunitat sobre els elements comuns, ni es pot tenir un dret sobre elements comuns sense ser titular d'un element privatiu.

La **vinculació entre elements privatius i elements comuns** s'articula per mitjà de l'assignació a cadascun dels primers d'una **quota de participació** en la propietat dels segons. Les quotes serveixen també de mòdul per a fixar la participació dels copropietaris en els beneficis, les càrregues i el govern de la comunitat.

El vincle funcional permanent entre els elements comuns i els elements privatius fa que hagin de transmetre's sempre conjuntament, i que sigui inviable la divisió de la comunitat sobre els elements comuns mentre dura el règim. La llei reflecteix aquesta idea i **exclou l'acció de divisió**. D'altra banda, la naturalesa exclusiva dels elements privatius i la seva idoneïtat per a ser objecte de tràfic determina també –a diferència d'allò que és regla en la comunitat indivisa– la **inexistència de drets d'adquisició preferent**. La decisió d'excloure els drets d'adquisició preferent és raonable, perquè l'existència d'aquests drets és una traba a la circulació dels immobles i en redueix el valor de mercat, però no és una regla imprescindible per al correcte funcionament del règim de propietat horitzontal. Si els propietaris hi estan d'acord, es poden atribuir recíprocament drets d'aquest tipus en el títol constitutiu de la comunitat. L'article 396 del CC espanyol, abans de la reforma de 1960, concedia drets de tanteig entre veïns.

La complexitat dels edificis i el gran nombre de propietaris que poden tenir porta la llei a configurar un **règim organitzatiu** que garanteixi el dret dels propietaris a participar en la presa d'acords i que faciliti, alhora, l'administració i la representació de la comunitat. L'establiment d'una estructura orgànica per a

La separació entre l'edificació i el sòl...

... es produeix quan la construcció es fa en virtut d'un dret de superfície (vegeu l'apartat 5 del mòdul 6, relatiu al dret de superfície), dret que té necessàriament caràcter temporal, però no s'admet en les comunitats en propietat horitzontal.

l'adopció d'acords, i el fet que es reconegui a la comunitat capacitat processal activa i passiva per mitjà del seu president, fa que gaudeixi d'una certa subjectivitat jurídica en el tràfic. Tanmateix, la comunitat en propietat horitzontal **no constitueix una persona jurídica**.

És habitual parlar de contractes celebrats per la comunitat, de béns pertanyents a la comunitat i de deutes d'aquesta, però aquestes expressions s'usen per comoditat de llenguatge: quan el president contracta en nom de la comunitat, ho fa en representació del conjunt de propietaris i aquests són titulars tant dels recursos econòmics posats en comú per a satisfer les despeses de l'edifici com dels deutes contrets.

3.2. Normativa

En el dret espanyol, la possibilitat de constituir un règim de propietat horitzontal sobre un edifici es va reconèixer per primera vegada en la Llei de 26 d'octubre de 1939, que va donar nova redacció a l'**article 396 del CC espanyol**.

Des d'aleshores, l'article 396 del CC, reformat posteriorment els anys 1960 i 1999, descriu els trets essencials d'aquesta forma de comunitat: la propietat separada dels pisos o locals de l'edifici, i la vinculació d'aquesta propietat a un dret de copropietat sobre els elements comuns.

El règim jurídic *in extenso* de la propietat horitzontal es troba en una llei especial, la **Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre propietat horitzontal (LPH)**, a la qual fa remissió l'article 396 del CC. La Llei de 1960 va ser substancialment reformada per la Llei 8/1999, de 6 d'abril, que hi va addicionar, a més, un capítol dedicat als complexos immobiliaris privats, i per la DF 1a. de la LEC de 2000.

Amb posterioritat, la Llei 49/1960 ha patit diverses modificacions, la més rellevant de les quals és l'operada per la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.

En el dret català, la propietat horitzontal es regula en el **títol cinquè del llibre V del Codi civil de Catalunya**, en el si de les situacions de comunitat (art. 553-1 a 553-59). La normativa catalana s'inspira, amb matisos propis, en la regulació del dret espanyol, aclarint-ne alguns aspectes i donant rang legal a alguns desenvolupaments jurisprudencials.

La regulació catalana de la propietat horitzontal ha estat reformada per la Llei 5/2015, de 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals. Per mitjà d'aquesta norma, el legislador català revisa el capítol III del títol cinquè per donar solucions a part dels problemes

La reforma de 1939...

... pretenia posar remei a la carestia d'habitatge després de la Guerra Civil, facilitant l'accés a l'allotjament en règim de propietat a la població urbana creixent.

manifestats a la pràctica i corregir les imprecisions, les disfuncions i contrastats detectats en aplicació de la norma, alhora que harmonitza i coordina aquesta regulació amb altres parts del Codi civil de Catalunya.

3.3. Objecte

El règim de propietat horitzontal típicament té per objecte un **edifici i qualssevol altres immobles**, fins i tot en construcció (vegeu art. 8.4 LH), integrat per pisos, locals o altres espais físics susceptibles d'atribució a diferents propietaris, i per elements comuns. Quan la propietat horitzontal té per objecte un edifici unitari, el Codi la qualifica com a **propietat horitzontal simple** (art. 553-33 a 553-47).

La propietat horitzontal també pot ser constitutiva en casos de **coexistència** en sòl, vol o subsòl **d'edificacions o usos privats i domini públic** (art. 553.2). A banda de la seva aplicació a edificis o complexos immobiliaris, la tècnica de la propietat horitzontal pot ser també aplicada a altres béns immobles que puguin o hagin de ser aprofitats seguint el mateix patró, és a dir, compaginant la presència d'elements privatis susceptibles de propietat separada i d'elements comuns necessaris per a un aprofitament òptim dels primers. L'article 553-2.2 CCCat té en compte aquesta versatilitat del règim de propietat horitzontal i disposa que es pugui constituir en **ports esportius** en relació amb els punts d'amarratge, en **mercats** en relació amb les parades i en **cementiris** en relació amb les sepultures, i també en altres situacions semblants.

La propietat horitzontal, en casos de coexistència d'edificacions o usos privats i domini públic, ports, mercats, cementiris o altres situacions anàlogues, no té un règim normatiu específic. Es regeix per les normes de la propietat horitzontal, amb les degudes adaptacions fetes en el **títol constitutiu**, i per les disposicions administratives que siguin aplicables a cada cas.

La propietat horitzontal sobre un conjunt de finques independents és objecte de desenvolupament normatiu propi en el Codi civil de Catalunya, com a **propietat horitzontal per parcel·les** (art. 553-53 a 553-59). Es tracta d'una comunitat integrada per un conjunt de finques veïnes independents que formen part d'una actuació urbanística i participen d'elements de titularitat comuna que poden ser altres finques, elements immobiliaris i serveis o instal·lacions destinats a l'ús o gaudi comú.

El Codi civil de Catalunya regula també l'anomenada **propietat horitzontal complexa** (art. 553-48 a 553-52). L'objecte d'aquesta modalitat de comunitat és un immoble o conjunt immobiliari integrat per subcomunitats formades per escales o portals o per una pluralitat d'edificis –objecte, al seu torn, de propietat horitzontal simple– que comparteixen elements comuns, com ara

Gràficament, es qualifica la propietat horitzontal...

... per parcel·les com *propietat horitzontal tombada*, perquè no recau sobre un edifici amb espais a diferents nivells d'alçada, sinó sobre solars, edificats o no, que comparteixen elements comuns constituïts per altres finques, destinades a jardí, instal·lacions esportives, locals socials o altres finalitats comunes.

zones enjardinades o d'esbarjo, piscines o altres elements anàlegs. L'existència de dos (o més) nivells de comunitat es reflecteix en l'**existència de dos (o més) tipus de quota** –la general en el conjunt de la propietat horitzontal complexa i les particulars en cada subcomunitat– i en l'existència de **dos (o més) nivells organitzatius** –els òrgans de cada subcomunitat i els de la comunitat de nivell superior, integrada per un consell de presidents d'escala o d'edifici, que actua col·legiadament per a l'administració ordinària dels elements comuns a totes les subcomunitats.

3.4. Constitució, modificació i extinció del règim de propietat horitzontal

3.4.1. Constitució de la propietat horitzontal: el títol constitutiu

Per a la constitució d'aquest règim de propietat s'ha d'**atorgar títol de constitució** del mateix (art. 553-7.1). El títol es pot atorgar encara que la construcció no estigui acabada, si bé cal que s'hagi declarat o es declari simultàniament l'obra nova de l'edifici (art. 553-9.4).

La declaració d'obra nova...

...es pot fer malgrat que l'edificació estigui encara en construcció, sempre que s'acrediti per certificat de l'arquitecte que l'obra està començada (art. 308, núm. 2 RH) i que la seva descripció s'ajusta al projecte per al qual es va obtenir la llicència (art. 28 del text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana aprovat pel Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre).

La manera taxativa en què es pronuncia l'apartat 1 de l'article 553-7 sembla desterrar del dret català la doctrina jurisprudencial de l'anomenada **propietat horitzontal de fet**, elaborada pel Tribunal Suprem i plasmada, en el dret espanyol, en l'article 2 b) de la Llei 49/1960 (en la redacció que va donar a aquest precepte la Llei 8/1999). D'acord amb aquesta doctrina, el règim de propietat horitzontal comença en el moment en què algun dels elements susceptibles d'aprofitament independent passa a ser propietat d'una persona diferent de la que ho sigui de la resta de l'immoble, encara que no s'hagi atorgat el títol constitutiu.

Es poden veure exemples d'aplicació de la doctrina de la propietat horitzontal de fet, entre d'altres, en la STS 27.2.1987 (RJ 1987\1001), 1.1.1995 (RJ 1995\1220), 24.7.1995 (RJ 1995\5600) També l'ha esmentat i aplicat reiteradament la DGRN (RDGRN 5.10.2002, RJ 2002\10175; 26.9.2002, RJ 2002\9535; 26.11.2004, RJ 2005\217).

A Catalunya, a les situacions fàctiques de propietat horitzontal produïdes abans de l'entrada en vigor del llibre V del Codi, els haurà estat d'aplicació l'article 2 b) de la llei estatal i s'haurà d'entendre, doncs, que en aquests casos es va constituir un règim de propietat horitzontal, les regles del qual, a partir de l'entrada en vigor del Codi, seran les catalanes (DT 6a.). D'altra banda, el Codi no aclaria en la seva redacció inicial, quin règim jurídic s'aplica als immobles amb elements privatis pertanyents a diferents propietaris mentre no s'atorgui el títol constitu-

tiu de la propietat horitzontal, si aquesta situació es produeix després de l'entrada en vigor de la nova legislació. Per a A. Mirambell (2006), "La regulació dels drets reals en el llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya", a XIV Jornades de Dret Català a Tossa, la solució més adequada seria entendre que es regeixen com una comunitat ordinària. La Llei 5/2015, de 13 de maig, ha posat fi a aquesta situació d'inseguretat en el tràfic jurídic amb la modificació de l'article 551-2.2. Aquest precepte permet que, a manca d'un pacte entre els comuners i d'unes regles de la comunitat ordinària, es puguin aplicar a les situacions de comunitat que compleixin els requisits de la propietat horitzontal i no s'hagin configurat formalment, les regles de la propietat horitzontal que siguin adequades a les circumstàncies del cas. La finalitat és, d'acord amb el preàmbul de la llei, facilitar la resolució d'un problema concret de la manera més efectiva.

- **Legitimació per a atorgar el títol constitutiu.** El títol constitutiu de la propietat horitzontal ha de ser atorgat **pel propietari o els propietaris de l'immoble** que ho siguin en aquell moment d'atorgament (art. 553-8.1).

En la praxi immobiliària, si es tracta d'un immoble de nova construcció, normalment el títol és atorgat pel promotor, com a propietari únic, abans de començar a alienar els pisos i els locals. Si hi ha diversos copropietaris, el títol només pot ser atorgat per acord unànime de tots ells.

El fet que el promotor hagi començat a vendre pisos o locals no li impedeix d'atorgar el títol constitutiu tot sol, si els compradors encara no han adquirit la propietat de l'element privatiu comprat. Això és el que passa normalment si la venda s'ha fet en document privat –que no té efectes de tradició– i no s'ha lliurat la possessió del pis o el local al comprador per un altre mitjà, com el lliurament de les claus. En aquest sentit, es poden veure, per exemple, la STS 30.3.1999 (RJ 1999\2421) i 23.3.2004 (RJ 2004\2288). En el moment en què el promotor transmet la propietat d'un element privatiu a una altra persona, ja no pot atorgar el títol tot sol i, si ho fa, el títol és nul per manca de legitimació per a l'atorgament (per exemple, STS 25.5.1984, RJ 1984\2549; STS 27.2.1987, RJ 1987\1001).

A fi de protegir els adquirents, el Codi disposa que si el promotor inicia la venda d'elements privatis en document privat sense haver atorgat el títol de constitució, **qualsevol adquirent pot exigir l'atorgament immediat del títol de constitució** d'acord amb el projecte pel qual s'ha obtingut la llicència corresponent (art. 553-8.2).

Si el promotor atorga el títol després d'haver començat la venda dels pisos o apartaments en document privat, la llei exigeix que, en el moment en què s'atorga l'escriptura pública que formalitza l'adquisició de la propietat dels pisos, s'hi ressenyi el títol de constitució de la propietat horitzontal i s'hi incorporin els estatuts i altres normes de la comunitat (art. 553-8.3).

- **Forma i publicitat.** El títol constitutiu de la propietat horitzontal s'ha d'atorgar en **escriptura pública** (art. 553-9.1) i s'ha d'**inscriure en el Registre de la Propietat** (art. 553-7.2). La inscripció és obligatòria i es practica d'acord amb l'article 8, número 4 de la LH, que exigeix que s'hi incloquin les regles que configuren el contingut i l'exercici d'aquesta propietat. Un cop inscrit l'edifici en el seu conjunt, es poden inscriure separatament els pisos o locals (art. 8, núm. 5 LH).

D'acord amb l'apartat 1 de l'article 553-7, no sembla que la inscripció, tot i la seva obligatorietat, tingui caràcter constitutiu, ja que el precepte diu, taxativament, que "l'immoble se sotmet al règim de propietat horitzontal des de l'atorgament del títol de constitució, encara que la construcció no estigui acabada".

- **Contingut del títol.** El títol de constitució ha de contenir necessàriament:
 - La **descripció de l'immoble en el seu conjunt**, indicant si està acabat o no, i la relació dels **elements, les instal·lacions i els serveis comuns** que té.
 - La **descripció dels elements privatius**, amb les seves quotes de participació, i els espais físics o drets que en constitueixen annexos o vinculacions.

Les quotes de participació...

... s'han d'expressar en percentatge sobre el total de l'immoble i s'han de fixar de manera proporcional a la superfície dels elements privatius i ponderant l'ús, la destinació i les altres dades físiques i jurídiques dels béns que integren la comunitat.

- Un **plànol descriptiu** de l'immoble.
- Els **estatuts** si n'hi ha. Aquests contenen el règim jurídic real de la comunitat i les clàusules que els propietaris hagin establert en relació amb la destinació i l'ús dels elements privatius, les limitacions d'ús i les càrregues d'aquests mateixos elements, l'aplicació de despeses i ingressos, i l'organització de la comunitat (art. 553-11).
- Les **reserves a favor del promotor o dels constituents** del règim, si n'hi ha. Els constituents, en particular, es poden haver reservat el dret de sobreelvar, subedificar o edificar en el solar de l'immoble, en els termes que preveuen els articles 553-13 i 567-3.2. Si s'exercita aquesta reserva,

cal redistribuir les quotes de participació, i això ho podran fer els titulars dels drets reservats d'acord amb el títol de constitució, sense necessitat del consentiment de la junta de propietaris.

– La previsió, si escau, sobre la **futura formació de subcomunitats**. Aquesta previsió enllaça amb la possibilitat de constituir un règim de propietat horitzontal complexa, en el qual l'edifici en qüestió formi una subcomunitat en associació amb altres comunitats (cf. art. 553-50), o bé arribi a tenir alguna subcomunitat pròpia, els elements privatis, situats en un o més immobles, que estan connectats entre si i que tenen independència econòmica i funcional (cf. art. 553-48).

3.4.2. Modificació del títol constitutiu

L'acte de modificació del títol constitutiu, que ha de ser atorgat en escriptura pública, requereix l'**acord de la junta de propietaris** (art. 553-10). Aquest acord ha de ser adoptat amb el vot favorable de les quatre cinques parts dels propietaris, que representin a la vegada les quatre cinques parts dels propietaris amb dret a vot, que han de representar alhora les quatre cinques parts de les quotes de participació, llevat que hi hagi una disposició legal en sentit contrari (art. 553-26.2).

La possibilitat de modificar el títol constitutiu per mitjà d'un acord adoptat per una majoria reforçada contrasta amb el règim en la legislació estatal. La regla general és la unanimitat dels propietaris que, al seu torn, representin el total de les quotes de participació per a l'aprovació o modificació de les regles contingudes en el títol constitutiu de la propietat horitzontal o en els estatuts de la comunitat. Excepcionalment, aquells acords regulats expressament a l'article 17 LPH, tot i que comportin la modificació del títol de constitució, no s'aproven per unanimitat sinó per les majories requerides en cada cas (art. 17.6 LPH).

En particular, el Codi català considera nul·les les estipulacions establertes en la constitució del règim, o en qualsevol altre document, que impliquin una reserva de la facultat de modificació unilateral del títol de constitució a favor del constituent, o que li permetin decidir en el futur assumptes de competència de la junta de propietaris (art. 553-9.5).

Excepcionalment, no cal l'acord de la junta de propietaris per a modificar el títol constitutiu en els casos següents:

- En cas d'exercici d'un dret de **vol, sobreelevació, subedificació i edificació**, si així es va pactar en constituir el règim. Si en el títol es fa reserva del dret per a sobreelevar, subedificar o edificar en el mateix solar de l'immoble, el seu exercici comporta la redistribució de les quotes d'acord

Modificacions unilaterals pel promotor

Un cas de clàusula de reserva de la facultat unilateral de modificar la declaració d'obra nova i la divisió en propietat horitzontal, "per causes tècniques o jurídiques", va ser resolt per la STS 30.3.1999 (RJ 1999\2421). El TS va donar eficàcia a la clàusula perquè la modificació havia tingut lloc abans de la transmissió de la propietat al comprador que la impugnava.

amb allò que s'havia previst en el títol (cf. art. 553-13.2). En aquests casos, el títol de constitució de la propietat horitzontal ho serà també de constitució del dret de vol, i s'hi haurà de fer constar la facultat del seu titular o titulars de modificar el règim de la propietat horitzontal, de modificar la descripció de l'edifici preexistent i de redistribuir les quotes de participació sense el consentiment dels concedents (art. 567-2.2.c).

- En cas d'**agrupació, agregació, segregació o divisió d'elements privatis o de desvinculacions d'annexos**, si així ho estableixen els estatuts. En aquests casos, la formalització de la modificació i la redistribució de les quotes corresponen als titulars dels elements privatis implicats.
- Les **alteracions de la destinació dels elements privatis**, llevat que els estatuts les prohibeixin expressament. S'entén que la decisió de fer aquesta alteració correspon al propietari de l'element privatiu afectat.

Si no hi ha cap previsió estatutària...

... que ho permeti el titular d'un local no pot dividir-lo en dos sense l'acord de la junta de propietaris, com es pot veure en la RDGRN 5.10.2002 (RJ 2002\10175).

Tot i la previsió legal que es pugui modificar el títol constitutiu de la propietat horitzontal per acord majoritari de la junta, hi ha alguns acords que requereixen la unanimitat, com ara el de modificació de les quotes (art. 553-3.3) o el de constitució d'un dret de vol (art. 567-3.3).

3.4.3. Extinció del règim

El règim de propietat horitzontal es pot extingir de manera voluntària o forçosa (art. 553-14):

- En virtut d'un acte de voluntat, el règim s'extingeix si els copropietaris **acorden unànimement** convertir la comunitat en un altre tipus de comunitat o per decisió del propietari únic. Aquest acord o decisió requereix el consentiment dels titulars de drets reals sobre els elements privatis o comuns afectats. En qualsevol cas, es presumeix atorgat el consentiment si el titular del dret real no ha manifestat la seva oposició a l'acord o decisió en el termini d'un mes a comptar de la data en què se li hagi notificat.
- Forçosament, el règim s'extingeix en cas de **destrucció de l'edifici, declaració de ruïna o expropiació forçosa de l'immoble**. En cas de destrucció o ruïna, el títol de constitució pot estipular que el règim no s'extingeixi i que caldrà procedir a la rehabilitació o la reconstrucció a càrrec dels propietaris. Encara que la llei no ho digui, també es pot mantenir el règim si els propietaris de l'edifici enderrocat o ruïnós ho acorden unànimement.

3.5. Òrgans de la comunitat i règim de l'adopció i impugnació dels acords

3.5.1. Els òrgans de la comunitat i les seves competències

La comunitat de propietaris està integrada per tres òrgans: la presidència, la secretaria i la junta de propietaris. Els dos primers són unipersonals. Els càrrecs són designats per la junta de propietaris, davant la qual responen de llurs actuacions, o el promotor de l'immoble, cas en què exerceixen fins a la primera reunió de la junta de propietaris (art. 553-15.3). La llei prohibeix la discriminació en la designació dels càrrecs, ja sigui per raó de sexe, orientació sexual, origen o creences, així com qualsevol altre motiu (art. 553-15.7).

- La **presidència**. El càrrec de la presidència ha d'ésser exercit per un propietari. Li correspon convocar i presidir les reunions de la junta; representar la comunitat; elevar els acords a públics, si escau; vetllar pel bon funcionament de la comunitat i pel compliment dels deures del secretari i de l'administrador, així com qualsevol altres funcions establertes a la llei (art. 553-16.1). En cas de mort, impossibilitat, absència o incapacitat del president, el vicepresident exerceix les seves funcions, sempre que la junta de propietaris n'hagi designat un. També pot exercir les funcions que la presidència li hagi delegat expressament (art. 553-16.2).
- La **secretaria**. La secretaria pot ésser exercida per un propietari o per la persona externa a la comunitat que assumeixi les funcions d'administració. En cas que la comunitat encarregui l'administració a un professional extern, les funcions d'administració inclouen també les de secretaria. Li correspon estendre les actes de les reunions, fer les notificacions, expedir els certificats i custodiar la documentació de la comunitat durant cinc anys (art. 553-17).
- L'**administració**. L'administrador no és pròpiament un òrgan de la comunitat, sinó que es tracta d'un professional extern que ha de complir les condicions professionals legalment exigibles, al qual la comunitat pot encarregar l'administració de la comunitat. Li correspon gestionar els interessos ordinaris de la comunitat i, en particular, prendre les mesures i fer els actes necessaris per a conservar els béns i garantir el funcionament correcte de la comunitat; vetllar perquè els propietaris compleixin les seves obligacions i fer-los-en els advertiments escaients; preparar els comptes anuals i el pressupost; executar els acords de la junta i fer els cobraments i pagaments, inclosos els pagaments per despeses urgents a càrrec del fons de reserva, decidir l'execució de les obres de conservació i de reparació urgents i les altres funcions que li siguin delegades expressament per la junta de propietaris o atribuïdes per la llei.

- La **junta de propietaris**. És integrada per tots els propietaris d'elements privatis i té les competències no atribuïdes expressament a altres òrgans. S'ocupa, en tot cas, de l'adopció d'acords relatius als punts següents:
 - El nomenament i la remoció de les persones titulars dels càrrecs unipersonals.
 - La modificació del títol constitutiu, l'establiment o la modificació dels criteris generals per a fixar o modificar quotes, i l'extinció voluntària del règim.
 - L'aprovació i la modificació dels estatuts i del reglament de règim interior.
 - L'aprovació dels pressupostos i dels comptes anuals, i la realització de reparacions de caràcter ordinari no pressupostades, de reparacions de caràcter extraordinari i de millora, del seu import i de la imposició de derrames per a finançar-les.

El codi preveu una regla especial pels casos en els quals l'immoble en règim de propietat horitzontal és propietat de menys de tres propietaris. En aquest cas no és raonable que el funcionament de la comunitat es regeixi per unes regles complexes com les que descriurem a continuació i, per això, s'aplica el que l'article 552.7 estableix per a la comunitat ordinària indivisa, mentre es mantingui aquesta situació (art. 553-15.9).

3.5.2. La junta de propietaris i el règim d'adopció d'acords

a) Convocatòria de la junta, assistència a les reunions i constitució de l'òrgan

La junta de propietaris adopta acords en reunió degudament convocada i constituïda. L'incompliment dels requisits legals i estatutaris sobre la manera de convocar la junta i de reunir-se pot determinar la impugnació dels acords que s'hi adoptin i la seva declaració de nul·litat. La llei regula el règim de reunions i la facultat de demanar-ne la celebració, el procediment per convocar la junta, les maneres en què hom hi pot assistir i els requisits per a la seva vàlida constitució (art. 553-20 a 553-23).

- **Periodicitat de les reunions i legitimació per a demanar-ne la convocatòria.** La junta s'ha de reunir, de manera ordinària, una vegada l'any per aprovar els comptes i el pressupost i per a elegir les persones que han d'exercir els càrrecs. Aquesta és una norma que pot ser completada amb previsions estatutàries que prevegin la celebració de reunions amb una major freqüència.

La junta també s'ha de convocar i reunir necessàriament en dos casos:

- Sempre que ho consideri convenient el president.
- Quan ho demani, com a mínim, una quarta part dels propietaris o els qui representin una quarta part de les quotes de participació.
- **Convocatòria.** La facultat de convocar la junta correspon al president, però s'atribueix una legitimació extraordinària, en cas de vacança de la presidència, d'inactivitat del president o de negativa d'aquest a convocar-la, al vicepresident (si n'hi ha) o als propietaris que han promogut la reunió.

La convocatòria...

... a instàncies de persones que no siguin el president només serà procedent en aquells casos en què hi hagi un deure, legal o estatutari, de convocar la junta.

La llei regula minuciosament els requisits formals que cal observar per convocar la junta (art. 553-21, apts. 2 a 5), i admet també l'anomenada *junta universal*, reunida sense convocatòria però amb la concurrència de tots els propietaris. La junta universal només s'entén constituïda si els propietaris acorden per unanimitat la celebració de la reunió i el seu ordre del dia.

- **Assistència.** L'assistència a la junta correspon als propietaris, i té lloc personalment o per representació, sia legal, orgànica o voluntària. El dret d'assistència inclou el dret de veu i el dret a vot, sens perjudici del que estableix l'article 553-24. En cas que la tinença d'un element privatiu correspongui a més d'una persona en comunitat ordinària, els comuners han de designar un dels cotitulars perquè assisteixi a la junta. En cas d'usdefruit, el dret d'assistència correspon al nu propietari, però la llei presumeix l'existència d'un poder de representació a favor de l'usufructuari, llevat de manifestació en contra del primer.
- **Constitució de la junta.** La junta de propietaris es constitueix vàlidament sigui quin sigui el nombre de propietaris que hi concorrin i les quotes de què siguin titulars o representants. La Llei 5/2015, de 13 de maig va suprimir l'obligació de fer una primera i una segona convocatòria de la junta, atès que la realitat n'havia fet palesa la inutilitat.

b) Règim d'adopció d'acords

Els acords en junta de propietaris s'adopten per **votació**. Tenen dret a votar tots els propietaris que no tinguin deutes pendents amb la comunitat quan la junta es reuneix. Els propietaris morosos poden votar si acrediten que han consignat l'import del deute pendent per via notarial o judicial, o que han impugnat judicialment els deutes (art. 553-24.1). El vot de les persones que s'abstinguin i el vot corresponent als elements privatis de benefici comú es computen en el mateix sentit que el de la majoria assolida (art. 553-24.3).

Només es poden adoptar acords sobre els **assumptes inclosos en l'ordre del dia** (art. 553-25.1).

La llei regula les **majories** que cal assolir per a poder adoptar vàlidament els diferents tipus d'acords (art. 553-25.2 i 553-26 apartats 2 i 3) i la manera de calcular-les (art. 553-25.3 i 553-26.3), el grau de força vinculant dels acords adoptats (art. 553-30) i el seu règim d'impugnació (art. 553-31).

- **Règims de majories per a l'adopció dels acords i manera de determinar les majories**

Per a l'adopció dels acords de la junta de propietaris, la llei requereix diferents majories, depenent de la transcendència de la decisió que s'hi hagi de prendre. Una de les modificacions més rellevants introduïdes per la Llei 5/2015, de 13 de maig, ha estat la simplificació de les majories exigides per a l'adopció dels acords. La llei estableix:

- Un **règim general**, que és el de la **majoria simple** dels propietaris que han participat en cada votació, que han de representar, alhora, la majoria simple del total de les seves quotes de participació. L'adopció de l'acord per majoria simple requereix que els vots i les quotes a favor superin els vots i les quotes en contra.
- Uns **règims particulars de majoria qualificada**. D'una banda, l'adopció d'acords per **majoria de quatre cinquenes parts** dels propietaris amb dret a vot, que han de representar alhora les quatre cinquenes parts de les quotes de participació, i d'altra banda, l'exigència **d'unanimitat** de tots els propietaris amb dret a vot, que es limita als supòsits estrictament necessaris.

Cal tenir en compte que, mentre que en el règim general de majoria simple, la majoria ho és **només dels propietaris i quotes presents o representats en la reunió**, en els règims particulars de majoria qualificada, la majoria és del **total de propietaris i del total de quotes**. En ambdós casos els propietaris que no han participat a la votació es poden oposar a l'acord per mitjà d'un escrit enviat a la secretaria, per qualsevol mitjà fefaent, en el termini d'un mes d'ençà que els ha estat notificat. Si quan ha passat el mes no han tramès l'escrit d'oposició es considera que s'adhereixen a l'acord. No obstant, la llei estableix regles diverses per a calcular les majories en un i altre cas, distingint entre acords de **formació instantània** i acords de **formació successiva**:

- En els règims **particulars de majoria qualificada**, en els que l'adopció de l'acord exigeix l'obtenció d'una majoria qualificada de nombre de propietaris i del total de les quotes, els acords són de formació successiva, per la qual cosa s'ha d'esperar a comprovar la voluntat de les persones que no han assistit a la junta. La llei intenta facilitar l'assoliment d'acords declarant que s'entenen adoptats:
 - a) Si es requereix la **unanimitat**, quan hi han votat favorablement tots els participants a la votació i, en el termini d'un mes des de la notifi-

cació de l'acord, **no s'hi ha oposat cap altre propietari** mitjançant un escrit tramès a la secretaria per qualsevol mitjà fefaent (art. 553-26.3.a).

b) Si es requereixen les **quatre cinquenes parts**, quan hi ha votat favorablement la majoria simple dels propietaris i de les quotes de participants a la votació i, en el termini d'un mes des de la notificació de l'acord, s'assoleix la majoria qualificada **comptant com a vot favorable la posició dels propietaris absents que, en el termini, no s'han oposat** a l'acord mitjançant un escrit tramès a la secretaria per qualsevol mitjà fefaent (art. 553-26.3.b).

- En canvi, en els casos en què l'acord s'ha d'adoptar pel **règim general de majoria simple** de propietaris i quotes, els acords són de formació instantània, i la regla de còmput com a vots favorables dels vots corresponents als propietaris absents que no s'oposen a l'acord no és operativa. En aquests supòsits, per al càlcul de les majories es computen únicament els vots i les quotes dels propietaris que han participat en la votació de cadascun dels punts de l'ordre del dia, ja sigui de manera **presencial**, per **representació** o per **delegació** del vot (art. 553-25.3). Tot i que la llei no té en compte l'oposició posterior a l'acord per part dels propietaris que no han participat a la votació pel càlcul de la majoria, sí que reconeix a aquests propietaris la possibilitat d'oposar-hi, als efectes únics de la **legitimació per a la impugnació i exoneració al pagament** de noves instal·lacions o serveis comuns (art. 553-25.6).

A més, la llei exigeix el **consentiment exprés dels propietaris afectats** quan els acords (art. 553-25) modifiquin la quota de participació, els privin de les facultats d'ús i gaudi d'elements comuns o determinin l'extinció del règim de la propietat horitzontal simple o complexa.

Les majories que la llei requereix per a cada tipus d'acord són les següents:

- Unanimitat. La requereixen els **acords de determinació i de modificació de les quotes** (art. 553-3.3), llevat dels casos en què la modificació correspon als titulars dels elements privatis implicats (cf. art. 553-10.3). També requereixen unanimitat la desvinculació d'un annex; la vinculació de l'ús exclusiu de patis, jardins, terrasses, cobertes de l'immoble o altres elements comuns a un o diversos elements privatis; la cessió gratuïta de l'ús d'elements comuns que tenen un ús comú; la constitució d'un dret de sobrelevació, subedificació i edificació sobre l'immoble; l'extinció del règim de propietat horitzontal i convertir-la en un altre tipus de comunitat diferent; l'acord d'integració a una propietat horitzontal complexa; i, per últim, la submissió a arbitratge qualsevol qüestió relativa al règim de la propietat horitzontal, excepte disposició estatutària en contra (art. 553-26.1).

- Majoria de quatre cinquenes parts dels propietaris amb dret a vot, que representin alhora les quatre cinquenes parts de les quotes de participació. La requereixen els acords de **modificació del títol constitutiu i dels estatuts**, llevat que hi hagi una disposició legal en sentit contrari. També la requereixen els acords relatius a la realització d'**innovacions físiques en l'edifici**, si n'afecten l'estructura o la configuració exterior, llevat que siguin exigibles per a l'habitabilitat, l'accessibilitat o la seguretat de l'immoble, i els relatius a la construcció de piscines o d'altres instal·lacions recreatives; la desafectació d'un element comú; els acords sobre constitució, alienació, gravamen i divisió d'un element privatiu de benefici comú; els acords relatius a quotes especials de despeses, o a l'increment en la participació en les despeses comunes corresponents a un element privatiu per l'ús desproporcionat d'elements o serveis comuns, d'acord amb el que estableix l'article 553-45.4; l'acord d'extinció voluntària del règim de propietat horitzontal per parcel·les; i, per últim, la cessió onerosa de l'ús i l'arrendament d'elements comuns que tenen un ús comú per un termini superior a quinze anys (art. 553-26.2).

A la pràctica, han estat controvertides les modificacions estatutàries per a prohibir la destinació dels habitatges a ús turístic. Les STSJC 19.5.2016 (RJ 2016\2170) i 13.9.2018 (RJ 2018\6125) han entès que aquestes modificacions no són oposables amb efectes retroactius als propietaris que van adquirir els seus pisos sense que constés inscrita la limitació, sempre que s'hi hagin oposat, però que seran oposables a futurs tercers adquirents o, fins i tot, ho poden ser als propietaris actuals a partir del moment en què es produeixi el cessament de l'activitat posteriorment prohibida.

- Majoria simple dels propietaris que han participat en cada votació, que han de representar, alhora, la majoria simple del total de les seves quotes de participació. És el **règim de majoria ordinari**, que s'aplica a tots els acords que no tinguin fixada una majoria diferent per a adoptar-los (art. 553-25.2.f). En particular, és necessària (i suficient) aquesta majoria per a l'adopció dels acords següents:
 - Execució d'obres o establiment de serveis que tinguin per finalitat la supressió de barreres arquitectòniques o la instal·lació d'ascensors, encara que l'acord comporti la modificació del títol de constitució i dels estatuts o encara que les obres o els serveis afectin l'estructura o la configuració exterior.
 - Realització de les innovacions exigibles per a l'habitabilitat, l'accessibilitat o la seguretat de l'immoble, segons la seva naturalesa i característiques, encara que l'acord comporti la modificació del títol de constitució i dels estatuts, o afectin l'estructura o la configuració exterior.
 - Execució de les obres necessàries per a instal·lar infraestructures comunes o equips amb la finalitat de millorar l'eficiència energètica o hídrica dels immobles i la mobilitat dels usuaris, en els termes de la lletra c de l'art. 553-25.2, encara que l'acord comporti la modificació del títol de constitució i dels estatuts.

La supressió...

... de la regla de la unanimitat per a modificar el títol constitutiu i els estatuts pretén desactivar les estratègies d'oposició oportunista de propietaris aïllats que pretenen obtenir avantatges desproporcionats a canvi del seu vot favorable.

Desafectació d'elements comuns

Un element comú que moltes vegades es desafecta i es reconverteix en element privatiu de benefici comú és el departament destinat a porteria.

- Els relatius a les normes del reglament de règim interior.
- Els relatius a la submissió a mediació de qualsevol qüestió pròpia del règim de la propietat horitzontal.

Compareu aquest règim de majories amb el de l'article 17 de la LPH. Hi ha dues diferències remarcables:

- En el dret castellà, l'aprovació o modificació de les regles contingudes en el títol constitutiu de la propietat horitzontal o en els estatuts de la comunitat s'adopten per unanimitat del total de propietaris que representin el total de les quotes de participació, amb algunes excepcions.
- La instal·lació d'infraestructures comunes per a l'accés a serveis de telecomunicació o per a nous subministraments energètics, i també la instal·lació de sistemes d'aprofitament solar d'energies renovables, o bé de les infraestructures necessàries per a accedir a nous subministraments energètics col·lectius, poden ser acordades per **un terç dels propietaris que representin també un terç de les quotes.**

Majories per a l'adopció d'acords en el CCCat i en la LPH

Acords	CCCat	Acords	LPH
Acords de modificació de les quotes	Unanimitat (art. 553-26.1 CCCat)		Unanimitat (ex art. 17.6 LPH)
Acords de desvinculació d'un annex	Unanimitat (art. 553-26.1.b CCCat)		Unanimitat (ex art. 17.6 LPH)
Acord de vinculació de l'ús exclusiu de patis, jardins, terrasses, cobertes de l'immoble o altres elements immobles o altres elements comuns a elements privatis	Unanimitat (art. 553-26.1.c CCCat)		Unanimitat (ex art. 17.6 LPH)
Acord de cessió gratuïta de l'ús d'elements comuns que tenen un ús comú	Unanimitat (art. 553-26.1.d CCCat)		Unanimitat (ex art. 17.6 LPH)
Acord de constituir un dret de sobreelevació, subedificació i edificació sobre l'immoble	Unanimitat (art. 553-26.1.e CCCat)		Unanimitat (ex art. 17.6 LPH)
Acord d'extinció del règim de propietat horitzontal i convertir-la en un tipus de comunitat diferent	Unanimitat (art. 553-26.1.f CCCat)		Unanimitat (ex art. 17.6 LPH)
Acord d'integració a una propietat horitzontal complexa	Unanimitat (art. 553-26.1.g CCCat)		Unanimitat (ex art. 17.6 LPH)

Acords	CCCat	Acords	LPH
Acord de submissió a arbitratge qualsevol qüestió relativa al règim de la propietat horitzontal, llevat disposició estatutària en contra	Unanimitat (art. 553-26.1.h CCCat)		Majoria ordinària (ex art. 17.7 LPH)
Acords de modificació del títol constitutiu i dels estatuts, llevat disposició legal en altre sentit	Majoria de 4/5 dels propietaris amb dret a vot, que representin a més 4/5 de les quotes de participació (art. 553-26.2.a CCCat)	Acords, no regulats expressament a l'art. 17 LPH, que impliquin l'aprovació o la modificació de les regles contingudes en el títol constitutiu de la propietat horitzontal o en els estatuts de la comunitat	Unanimitat (art. 17.6 LPH)
Acords relatius a innovacions físiques en l'immoble, si n'afecten l'estructura o la configuració exterior, llevat si són exigibles per a l'habitabilitat, l'accessibilitat o la seguretat de l'immoble, i a la construcció de piscines o d'altres instal·lacions recreatives	Majoria de 4/5 dels propietaris amb dret a vot, que representin a més 4/5 de les quotes de participació (art. 553-26.2.b CCCat)	Acords relatius a noves instal·lacions, serveis o millores no requerides per l'adequada conservació, habitabilitat, seguretat i accessibilitat de l'immoble, segons la seva naturalesa i característiques.	Majoria de 3/5 del total de propietaris que, alhora, representin 3/5 de les quotes de participació (art. 17.4, 2on paràgraf, LPH)
Acords de desafectació d'elements comuns	Majoria de 4/5 dels propietaris amb dret a vot, que representin a més 4/5 de les quotes de participació (art. 553-26.2.c CCCat)		Unanimitat (ex art. 17.6 LPH)
Acords de constitució, alienació, gravamen i divisió d'un element privatiu de benefici comú	Majoria de 4/5 dels propietaris amb dret a vot, que representin a més 4/5 de les quotes de participació (art. 553-26.2.d CCCat)		Unanimitat (ex art. 17.6 LPH)
Acords relatius a quotes especials de despeses, o al increment en la participació en les despeses comunes corresponents a un element privatiu per l'ús desproporcionat d'elements o serveis comuns, d'acord amb el que estableix l'article 553-45.4	Majoria de 4/5 dels propietaris amb dret a vot, que representin a més 4/5 de les quotes de participació (art. 553-26.2.e CCCat)		Unanimitat (ex art. 17.6 LPH)
Acord d'extinció voluntària del règim de propietat horitzontal per parcel·les	Majoria de 4/5 dels propietaris amb dret a vot, que representin a més 4/5 de les quotes de participació (art. 553-26.2.f CCCat)		Unanimitat (ex art. 17.6 LPH)
Acord relatiu a la cessió onerosa de l'ús i l'arrendament d'elements comuns que tenen un ús comú per un termini superior a quinze anys	Majoria de 4/5 dels propietaris amb dret a vot, que representin a més 4/5 de les quotes de participació (art. 553-26.2.g CCCat)	Acord relatiu a l'arrendament d'elements comuns que no tinguin assignat un ús específic a l'immoble	Vot favorable de 3/5 dels propietaris, que representin, alhora, 3/5 de les quotes de participació (art. 17.3, 2n. paràgraf LPH)
Acords que no tenen fixada una majoria diferent a la majoria simple per adoptar-los	Majoria simple dels propietaris que han participat a la votació, que representin la majoria simple de les seves quotes de participació (art. 553-25.2.a) CCCat)	Acords que no estan subjectes a una majoria especial i que no impliquin la aprovació o modificació de les regles contingudes en el títol constitutiu de la propietat horitzontal o en els estatuts	Majoria ordinària, és a dir, majoria del total dels propietaris, que representin també la majoria de les quotes de participació (primera convocatòria), o majoria dels assistents a la reunió que representin, a la vegada, més de la meitat del valor de les quotes dels presents (segona convocatòria) (art. 17.7 LPH)

Acords	CCCat	Acords	LPH
Acords d'execució d'obres o d'establiment de serveis que tinguin per finalitat la supressió de barreres arquitectòniques o la instal·lació d'ascensors, encara que l'acord comporti la modificació del títol de constitució i dels estatuts o afectin l'estructura o la configuració exterior	Majoria simple dels propietaris que han participat a la votació, que representin la majoria simple de les seves quotes de participació (art. 553-25.2.b) CCCat)	Acords relatius a la realització d'obres o a l'establiment de nous serveis comuns que tinguin per finalitat la supressió de barreres arquitectòniques que dificultin l'accés o la mobilitat de persones amb discapacitat i, en tot cas, l'establiment dels serveis d'ascensor, inclús quan impliquin la modificació del títol constitutiu, o dels estatuts	Vot favorable de la majoria dels propietaris que, alhora, representin la majoria de las quotes de participació (art. 17.2 LPH)
Acords de realització de les innovacions exigibles per a l'habitabilitat, l'accessibilitat o la seguretat de l'immoble, segons la seva naturalesa i característiques, encara que l'acord comporti la modificació del títol de constitució i dels estatuts o afectin l'estructura o la configuració exterior	Majoria simple dels propietaris que han participat a la votació, que representin la majoria simple de les seves quotes de participació (art. 553-25.2.b) CCCat)	Acords requerides per l'adequada conservació, habitabilitat, seguretat i accessibilitat de l'immoble, segons la seva naturalesa i característiques, encara que la seva execució impliqui la modificació del títol constitutiu o dels estatuts	No requereix acord de la Junta de Propietaris, la seva realització pot ser exigida per qualsevol propietari o per les Administracions Públiques (art. 10.1 LPH)
Acords d'execució de les obres necessàries per a instal·lar infraestructures comunes o equips amb la finalitat de millorar l'eficiència energètica o hídrica dels immobles i la mobilitat dels usuaris, per a connectar serveis de telecomunicacions de banda ampla o per a individualitzar el mesurament dels consums d'aigua, gas o electricitat, o per la instal·lació general de punts de recàrrega per a vehicles elèctrics, encara que l'acord comporti la modificació del títol de constitució i dels estatuts	Majoria simple dels propietaris que han participat a la votació, que representin la majoria simple de les seves quotes de participació (art. 553-25.2.c) CCCat)	Acords relatius a la instal·lació d'infraestructures comunes per l'accés als serveis de telecomunicació, o l'adaptació als existents, així com la instal·lació de sistemes d'aprofitament d'energies renovables, o bé d'infraestructures necessàries per a accedir al subministrament d'energètics col·lectius	Vot favorable d'1/3 dels propietaris que representi també 1/3 de les quotes (art. 17.1 LPH)
		Acords relatius al establiment o supressió d'equips o sistemes, no recollits a l'apartat 1 de l'art. 17.1, que tinguin per finalitat millorar l'eficiència energètica o hídrica de l'immoble	Vot favorable de 3/5 dels propietaris, que representin, alhora, 3/5 de les quotes de participació (art. 17.3, 2n. paràgraf LPH)
		Acords d'instal·lació d'un punt de recàrrega de vehicles elèctrics per ús privat a l'aparcament de l'edifici, sempre que s'ubiqui en una plaça individual del garatge	Només requereix comunicació prèvia a la comunitat (art. 17.5 LPH)
Acords relatius a les normes del reglament de règim interior	Majoria simple dels propietaris que han participat a la votació, que representin la majoria simple de les seves quotes de participació (art. 553-25.2.d) CCCat)		Majoria ordinària (ex art. 17.7 LPH)
Acord de sotmetre a mediació qualsevol qüestió pròpia del règim de la propietat horitzontal	Majoria simple dels propietaris que han participat a la votació, que representin la majoria simple de les seves quotes de participació (art. 553-25.2.e) CCCat)		Majoria ordinària (ex art. 17.7 LPH)

- **Acords que no assoleixen la majoria**

En cas que es pretengui adoptar un acord relatiu a la supressió de les barreres arquitectòniques o a la realització d'innovacions per a l'habitabilitat, l'accessibilitat o la seguretat de l'immoble i no s'obtingui el recolzament de la majoria simple dels propietaris que han participat en cada votació, que ha de representar, alhora, la majoria simple del total de les seves quotes exigida per la llei, l'actuació en qüestió no es podrà dur a terme.

Tanmateix, els propietaris o titulars d'un dret real possessori sobre un element privatiu, en cas que ells mateixos o les persones amb qui hi conviuen o treballen pateixin alguna discapacitat o siguin majors de setanta anys, tenen dret a exigir a la comunitat que elimini les barreres arquitectòniques o que faci les innovacions exigibles, sempre que siguin raonables i proporcionades, per a assolir l'accessibilitat i la transitabilitat de l'immoble en atenció a la discapacitat que les motiva (art. 553-25.5).

- **Força vinculant dels acords adoptats**

Com a regla general, els acords adoptats en junta de propietaris obliguen tots els propietaris de la comunitat, inclosos els absents de la reunió i els dissidents. La llei, però, permet als propietaris dissidents de desvincular-se d'alguns acords adoptats, de manera que no quedin obligats a assumir-ne les conseqüències econòmiques.

En concret, els propietaris dissidents no queden obligats pels **acords relatius a noves instal·lacions o a serveis comuns que no siguin exigibles d'acord amb la llei si el valor total de la despesa acordada és superior a la quarta part del pressupost anual vigent** de la comunitat (art. 553-30.2). En relació amb aquesta limitació de la força vinculant d'alguns acords cal fer algunes precisions:

- La categoria de propietari dissident no inclou la dels absents que no van assistir a la reunió en la qual es va adoptar l'acord. Cal tenir en compte, però, que els propietaris absents poden, per mitjà d'escrit adreçat al secretari per qualsevol mitjà fefaent, oposar-se als acords adoptats en junta en el termini d'un mes comptat des del moment en què els han estat notificats (arts. 553-25.6 i 553-26.3). Aleshores, passaran a tenir la condició de dissidents.
- Els propietaris dissidents que s'hagin acollit al seu dret de no quedar obligats poden quedar exclosos de l'ús o el gaudi de la millora (si és possible d'acord amb la seva naturalesa), però en cas que hagin quedat exclosos, podran passar posteriorment a gaudir-ne si satisfan l'import de les despeses d'execució i de les de manteniment degudament actualitzades (art. 553-30.2).
- La desvinculació dels propietaris dissidents no és admissible quan l'objecte de l'acord sigui la supressió de barreres arquitectòniques, la instal·lació d'ascensors o alguna altra actuació que calgui per a garantir l'accessibilitat i l'habitabilitat de l'edifici. En aquests casos, l'acord obliga tots els propietaris sense excepció (art. 553-30.3). Si deriven

Concepte de persona discapacitada

S'ha de tenir en compte l'article 4.2 del text refós de la Llei general de drets de les persones amb discapacitat aprovat pel Reial decret legislatiu 1/2013, de 29 de novembre. Aquesta norma entén que en tenen les persones a les quals s'hagi reconegut un grau de discapacitat igual o superior al 33%, els pensionistes de la Seguretat Social que tinguin pensions d'incapacitat permanent en grau total, absoluta o gran invalidesa, i els pensionistes de classes passives amb pensió reconeguda de jubilació o de retir per incapacitat permanent per al servei o inutilitat.

d'una decisió judicial conforme l'article 553-25.5, l'autoritat judicial és qui fixa l'import en funció de les despeses ordinàries comunes de la comunitat de propietaris.

- Els propietaris tampoc es poden oposar o demorar, sense causa justificada, les actuacions o obres necessàries i exigides per l'autoritat competent. En cas de fer-ho, responen de manera individual de les sancions que s'imposin en via administrativa (art. 553-30.4).

Compareu aquest sistema de desvinculació dels propietaris dissidents amb el de l'article 17.4 de la LPH: quan la comunitat acordi introduir instal·lacions, serveis o millores no requerits per a l'adequada conservació, habitabilitat, seguretat i accessibilitat de l'immoble, els propietaris dissidents no queden obligats a contribuir-hi si la quota d'instal·lació excedeix de l'import de tres mensualitats ordinàries de despeses comunes.

c) Impugnació dels acords

- **Acords impugnables**

Els acords adoptats en junta de propietaris es poden impugnar judicialment en els casos següents:

- Si són contraris a les lleis, al títol de constitució o als estatuts, o si, ateses les circumstàncies, impliquen un abús de dret.

Són freqüents els casos en què un propietari denuncia abús de dret per la comunitat quan aquesta adopta un acord contrari als seus interessos (per exemple, la desestimació d'una petició de realització d'obres o d'instal·lació de serveis). La jurisprudència dictada en aplicació de la LPH acostuma a resoldre a favor de la majoria, amb l'argument que no abusa del seu dret qui es limita a exercir les prerrogatives que la llei li atribueix. El mateix criteri se segueix quan la junta adopta acords que condueixen a eliminar alteracions en els elements comuns fetes per algun propietari sense gaudir del consentiment de la comunitat.

- Si són contraris als interessos de la comunitat o són greument perjudicials per a un dels propietaris.

- **Legitimació activa**

La **legitimació activa** per a la impugnació correspon als propietaris que hi van votar en contra, als absents que s'han oposat a l'acord (en els termes dels arts. 553-25.6 i 553-26-3), i als que han estat privats il·legítimament del dret de vot. La reforma introduïda per la Llei 5/2015 al règim de propietat horitzontal ha eliminat la legitimació de qualsevol propietari per im-

pugnar acords il·legals. A més, la llei exigeix, com a requisit indispensable per exercir l'acció d'impugnació, que el propietari estigui al corrent del pagament dels deutes amb la comunitat que estiguin vençuts en el moment d'adoptar-se l'acord que es vol impugnar o que n'hagi consignat l'import (art. 553-1.3) (cfr. amb l'art. 18.2 LPH).

- **Termini d'impugnació**

L'exercici de l'acció està subjecta a terminis de caducitat:

Aquests terminis són:

- **D'un any**, en els supòsits d'impugnació d'acords contraris a les lleis, al títol de constitució o als estatuts o si, ateses les circumstàncies, impliquen un abús de dret.

- De **tres mesos**, en els supòsits de acords contraris als interessos de la comunitat o greument perjudicials per a un dels propietaris.

Aquests terminis de caducitat es compten des de la notificació de l'acta o de l'annex de l'acta de la reunió de la junta, segons correspongui (en relació a l'acta vegeu l'art. 553-27).

En el dret espanyol, la jurisprudència distingeix entre acords contraris a la Llei 49/1960, que considera susceptibles d'impugnació subjecta al termini legal de caducitat, i acords contraris a altres lleis imperatives, a la moral o a l'ordre públic, o constitutius de frau de llei, que considera radicalment nuls i, per tant, subjectes a una acció impugnatòria imprescriptible.

La impugnació judicial d'un acord no en suspèn l'executabilitat. Tanmateix, l'autoritat judicial pot adoptar, a instància de part, les mesures cautelars que siguin adients, d'acord amb la legislació processal (art. 721 a 747 LEC) i fins i tot pot decretar la suspensió provisional de l'acord impugnat (art. 553-32).

3.6. Elements privatis i elements comuns: el seu règim d'aprofitament i disposició

El tret distintiu principal del règim de propietat horitzontal és la concurrència, en un mateix edifici o conjunt immobiliari, d'elements privatis, objecte de propietat en exclusiva, i d'elements comuns, indivisibles, que han de ser mantinguts i aprofitats col·lectivament. Aquesta concurrència de diversos elements i titulars dominicals en uns espais compartits o contigus en un mateix immoble justifica una regulació específica de les facultats d'ús i gaudi i de disposició, la fixació de limitacions a aquest ús i l'establiment d'obligacions de conservació i manteniment i de contribució al pagament de les despeses generades.

Jurisprudència

Vegeu, entre moltes d'altres, la STS 23.7.2004 (RJ 2004\4880), la STS 28.10.2004 (RJ 2004\7205) i la STS 2.11.2004 (RJ 2004\6863), amb comentari de **J. J. Iniesta Delgado** (2005), a *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil* (núm. 68, pàg. 852-861), i la STS 25.1.2005 (RJ 2005\1200), amb comentari de **S. Gaspar Lera** (2006), a *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil* (núm. 70, pàg. 103-114).

3.6.1. Els elements privatius

a) Tipologia dels elements privatius

Només es poden configurar com a elements privatius dels immobles en règim de propietat horitzontal els habitatges, els locals i els espais físics que poden ser objecte de propietat separada i que tenen independència funcional.

Els elements privatius són objecte de propietat exclusiva (eventualment en indivisió, si pertanyen a dues o més persones), però el títol constitutiu o la junta de propietaris poden establir que un o més **elements privatius es destinin a benefici comú** (art. 553-34). Aquests elements de benefici comú pertanyen als propietaris de la resta d'elements privatius en proporció amb la seva quota i de manera inseparable de la propietat del seu element privatiu concret. Els elements comuns desafectats per acord de la junta de propietaris tenen caràcter d'element privatiu de benefici comú, llevat que s'estableixi altrament. També ho són aquells elements als quals s'hagi atribuït aquest caràcter per disposició de la llei, del títol de constitució o per acord de la junta de propietaris. L'administració i disposició d'un element privatiu de benefici comú es regeix per les normes de la propietat horitzontal. En particular, l'article 553-26-2.d) exigeix per constituir, alienar, gravar i dividir un element privatiu de benefici comú el vot favorable de les quatre cinquenes parts dels propietaris amb dret a vot, que han de representar alhora les quatre cinquenes parts de les quotes de participació.

També tenen caràcter d'element privatiu els **annexos**, formats per "espais físics o drets vinculats de manera inseparable a un element privatiu" (art. 553-35), com ara les places d'aparcament, els boxos o els trasters. Els annexos no tenen quota especial i són de titularitat privativa a tots els efectes. A causa de la seva vinculació amb l'element privatiu concret, no poden alienar-se independentment de l'element privatiu al qual estan adscrits. Cal advertir que alguns elements susceptibles de constituir un annex poden també ser elements privatius autònoms, amb la seva quota, si així es va preveure en el títol constitutiu (com passa sovint amb les places d'aparcament).

b) Drets i deures dels propietaris respecte dels elements privatius: especial referència a les limitacions d'ús

Els propietaris d'elements privatius hi poden exercir totes les facultats del dret de propietat sense cap altra restricció que les que deriven del règim de propietat horitzontal (art. 553-36.1). D'acord amb aquesta idea, la llei els reconeix les facultats dominicals però els imposa també limitacions i els subjecta al compliment de certs deures en interès de la comunitat:

- Els propietaris poden **modificar, alienar i gravar els seus elements privatius** i fer-ne tota mena d'actes de disposició (art. 553-37.1). La llei imposa al propietari que aliena un element privatiu l'obligació de comuni-

car el canvi de titularitat a la secretaria de la comunitat. Es fonamenta el compliment d'aquesta obligació amb l'establiment de la responsabilitat solidària del transmissor respecte dels deutes que es meritin fins a la notificació efectiva de la transmissió a la comunitat (art. 553-37.3).

- Els propietaris poden fer **obres de conservació i de reforma** dels seus elements privatis, sempre que no perjudiquin els altres propietaris ni la comunitat, i que no disminueixin la solidesa de ni l'accessibilitat de l'immoble ni n'alterin la composició o l'aspecte exterior del conjunt. El propòsit de fer obres s'ha de comunicar al president o a l'administrador, i si comporta l'alteració d'elements comuns cal l'acord de la junta de propietaris (art. 553-36). Si cal per a l'execució de les obres de conservació o d'accés a xarxes generals de subministraments de serveis, poden exigir a la comunitat o a altres propietaris la constitució de servituds que siguin imprescindibles. Excepcionalment, en cas d'instal·lació d'un punt de recàrrega individual de vehicle elèctric, només cal l'enviament a la presidència o a l'administració del projecte tècnic, amb trenta dies d'antelació a l'inici de l'obra, i de la certificació tècnica corresponent, una vegada finalitzada la instal·lació. Dins d'aquest termini la comunitat pot proposar una alternativa raonable i més adequada als seus interessos generals. Si la instal·lació alternativa no es fa efectiva en el termini de dos mesos, el propietari interessat pot executar la instal·lació que havia projectat inicialment (art. 553-39.3).

En cas que s'hagin fet **obres amb alteració d'elements comuns sense aprovació de la junta**, la llei entén que aquestes han estat consentides si la seva existència és notòria i la comunitat no hi ha mostrat la seva oposició en el termini de caducitat de quatre anys a comptar des del seu acabament, llevat que fossin obres que haguessin disminuït la solidesa de l'edifici, comportat l'ocupació d'elements comuns o la constitució de noves servituds. En aquests tres darrers casos, cal entendre que la comunitat podrà exigir la reposició a l'estat originari mentre no hagi prescrit la corresponent acció que, a falta de termini específic, tindrà lloc pel transcurs del termini de deu anys (art. 121-20).

- Els propietaris d'elements privatis els han de **conservar i mantenir en bon estat** i s'han de fer càrrec de les despeses que això generi (com també de les de manteniment dels elements comuns d'ús exclusiu). També han de mantenir els serveis i les instal·lacions que s'hi emplacin.
- En la mesura que calgui per a efectuar obres de conservació i manteniment dels elements comuns o d'altres elements privatis, els elements privatis de cada propietari estan subjectes a les **restriccions** que siguin imprescindibles, i fins i tot es pot exigir als propietaris la constitució de servituds permanents sobre els annexos dels elements d'ús privat, si cal, per a accedir a elements comuns o per a executar obres de supressió de les barreres arquitectòniques o de millora (art. 553-39).

- Els propietaris i els ocupants d'elements privatis no poden dur a terme, en l'element privatiu ni en la resta de l'immoble, activitats que siguin contràries a la convivència normal en la comunitat o que malmetin o facin perillar l'immoble. Tampoc es poden dur a terme les activitats que els estatuts, la normativa urbanística o la llei exclouen o prohibeixen expressament (art. 553-40).

En general, per a determinar quines activitats s'han de tolerar i quines es poden fer cessar, caldrà tenir en compte els criteris subministrats per la llei en matèria d'immissions (art. 546-13 i 546-14). S'ha de tenir també present que la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental (actualment derogada per la vigent Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats), va deixar sense aplicació a Catalunya el Reglament estatal d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses.

En cas que un propietari o un ocupant dugui a terme alguna d'aquestes activitats, el president de la comunitat, per iniciativa pròpia o a instància d'una quarta part dels propietaris, ha de requerir fefaentment l'infractor perquè cessi en l'activitat. Si aquest hi persisteix, hom pot interposar una acció de cessació, d'acord amb les normes següents:

- **Procediment.** L'acció es tramita d'acord amb les normes processals corresponents.
- **Legitimació activa.** Correspon a la junta de propietaris, que ha d'adjuntar a la demanda el requeriment i el certificat de l'acord d'exercici de l'acció. La junta no gaudeix de personalitat jurídica, però pot ser part processal i és representada en judici pel president de la comunitat (art. 553-16.1.b).
- **Legitimació passiva.** La demanda s'adreça contra el propietari i, si escau, contra els ocupants de l'element privatiu.
- **Objecte de l'acció.** És una acció de tutela inhibitoria, adreçada a obtenir una ordre de cessació de l'activitat prohibida. Com en l'acció negatòria general, la comunitat també pot reclamar la indemnització pels danys i els perjudicis que eventualment s'haguessin produït (art. 553-40.3).

Si les activitats prohibides continuen, la llei atribueix a la comunitat el dret a instar la privació de l'ús i el gaudi de l'element privatiu per un període màxim de dos anys. Si aquest estigués ocupat per un títol diferent al de domini, la comunitat pot demanar també l'extinció del contracte d'arrendament o de qualsevol altre que atribueixi als ocupants un dret sobre l'element privatiu. Atès que aquestes pretensions depenen de la persistència de les activitats prohibides, sembla que només podran exercir-se en un procés ulterior a aquell en què s'hagi obtingut l'ordre de cessació, a diferència del que disposa l'article 7 de la LPH.

Contingut complementari

La destinació d'habitatges a ús turístic no es pot considerar, en abstracte, una activitat contrària a la convivència normal en una comunitat i, per tant, cal examinar les circumstàncies concurrents cas per cas (STSJC 19.5.2016, RJ 2016\3653; STSJC 13.9.2018, RJ 2018\6125).

La STC 301/1993, de 21 d'octubre, va declarar conforme a la Constitució la possibilitat de privar el propietari de l'ús del seu pis o local per incompliment de les seves obligacions legals o estatutàries, entenent que la mesura constitueix una sanció civil a l'incompliment d'una obligació i que la propietat privada no és "un reducte intangible enfront de les sancions previstes en el mateix ordenament". Sobre aquesta decisió, vegeu **J. Santdiumenge i Farré** (2000), "Notes sobre l'acció de cessació i la privació temporal de l'ús de la vivenda o local previstes a l'art. 7.2 de la Llei de propietat horitzontal", *RJC* (1/2000, pàg. 93-124).

- **Mesures cautelars.** Interposada la demanda, si la junta ho ha demanat i l'autoritat judicial ho considera convenient, es poden adoptar mesures cautelars, i particularment, la cessació immediata de l'activitat prohibida. L'exercici de l'acció de cessació regulada en l'article 553-40 no exclou que qualsevol propietari veí que es consideri perjudicat en el seu dret com a conseqüència de la realització de l'activitat prohibida pugui exercir l'acció negatòria contra la pertorbació d'acord amb els articles 544-4 i següents del Codi, si aquesta no ha de ser suportada (atesos els criteris establerts per a determinar quan una immissió és il·legítima: article 546-13), o pugui demanar una compensació o l'adopció de mesures pal·liatives d'acord amb l'article 546-14.

3.6.2. Els elements comuns

1) Tipologia dels elements comuns

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 (art. 553-41).

Els elements comuns són de titularitat comuna de tots els copropietaris, d'acord amb la quota respectiva, però en el títol de constitució, o per acord unànim de la junta de propietaris, es pot assignar l'ús exclusiu d'algun d'aquests elements (per exemple, un pati o una terrassa), sense que perdi la seva naturalesa comuna, a un o a diversos elements privatis. En aquest cas, els propietaris amb ús exclusiu tenen el deure de conservar-los i mantenir-los en bon estat, i han d'assumir les despeses que se'n derivin. Són a càrrec de la comunitat les reparacions en els elements comuns d'ús exclusiu que es deuen a vicis de construcció o estructurals, originaris o sobrevinguts, i les reparacions que afecten i beneficien tot l'immoble, llevat que siguin conseqüència d'un mal ús o d'una mala conservació (art. 553-43, apartats 2 i 3).

2) Drets i deures dels propietaris respecte dels elements comuns: especial referència a les despeses comunes

L'aprofitament i la disposició dels elements comuns vénen condicionats decisivament per les característiques específiques del règim de propietat horitzontal:

a) **L'ús i el gaudi** dels elements comuns correspon a tots els propietaris (i també als ocupants) d'elements privatis, i s'ha d'adequar a la destinació que estableixin els estatuts o a la que resulti adequada a la seva naturalesa, sense perjudicar l'interès de la comunitat. Se n'exceptuen, com s'ha indicat abans, els elements comuns d'ús exclusiu.

b) Els elements comuns no poden ser objecte de disposició, atesa la seva vinculació essencial als elements privatis per mitjà de la quota. Tanmateix, la junta de propietaris pot, per acord unànim, **canviar-ne el règim d'ús** i fer que algun element comú passi a ser d'ús exclusiu d'un propietari. També els pot **desafectar**. Els elements comuns desafectats per acord de la junta de propietaris tenen caràcter d'element privatiu de benefici comú, llevat que s'estableixi altrament (art. 553-34.2).

c) Els propietaris tenen el deure de **conservar els elements comuns de l'immoble**, de manera que compleixi les condicions estructurals, d'habitabilitat, d'accessibilitat, d'estanquitat i de seguretat necessàries o exigibles segons la normativa vigent i ha de **mantenir en funcionament correcte els serveis i les instal·lacions**. I també tenen el deure d'assumir les **obres de conservació i reparació necessàries**. En la praxi de les comunitats de propietaris, la determinació de l'abast i la quantificació d'aquests deures de contribució, com també dels supòsits d'exclusió d'aquesta, ha generat molts litigis. La llei dóna unes pautes sobre aquest punt:

- **Despeses comunes.** En via de principi, hi ha un deure de contribució a les **despeses comunes en proporció amb les quotes de participació**, d'acord amb les especialitats que fixin el títol de constitució, els estatuts o els acords de la junta (art. 553-45.1). Entre aquestes possibles especialitats es poden ressaltar les següents:
 - **Derivades del títol constitutiu.** El títol pot establir un increment de la participació en cas d'**ús o gaudi especialment intensiu** d'elements o serveis comuns per raó de l'exercici d'activitats professionals o empresarials. L'increment no pot ser mai superior al doble del que correspondria pagar per quota.
 - **Derivades dels estatuts.** Els estatuts poden eximir de l'obligació de sufragar despeses de manteniment de serveis o elements comuns no usats, si s'especifica de manera concreta de quins serveis o elements es tracta i sens perjudici del que estableix l'article 553-30.2. Els estatuts

també poden fixar quotes especials de participació per al pagament de determinades despeses.

- **Derivades d'acord de junta.** Per acord de la junta de propietaris, es poden establir també increments en cas d'ús o gaudi desproporcionat, amb els mateixos límits amb què això es pot establir en el títol constitutiu.

La pràctica freqüent de distribuir les despeses de la comunitat de manera diferent a la prescrita per la llei o pels estatuts –per exemple, repartint-les igualitàriament entre tots els propietaris per raons de simplificació de la gestió– no s'ha de considerar vinculant en cas que algun propietari decideixi impugnar-la, si no hi ha un acord de junta respecte d'aquesta pràctica adoptat amb la majoria requerida per a modificar els estatuts. Tanmateix, el pacte per al repartiment de les despeses de manera diferent a la que derivaria de l'aplicació de la llei o els estatuts pot resultar d'actes concloents i inequívocs assumits de manera perllongada en el temps (STSJC 7.11.2016, RJ 2016\ 6336).

Bibliografia

En aquest sentit, en aplicació de la LPH, vegeu la STS 16.11.2004 (RJ 2004\7234) i el comentari que en fa **M. Navarro Castro** (2005), a *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil* (núm. 68, pàg. 885-891).

- **Despeses d'establiment de nous serveis o de noves instal·lacions.** En principi, hi ha un deure de contribució de tots els propietaris, amb les excepcions següents:
- Exclusió de contribució dels propietaris dissidents que van impugnar l'acord de junta i van obtenir sentència favorable. En aquest cas, cal entendre que l'efecte alliberador es produirà si la sentència estimatòria de la pretensió d'impugnació no condemna a suprimir el servei o a retirar la instal·lació.
- Exclusió de contribució dels propietaris dissidents, si el valor de la despesa és superior a la quarta part del pressupost anual vigent de la comunitat.

Queden fora de la possibilitat d'exclusió les despeses de supressió de barreres arquitectòniques, la instal·lació de l'ascensor i els serveis imprescindibles per a garantir l'accessibilitat i l'habitabilitat de l'edifici.

3.7. Règim econòmic i responsabilitat de la comunitat

La tinença i el gaudi de béns en règim de propietat horitzontal genera obligacions a càrrec dels cotitulars, sia per la realització de despeses comunes de conservació o de millora dels elements comuns, per la contractació de serveis en interès de la comunitat, per la causació de danys a tercers –si el dany és imputable a la comunitat de propietaris– o per altres fonts legals d'obligacions.

Les vicissituds jurídiques que deriven d'aquestes obligacions s'han d'examinar en dos plans diferenciats: el de les relacions internes entre els copropietaris i el de les relacions externes amb els tercers creditors.

- En **relacions internes**, cal determinar l'abast dels deures individuals de contribució i la responsabilitat de cada copropietari davant de la comunitat per raó de l'obligació de contribuir. L'extensió del deure de contribuir, com hem vist en l'apartat 3.6.2, depèn de la llei i, en la mesura permesa per la llei, dels estatuts de la comunitat i dels acords adoptats per la junta de propietaris. La responsabilitat per incompliment d'aquestes obligacions se subjecta al principi de responsabilitat patrimonial universal (art. 1911 del CC espanyol) i a regles específiques de prelació de crèdits i d'afectació real de certs béns al seu pagament.
- En **relacions externes**, cal determinar com responen els cotitulars enfront dels creditors, tenint en compte l'existència de béns de la comunitat especialment afectats al pagament d'aquestes obligacions col·lectives.

3.7.1. Deures de contribució a càrrec dels propietaris i responsabilitat davant de la comunitat

Els copropietaris d'una comunitat en propietat horitzontal han de contribuir al pagament de les obligacions de la comunitat en la quantia que resulti de la llei i, si escau, dels estatuts i els acords de la junta. La llei distribueix les despeses **en proporció amb les quotes de participació** en els elements comuns, però el títol constitutiu, els estatuts o fins i tot un acord de la junta poden alterar aquesta regla en els casos especials en què ho preveu l'article 553-45.

A banda de contribuir a les despeses comunes i a altres obligacions a càrrec de la comunitat, la llei obliga els cotitulars a constituir un **fons de reserva** en una quantitat no inferior al cinc per cent de les despeses comunes pressupostades. Els diners obtinguts per a la constitució del fons han de figurar en comptabilitat separada i s'han de dipositar en un compte bancari especial a nom de la comunitat. Els administradors només en poden disposar, amb l'autorització de la presidència, per a atendre a despeses de la comunitat imprevistes de caràcter urgent o, amb l'autorització de la junta de propietaris, per a fer front a les obres extraordinàries de conservació, reparació, rehabilitació, instal·lació de nous serveis comuns i seguretat, i també per a les que siguin exigides d'acord amb les normatives especials (art. 553-6).

L'obligació de contribuir s'ha de complir en el temps i en la manera que determini la junta, i pot consistir en una **quota ordinària** (per raó de les despeses i altres obligacions ordinàries pressupostades), en una **quota especial** (si els

estatuts les han establert respecte de certs elements comuns, com una piscina o una zona enjardinada no usades per tots els veïns) o en una **derrama**, si cal, per a finançar la realització de despeses extraordinàries.

Els cotitulars responen amb tot el seu patrimoni del pagament dels deutes contrets amb la comunitat (art. 1911 del CC espanyol), però a banda d'això, els **elements privatis hi estan afectats amb caràcter real**, dins dels límits de l'article 553-5. Aquesta afectació és particularment important en cas de transmissió del pis o el local, perquè garanteix el pagament de deutes pendents amb el valor de la finca, encara que aquests deutes s'haguessin contret abans de la transmissió i, per tant, no en respongui com a obligat personal el nou adquirent.

L'afectació real comprèn els deutes per raó de despeses comunes, ordinàries o extraordinàries i pel fons de reserva, que corresponguin a la part vençuda de l'any en curs i als quatre anys immediatament anteriors, comptats des de l'1 de gener al 31 de desembre, tant si els va contreure el propietari actual de l'element privatiu com un propietari anterior, sense perjudici, si s'escau, de la responsabilitat de qui transmet.

Garanties per als nous adquirents

A fi de minimitzar el risc d'adquirir un pis o un local amb deutes desconeguts dels quals hom hagi de respondre, la llei imposa als transmissors la càrrega de declarar que estan al corrent del pagament, o, si escau, han d'especificar els que tenen pendents i han d'aportar un certificat relatiu a l'estat dels seus deutes amb la comunitat en el qual han de constar, a més, les despeses comunes, ordinàries i extraordinàries, i les aportacions al fons de reserva aprovades però pendents de venciment. Sense complir aquests requisits no es pot atorgar l'escriptura, llevat que l'adquirent hi renunciï expressament.

Per al cobrament dels deutes dels cotitulars, es pot recórrer al **procediment monitori**, d'acord amb la legislació processal (art. 551-1.4). Després de l'aprovació del llibre V del Codi civil de Catalunya, es va discutir si seguia essent aplicable l'article 21 LPH, que estableix els requisits que la comunitat ha de complir per a utilitzar el procediment monitori, les quantitats que poden ser reclamades i les vicissituds que poden sorgir arran del seguiment d'aquest procediment. L'article 21 LPH fou redactat per la disposició final 1a. de la LEC, i es pot considerar una norma processal incardinada en un text substantiu. Per tant, sembla adient entendre que aquest article seguia aplicant-se en les comunitats regides pel dret català, tant per la competència de l'Estat en matèria processal (art. 149.1.6 CE) com per la remissió que fa l'article 551-1.4 a "la legislació processal".

La reforma introduïda per la Llei 5/2015, de 13 de maig, al règim de propietat horitzontal del llibre V, ha resolt aquesta qüestió especificant que el procediment per a reclamar les despeses comunes, tant si són ordinàries com extraordinàries, o del fons de reserva, és el **procés monitori especial aplicable a les comunitats de propietaris d'immobles en règim de propietat horitzontal** que estableix la **legislació processal** (arts. 812 a 818 LEC). Per instar la reclamació n'hi ha prou amb un certificat d'impagament de les despeses comunes, emès per qui faci les funcions de secretari de la comunitat amb el vistiplau del president. El contingut que ha de contenir el certificat és el següent: l'existència del deute i el seu import, la manifestació que el deute és exigible i

que es correspon de manera exacta amb els comptes aprovats per la junta de propietaris que consten en el llibre d'actes corresponent, i el requeriment de pagament fet al deutor (art. 553-47).

A més, l'apartat 3, de l'art. 553-4, afegit per la Llei 5/2015, reconeix **preferència de cobrament** dels crèdits de la comunitat contra els propietaris sobre l'element privatiu amb una remissió a la **prelació de crèdits** que determini la llei. En particular, l'art. 553-4.3 limita la preferència de cobrament als crèdits per les despeses comunes, ordinàries i extraordinàries, i al fons de reserva corresponents a **la part vençuda de l'any en curs i als quatre anys immediatament anteriors, comptats de l'1 de gener al 31 de desembre**.

3.7.2. Responsabilitat enfront de tercers

Enfront de tercers, tots els propietaris són **titulars mancomunats dels deutes** contrets en la gestió de la comunitat i ho són d'acord amb les quotes de participació respectives (art. 553-4.1). L'expressió *titulars mancomunats* s'ha d'entendre com a sinònima de "titulars per parts o en règim de parciarietat": cada copropietari és deutor per una part de l'obligació proporcional amb la seva quota.

- **Béns susceptibles d'agressió**

En cas d'impagament, els creditors poden fer efectiva la responsabilitat procedint:

- **Contra els béns i els drets de la comunitat**, per l'import total de l'obligació. Dins d'aquest bloc de béns agredibles, l'article 553-46 es refereix específicament als "crèdits i fons" comuns dels propietaris i als elements privatis de benefici comú, però creiem que també es possible dirigir-se contra altres béns comuns materialment susceptibles de separació de l'edifici (per exemple, els béns mobles situats a l'entrada de l'edifici, elements d'ornamentació, maquinària pertanyent a la comunitat, etc.).

Crèdits de la comunitat

En l'expressió *crèdits de la comunitat*, s'hi han d'entendre inclosos els que la comunitat té contra els seus propietaris per raó de les obligacions de contribució.

El Codi parla de béns i drets comuns dels propietaris perquè hem de recordar que la comunitat no té personalitat jurídica, i per tant, al pagament de les obligacions derivades de la situació de comunitat (en aquest sentit, vegeu l'apartat 2 de l'article 553-6, relatiu a la titularitat del fons de reserva).

- **Contra els béns i els drets de cadascun dels propietaris dels elements privatis**, per la part en què siguin deutors en proporció a la quota de participació.

- **Manera de fer efectiva la responsabilitat**

Segons de quin bé es tracti, la possibilitat de fer efectiva la responsabilitat i embargar els béns queda subjecta a regles diferents:

- Si es tracta de **fons, crèdits de la comunitat**, inclòs el fons de reserva, i **elements privatis de benefici comú**, n'hi ha prou amb demandar la comunitat interposant la demanda contra el president de la comunitat, perquè són béns afectes a aquesta i que estan naturalment destinats a satisfer-ne les obligacions.
- Si es tracta de **béns privatis dels propietaris**, el creditor que pretengui embargar-los haurà de requerir el pagament al propietari i demandar-lo personalment. Encara que la llei no ho digui, cal entendre que el creditor també haurà d'acreditar la manca o insuficiència dels fons i els crèdits de la comunitat per a satisfer l'import del deute. La necessitat de demandar el copropietari contra el qual es pretengui l'execució deriva del deure de respectar el seu dret de defensa i tutela judicial efectiva *ex art. 24 CE* (en aquest sentit, vegeu la STS 13.2.2001, RJ 2001\854). La STSJC 15.10.2012 (RJ 2012\11165) va establir com a doctrina jurisprudencial que "un creditor de la comunitat de propietaris sotmesa al règim de propietat horitzontal no pot procedir directament contra un comuner sense tenir reconegut el seu dret de crèdit enfront d'aquesta i sense haver-li requerit prèviament el pagament, atès que la responsabilitat del copropietari és subsidiària respecte de la comunitat i mancomunada en relació amb la pluralitat de copropietaris".

4. La comunitat especial per torns

4.1. Característiques definitòries, règim jurídic i objecte de la comunitat per torns

a) Concepte i trets essencials

La comunitat per torns és un règim jurídic de comunitat que es caracteritza pel fet que atribueix als cotitulars un **dret d'aprofitament i gaudi exclusiu del bé que n'és objecte per unitats temporals periòdiques anomenades *torns***.

En la comunitat per torns, el gaudi del bé per períodes temporals no resulta d'un acord entre els comuns –com el que podria existir en una comunitat ordinària indivisa–, sinó que és un element estructural de la comunitat, fins al punt que els drets dels cotitulars sobre el bé no es configuren jurídicament per mitjà de quotes, com en la comunitat romana, sinó per mitjà de **torns**.

El torn, doncs, no solament designa la unitat temporal durant la qual es produeix l'aprofitament exclusiu, sinó el conjunt de la posició jurídica del cotitular en la comunitat: a banda d'acotar temporalment el dret de gaudi, el torn determina l'abast del deure de contribuir a les despeses comunes, el poder de participació en la presa de decisions en la comunitat i la quota de participació en el bé un cop el règim es dissol i es converteix en una comunitat ordinària.

A semblança de la propietat horitzontal, en la comunitat per torns els cotitulars poden transmetre el seu dret sobre el torn, però no poden exercir l'acció de divisió ni tenen drets d'adquisició preferent sobre els torns dels altres cotitulars.

b) Normativa aplicable

Si bé, en abstracte, l'aprofitament per torns es pot aplicar a qualsevol tipus de bé, en la pràctica és sobretot conegut pel fet de constituir un sistema d'explotació de béns immobles destinats a allotjament de vacances, emprat en el sector turístic i anomenat convencionalment en el tràfic *multipropietat* o, en la terminologia anglosaxona, *time-sharing*. La reglamentació d'aquest sector té la seva història legislativa:

- **Directiva 2008/122/CE**

La gran quantitat d'abusos detectats en la promoció dels complexos immobiliaris destinats a l'aprofitament per torns va motivar l'aprovació d'una directiva comunitària, la **Directiva 94/47/CE**, del Parlament Europeu i del Consell, de 26 d'octubre de 1994, *relativa a la protecció dels adquirents*

quant a determinats aspectes dels contractes d'adquisició d'un dret d'utilització d'immobles en règim de temps compartit.

Bàsicament, aquesta Directiva va regular dos aspectes dels contractes d'adquisició de drets d'aprofitament per torns sobre béns immobles, sempre que el contracte se celebrés entre un professional i un consumidor: d'una banda, establia la **informació que cal subministrar** a l'adquirent (la qual ha de formar part integrant del contracte), i de l'altra, atribuïa a aquest una **facultat resolutòria del contracte** en els casos i amb els efectes previstos per la mateixa norma.

La Directiva no es va pronunciar sobre la manera de configurar jurídicament l'aprofitament de béns immobles en règim de temps compartit. Conscient que, en l'àmbit nacional, això s'havia instrumentat amb tècniques diferents, el legislador comunitari respectava la decisió dels Estats i només els obligava a implantar les normes contingudes en la Directiva en relació amb les disposicions legals o reglamentàries del dret intern pertinents.

L'aparició en el mercat de nous productes vacacionals similars al règim d'aprofitament per torns no regulats i susceptibles de lesionar els drets dels consumidors, va portar el legislador europeu a aprovar la **Directiva 2008/122/CE**, del Parlament Europeu i del Consell, de 14 de gener de 2009, *relativa a la protecció dels consumidors respecte a determinats aspectes dels contractes d'aprofitament per torns de béns d'ús turístic, d'adquisició de productes vacacionals de llarga durada, de revenda i d'intercanvi*, que deroga de manera expressa la Directiva 94/47/CE, i introdueix novetats importants respecte de la regulació anterior. En relació als contractes d'aprofitament per torns de béns d'ús turístic, la nova regulació reforça la informació precontractual que cal subministrar a l'adquirent; regula amb major precisió els terminis per a l'exercici del dret de desistiment; i obliga els Estats a establir procediments efectius de reparació dels drets dels consumidors en cas d'incompliment pels empresaris de les disposicions nacionals que desenvolupin la Directiva.

- A Espanya, la Directiva 94/47/CE es va implantar per mitjà de la **Llei 42/1998, de 15 de desembre**, sobre *drets d'aprofitament per torn de béns immobles d'ús turístic i normes tributàries*.

Aquesta Llei va ser derogada per la vigent **Llei 4/2012, de 6 de juliol**, de contractes d'aprofitament per torn de béns d'ús turístic, d'adquisició de productes vacacionals de llarga durada i de revenda i d'intercanvi i normes tributàries, fruit de la transposició a l'ordenament jurídic espanyol de la Directiva 2008/122/CE. La nova llei flexibiliza les modalitats contractuals permeses per a la transmissió del dret d'aprofitament. En relació al règim jurídic de l'aprofitament per torns sobre béns d'ús turístic sobre béns immobles en la Llei 4/2012, l'aprofitament d'un immoble per torns no s'articula per mitjà de la constitució d'una comunitat entre els usuaris, sinó per mitjà de la constitució de **drets reals limitats** que graven la propietat de l'immoble o de drets de caràcter obligacional derivats de la celebració de **contractes d'arrendament de béns immobles vacacionals per temporada** (art. 23, apartats 1 i 6).

La Llei és molt taxativa: prohibeix que el dret real d'aprofitament per torns es vinculi a una quota indivisa de la propietat, que es denomini *multipropietat*, o que contingui de qualsevol altra manera la paraula *propietat* (art. 23.4), i declara nuls els contractes en què es constitueixin o transmetin drets reals o personals d'aprofitament per torns al marge del títol II de la Llei que regula aquest tipus de drets (art. 23.7).

A banda d'aquesta restricció quant a la configuració jurídica dels drets d'aprofitament, cal tenir també en compte les limitacions quant a l'objecte sobre el qual poden recaure aquests drets, que només pot ser un edifici, un conjunt immobiliari o un sector arquitectònicament diferenciat que tingui, almenys, **deu allotjaments**, que estiguin sotmesos a aquest règim o, si més no, a un altre tipus d'explotació turística (art. 23.2).

- **Codi civil de Catalunya**

El **Codi civil de Catalunya**, en canvi, ha optat per regular els drets d'aprofitament per torns per mitjà d'una **estructura de tipus comunitari**, amb l'atribució als usuaris de l'immoble de drets de propietat (art. 554-1 a 554-12). La configuració dels drets d'aprofitament com a drets dominicals, que en principi s'ha de considerar més protectora i garantista per als adquirents, no incompleix la Directiva, ja que aquesta, com hem assenyalat, no obliga els legisladors interns a adoptar una fórmula jurídica determinada.

El Codi català s'ha limitat a regular l'estructura juridicoreal d'aquest règim d'aprofitament dels béns sense incloure normes relatives als contractes d'adquisició dels torns. Quan aquests contractes se celebrin entre un transmissent que actui professionalment (per exemple, el promotor immobiliari que ha constituït el règim de comunitat per torns) i un consumidor, s'hauran d'observar les regles que la Directiva 2008\122\CE imposa als legisladors nacionals en matèria d'informació i de revocació.

És errònia i molt desafortunada l'afirmació que es fa en el preàmbul de la Llei 5/2006, d'aprovació del llibre V, quan diu que "aquest capítol [el capítol IV del títol V] es limita a béns unitaris i exclou de manera expressa l'aplicació als supòsits a què fa referència

Competència legislativa

Llei 4/2012, com la derogada Llei 42/1998, es dicta a l'empara de l'article 149.1, números 6, 8 i 14, de la Constitució espanyola, però sens perjudici de la conservació, la modificació i el desenvolupament dels drets civils forals o especials (Disposició final única). La decisió del legislador estatal de rebutjar el sistema de comunitat no és vinculant per al legislador català, partint del pressupòsit que té competència per a dictar el règim civil de l'aprofitament dels béns per torns.

Denominació

En les comunitats constituïdes d'acord amb el dret català no ha de regir la prohibició imposada per la Llei 4/2012 als promotors immobiliaris d'utilitzar els mots *propietat* o *multipropietat*, ja que el dret dels cotitulars té certament caràcter dominical.

la normativa europea": el legislador català no pot excloure l'aplicació de la normativa europea si regula una institució la pràctica de la qual pot donar lloc a un supòsit de fet que cau dins d'aquesta.

En principi, la regulació de la comunitat especial per torns del dret català i la dels drets d'aprofitament per torns de la Llei 4/2012 es mouen en plans independents sense possibilitat d'intersecció: la comunitat catalana només es pot constituir sobre edificis destinats a habitatge unifamiliar o sobre edificis en règim de propietat horitzontal amb menys de set elements privatis (art. 554-2), mentre que, inversament, els drets regulats per la Llei 4/2012 només es poden constituir sobre edificis amb més de deu allotjaments (art. 23.2).

Tanmateix, és qüestionable si, constituïda una comunitat especial d'acord amb el dret català que tingui per objecte un habitatge familiar o un conjunt d'apartaments (en nombre inferior a set) en un edifici en propietat horitzontal, són aplicables les disposicions de la Llei 4/2012 que constitueixen l'aplicació de la Directiva comunitària. Creiem que la resposta és afirmativa, i ho confirma, en part, l'apartat 4 de l'article 554-2 del CCCat, en virtut del qual els aprofitaments establerts en edificis per a explotació turística o de vacances per temporada s'han de regir necessàriament per les normes del contracte d'aprofitament per torns.

La Llei 4/2012, per exemple, regula aspectes relacionats amb la promoció dels complexos immobiliaris destinats a l'aprofitament per torns i, en especial, sobre la informació precontractual que s'ha de facilitar al consumidor (art. 9), amb el règim contractual de transmissió dels drets d'aprofitament (art. 30) o amb la facultat de desistiment i resolució dels contractes d'adquisició d'aquests drets (art. 12), que es poden considerar aplicables a Catalunya, per tal com el Codi civil de Catalunya no formula previsions sobre aquests aspectes.

A part d'això, la regulació de la comunitat especial per torns en el llibre V del Codi civil de Catalunya no impedeix que es puguin continuar promovent, a Catalunya, complexos immobiliaris amb drets d'aprofitament per torns de naturalesa personal o constitutius de dret real en cosa aliena, amb subjecció a les normes de la Llei 4/2012, a l'empara de l'autonomia privada. Contribuirà també a aquesta dinàmica el fet que el Codi hagi restringit la possibilitat de constituir comunitats per torns a determinats tipus d'edificacions (art. 554-2).

El promotor que vulgui dedicar...

... un edifici amb més de set pisos o apartaments a l'aprofitament per torns haurà de recórrer a les fórmules previstes en la Llei 4/2012, perquè aquest immoble no podrà ser objecte de comunitat especial (art. 554-2.3).

c) Objecte

D'acord amb l'article 554-2 del CCCat, la possibilitat de constituir una comunitat especial per torns subjecta al dret català resta limitada a determinats béns:

- Edificis destinats a **habitatges unifamiliars** que estiguin dotats del mobiliari i les instal·lacions suficients per a permetre'n l'ús reiterat i divisible per torns.
- Edificis dividits en règim de **propietat horitzontal**, sempre que es tracti d'edificis amb **menys de set elements privatis** i es constitueixi una comunitat per torns per a cada unitat o element.
- **Vaixells, aeronaus no comercials i altres béns mobles** clarament identificables i adequadament equipats que siguin susceptibles d'un ús reiterat i divisible en torns.

La llei impedeix que es pugui constituir una comunitat per torns sobre un pis o un apartament en el si d'una comunitat en propietat horitzontal, tret que tots els elements privatis de l'edifici adoptin aquesta mateixa fórmula de tinença. Aquesta limitació sembla absurda, com també la de prohibir que es formin comunitats per torns en edificis amb més de set espais privatis. Sorprenen aquestes restriccions si es té en compte que, per contrast, es facilita la constitució de comunitats per torns en béns mobles de tota mena.

4.2. Constitució, modificació i extinció del règim de comunitat per torns

4.2.1. Constitució: l'atorgament del títol constitutiu

La comunitat per torns es constitueix en virtut de **títol atorgat pel propietari o els propietaris del bé** sobre el qual recau (art. 554-6). Encara que aquest article parla de "propietaris", en plural, el títol també pot ser atorgat pel propietari únic del bé abans de començar a transmetre torns a terceres persones.

Si aquest propietari únic actua en el marc de la seva activitat professional i l'objecte de la comunitat és un bé immoble, seran aplicables als contractes de venda dels torns les disposicions de la Llei 42/1998 dictades en aplicació de la Directiva comunitària.

El títol de constitució s'ha d'atorgar en **escriptura pública**. Si el bé és immoble, el títol s'ha d'inscriure en el Registre de la Propietat, i si és moble, en el **Registre de Béns Mobles** que correspongui (art. 554-4.2 i 554-7.1).

D'acord amb l'apartat 1 de l'article 554-4, només hi ha comunitat per torns si, una vegada atorgat el títol de constitució, ha acabat la construcció del bé sobre el qual recau i aquest ha estat moblat i equipat adequadament. El compliment d'aquests requisits és condició suspensiva del naixement del règim de comu-

nitat especial (art. 554-5.1.a). La norma pren en consideració la hipòtesi en la qual el règim és constituït per un professional, i vol garantir, en interès dels adquirents dels torns, que no comenci la venda dels torns fins que no es compleixin les condicions d'habitabilitat de l'edifici o dels apartaments. No serà possible la inscripció en el registre corresponent, creiem, fins que no s'acrediti el compliment d'aquests requisits.

El **títol de constitució** ha de contenir un seguit de dades, enumerades per la llei (art. 554-5):

- La **identificació del bé**, la construcció del qual almenys ha d'haver començat, i la descripció del **mobiliari** i els **serveis** inherents al mateix (lletres *a* i *f*).
- La **durada de la comunitat** (lletra *b*), que no pot ser inferior a tres anys ni superior a cinquanta (art. 554-8.1). La limitació de la durada del règim escau més als sistemes en què l'aprofitament té lloc per mitjà d'arrendament o d'un dret real limitat, a fi d'evitar un desmembrament o un gravamen del domini massa perllongat.
- La **fixació del torn** (lletra *c*). El torn és una unitat temporal, discontinua i periòdica, no inferior a una setmana, que serveix de mòdul per a atribuir l'aprofitament exclusiu del bé i la contribució a les despeses generals (art. 554-3.1). S'ha d'assignar a cada torn una numeració correlativa, indicar-ne la durada i la periodicitat, i atribuir-li un valor, que dependrà de la durada del temps d'ús i de l'època de l'any en què tingui lloc.

La llei obliga a **reservar en el títol constitutiu almenys dues setmanes l'any**, que no es poden configurar com a torns, per fer reparacions i dur a terme la neteja, el manteniment i altres finalitats d'utilitat comuna (vegeu l'apartat 2).

- La **determinació de la quota de contribució** a les despeses comunes, que és proporcional al valor del torn (lletra *d*). Aquestes despeses es liquiden anualment i s'han d'abonar tant si s'usa el torn com si no. Les conseqüències de l'impagament són severes: el titular morós queda suspès de l'aprofitament del bé i del dret de vot en la comunitat. A banda de les normes particulars de l'article 554-11, regeixen supletòriament les generals de la propietat horitzontal.
- El **règim d'administració i representació** de la comunitat, que s'ha d'ajustar a les regles de la propietat horitzontal amb les adaptacions pertinents. La comunitat, doncs, té un president, un secretari, un administrador i una junta de propietaris.

No tots els torns...

... tenen el mateix valor jurídic com tampoc no tenen el mateix valor de mercat: en un apartament d'estiu, el torn del mes d'agost pot ser molt més valuós, tant jurídicament com econòmicament, que el del mes de febrer. El valor jurídic dels torns incideix en la quota de contribució a les despeses de la comunitat.

És remarcable, per contraposició al règim d'adopció d'acords en la comunitat ordinària indivisa i en la propietat horitzontal, que en la comunitat per torns "la titularitat d'un torn, sigui quin sigui el seu valor, atribueix un vot en la junta de la comunitat" (art. 554-3.2). En canvi, les quotes de contribució a les despeses i de participació en la comunitat ordinària que resulti de l'extinció de la comunitat per torns es fixen proporcionalment al valor del torn.

A part d'aquestes dades, el títol constitutiu pot contenir uns **estatuts** de la comunitat i un **reglament de règim interior**, als quals s'apliquen els preceptes de la propietat horitzontal.

4.2.2. Modificació i extinció del règim

a) Modificació

A falta de regles específiques, regeixen, per remissió de l'article 554-12, les de la propietat horitzontal, en funció de les quals cal interpretar que es requereix el **vot favorable de les quatre cinquenes parts** dels torns per a adoptar acords de modificació dels estatuts (art. 553-26.2.a).

b) Extinció

El règim de comunitat per torns s'extingeix per les causes següents:

- **Acord unànim**e dels cotitulars.
- **Pèrdua o destrucció** del bé, supòsits en què cal entendre inclosa l'expropiació forçosa i, si es tracta d'un immoble, la declaració de ruïna (arg. *ex art.* 553-14.2).
- **Venciment del termini** de durada de la comunitat, que no pot ser inferior a tres anys ni superior a cinquanta. Naturalment, els cotitulars poden acordar, unànimement, en qualsevol moment, prorrogar la durada de la comunitat, modificant a aquest efecte el títol constitutiu per un període que no superi el màxim legal.

L'extinció de la comunitat determina una situació de comunitat ordinària, la participació en la qual vindrà fixada d'acord amb el valor dels torns (art. 554-8).

Aquest efecte de reconversió de la comunitat per torns en comunitat ordinària contrasta amb l'efecte que es produeix quan s'extingeixen els drets d'aprofitament constituïts com a drets reals limitats: extingit el règim per transcurs del termini, els titulars no tenen drets residuals sobre el bé ni poden reclamar cap compensació (art. 24.2 Llei 4/2012).

4.3. Drets i deures dels cotitulars en la comunitat per torns

4.3.1. Drets individuals sobre el torn

D'acord amb l'article 554-9.c, els cotitulars en la comunitat per torns poden disposar dels seus torns, entre vius i per causa de mort, a títol oneros o gratuït.

L'exercici d'aquesta facultat dispositiva no faculta la resta de cotitulars per fer valer cap dret d'adquisició preferent (art. 554-1.2.c), tret que això s'hagués previst en el títol constitutiu.

4.3.2. Drets i deures sobre l'objecte de la comunitat

a) Drets dels cotitulars

Els titulars dels torns tenen els drets següents:

- **Dret a aprofitar el bé de manera exclusiva** durant el període de temps que representa el torn, incloent la facultat de cedir l'aprofitament (per exemple, per mitjà d'un arrendament de temporada que coincideixi amb el període de durada del torn) a terceres persones.
- **Dret a participar en l'administració de la comunitat** i, eventualment, a representar-la, d'acord amb les regles legals i estatutàries sobre l'organització de la comunitat. Com hem assenyalat, aquestes regles són les de la propietat horitzontal, excepte la que atribueix un únic vot al titular de cada torn, amb independència del valor d'aquest.
- **Dret a una quota sobre el bé** proporcional al valor del torn, en el moment d'extinció de la comunitat.

b) Obligacions dels cotitulars

Els titulars dels torns tenen les obligacions següents:

- **Deure d'utilitzar el bé d'acord amb la seva destinació**, respectant l'interès dels altres titulars i actuant en interès de la comunitat.

- Obligació de **pagar les despeses** generals i les inherents al torn que els correspon. Aquestes despeses poden ser reclamades pel procediment monitori (art. 551.1.4) i cal entendre que el torn està afectat amb caràcter real al seu pagament, dins dels límits de l'article 553-5.

Encara que la llei només parli de contribució a les despeses, és important tenir clar que, quan l'aprofitament per torns s'articula per mitjà d'una comunitat, els cotitulars han de preveure algun sistema per a **garantir que es prestin adequadament els serveis de manteniment** del bé usat en comú i de les seves instal·lacions (per exemple, contractant per a la realització d'aquesta prestació una empresa de serveis).

- Obligació de **pagar els danys** causats en el bé comú durant el torn. El titular del torn respondrà d'aquests danys davant dels altres cotitulars, sens perjudici que tingui acció contra algun tercer a qui siguin imputables els danys.

Obligacions dels cotitulars

Tots els cotitulars, com a comunitat, tenen el deure de garantir que es prestin serveis de manteniment, i responen del seu incompliment davant dels titulars de torns que hagin patit algun perjudici.

5. La mitgeria

5.1. Concepte i modalitats

a) Concepte i qualificació jurídica de la situació de mitgeria

La mitgeria és una situació de comunitat que recau sobre una paret o sobre altres elements de separació entre dues finques. Els dos supòsits més habituals de mitgeria es produeixen quan s'aixeca una paret en el límit entre dues finques a fi de tancar-ne una o totes dues, o a fi de sustentat les edificacions que s'hi construeixin. En el primer cas, es parla de **mitgeria de tanca**, i en el segon, de **mitgeria de càrrega**. També es pot constituir una situació de mitgeria respecte de les estructures horitzontals que separen dues finques a diferents nivells en alçada, si no resulta procedent o no s'ha constituït, per la raó que sigui, el règim de propietat horitzontal. Aquesta situació es qualifica com **mitgeria horitzontal**.

La naturalesa jurídica de la mitgeria ha estat controvertida. En el dret català contemporani, podem distingir tres etapes d'evolució legislativa: l'etapa de les Compilacions; la de la Llei 13/1990, de 9 de juliol, *de l'acció negatòria, les immissions, les servituds i les relacions de veïnatge*, i la que enceta l'aprovació del llibre V del Codi civil de Catalunya.

- **Compilacions de 1960 i 1984**

Tant en la Compilació del dret civil de Catalunya de 1960 com en la de 1984, la mitgeria apareixia regulada entre les servituds, i se sobreentenia que constituïa una **servitud recíproca** entre predis veïns. La situació de mitgeria, d'acord amb aquesta concepció, comportava que ambdós veïns adquirissin el dret a ocupar el sòl del seu veí en la part necessària per a aixecar-hi i mantenir-hi la paret limítrofa o de càrrega. Respecte de la paret, quan era de càrrega, s'entenia que hi havia una **comunitat pro diviso**, per tal com cada veí la podia aprofitar per a carregar, però sense traspasar la meitat del seu gruix, és a dir, sense envair la part situada en el terreny del veí.

- **Llei 13/1990, de 9 de juliol**

La Llei 13/1990 manté, amb alguna variant significativa, el règim jurídic de la mitgeria heretat del dret històric, però respecte de la Compilació aquest règim experimenta un desplaçament sistemàtic significatiu. La mitgeria de càrrega passa a ocupar un capítol propi, al marge de les servituds, i la mitgeria de tanca passa a quedar regulada en el si de les relacions de veïnatge:

- La regulació separada de la mitgeria de càrrega sembla descartar-ne la qualificació legal com a servitud. Atès que la constitució d'aquesta mitgeria passa a ser voluntària, els dos propietaris veïns poden optar per mantenir separada la respectiva part del sòl ocupada per la paret, amb una servitud recíproca, o per fer el sòl comú. La regla legal per defecte es limita a dir que la meitat de la paret es construeix en el terreny propi i l'altra meitat en el del veí (art. 29.2 LANISRV), però no es pronuncia sobre la situació en què queda el sòl un cop aixecada la paret. La paret de càrrega, per la seva banda, s'ha d'entendre comuna, però el seu règim d'aprofitament no ha de portar necessàriament a qualificar-la com a comunitat *pro diviso*, sinó que dependrà d'allò que hagin pactat les parts.
- La mitgeria de tanca, en canvi, sembla participar de la naturalesa d'un **límit de la propietat** fundiària per raó de veïnatge, en la mesura que un veí pot imposar forçosament a l'altre l'aixecament i el manteniment de la paret en el límit de les finques, ocupant el sòl de la finca veïna en la part que escaigui. La situació resultant d'aquest límit a la propietat constitueix una situació de comunitat, que recau no solament sobre la paret o l'element de separació de què es tracti, sinó també sobre el sòl ocupat, ja que, com diu l'article 34.2 de la Llei, "el sòl de la tanca divisòria és mitger".

- **Codi civil de Catalunya**

El llibre V del Codi civil de Catalunya, en canvi, opta de manera decidida per qualificar la mitgeria com una **situació de comunitat**. L'element definitori de la mitgeria rau en el caràcter mitger, és a dir, comú, de certs elements, que poden ser una paret o el sòl. Com expressa l'apartat 3 de l'article 555-1, "l'existència d'una paret mitgera o d'un sòl mitger comporta una situació de comunitat entre els propietaris de les dues finques confrontants". Malgrat que aquest article només es refereix al sòl i a les parets, cal entendre que també poden tenir caràcter mitger i donar lloc a una situació de mitgeria altres elements de divisió (com una tanca) o, fins i tot, naturals (com ara un rengle d'arbustos), que compleixen funcions anàlogues a una paret.

Mitgeria convencional

Vegeu l'article 546-2.3, que permet pactar el caràcter mitger de les tanques entre finques amb rengles d'arbres o arbustos, espècies vegetals seques, canyes, xarxes o teles metàl·liques.

En el Codi civil espanyol, la mitgeria es qualifica com a servitud (art. 571 a 579). La doctrina i la jurisprudència, en canvi, posen èmfasi en el caràcter comú de la paret o l'element constructiu divisor i prefereixen entendre, com ha optat per fer el Codi català, que es tracta d'una comunitat especial per raó del seu objecte.

b) Modalitats de mitgeria

L'existència d'una comunitat de mitgeria ve donada per la presència d'un o de diversos elements qualificables com a mitgers. D'acord amb la llei, poden ser mitgers el sòl o les parets, però ho poden ser també altres elements, naturals o artificials, que compleixin funcions anàlogues. Segons quina sigui la funció de l'element o dels elements mitgers, podem distingir tres tipus de mitgeria:

- **Mitgeria de càrrega.** La mitgeria és de càrrega quan l'element amb caràcter mitger té una funció de sustentació d'edificacions o d'altres obres de construcció. Aquesta funció de càrrega correspon normalment a una paret –la denominada *paret mitgera*–, que s'aixeca en el límit i en el sòl de dues finques veïnes, i sobre la qual poden carregar els propietaris confrontants sempre que, d'acord amb la legalitat urbanística, puguin construir ambdues finques fins al límit comú (art. 555-2).
- **Mitgeria horitzontal (de sustentació i divisió de construccions a diferents nivells).** La mitgeria té caràcter horitzontal quan l'element amb caràcter mitger sustenta i divideix construccions a diferents nivells en alçada o en subsòl (art. 555-1.2).

Normalment, l'edificació a diferents nivells amb espais pertanyents a diferents propietaris s'ordena jurídicament per mitjà de la propietat horitzontal, però hi ha alguns supòsits, poc freqüents (com el de les cases amb habitacions o espais encastats en una altra casa confrontant), en què no és possible constituir aquest règim, pel fet de tractar-se d'edificis independents amb entitat registral pròpia. Quan es produeix aquest fenomen, hi ha elements que compleixen una funció de sostre i sòl entre espais pertanyents a diferents propietaris i que determinen una situació de mitgeria horitzontal.

Tot i preveure expressament aquesta situació, el Codi català no estableix un règim específic per a la mitgeria horitzontal, i es limita a fer algunes referències al sòl mitger en seu de mitgeria de càrrega. Atesa la funció sustentadora dels elements mitgers en la mitgeria horitzontal, sembla raonable aplicar a aquesta mitgeria les normes de la mitgeria de càrrega en allò que escaigui a la seva diferent naturalesa.

- **Mitgeria de tanca.** La mitgeria és de tanca quan l'element amb caràcter mitger serveix de tanca o separació entre dues finques. La tanca pot consistir en una paret i, aleshores, la mitgeria té caràcter forçós (art. 546-1 i 555-8), però si els propietaris veïns ho pacten també pot estar constituïda per altres elements, com un rengle d'arbres o arbustos vius, espècies vegetals seques, canyes, xarxes o teles metàl·liques (art. 546-2).

Jurisprudència

El Tribunal Suprem va introduir el concepte de *mitgeria horitzontal* en les sentències de 24.5.1943 (RJ 1943\576) i de 28.4.1972 (RJ 1972\1905). També es pot veure un supòsit de mitgeria horitzontal en la STS 28.12.2001 (RJ 2002\1649), encara que no s'hi empli aquest qualificatiu.

Àmbit d'aplicació de la mitgeria horitzontal

Les normes de la mitgeria horitzontal no són aplicables als forjats realitzats entre dues plantes d'un edifici constituït en règim de propietat horitzontal (STS)C 3.10.2002, RJ 2003\649).

En canvi, no tenen caràcter mitger les parets que no tenen com a finalitat el tancament de la finca sinó la contenció de terres per raó de desnivell entre les dues finques (SAP Girona 12.1.2005, JUR 2005\71570).

5.2. Constitució

La mitgeria pot ser voluntària o forçosa:

- **Mitgeria forçosa.** La mitgeria de tanca té caràcter forçós en les parets de tanca de patis, d'horts, de jardins i de solars fins a l'alçària màxima de dos metres o la que estableixi la normativa urbanística aplicable (art. 555-8). Això significa que el propietari que pretengui tancar la seva finca pot fer-ho aixecant la paret en el límit i en el sòl d'ambdues finques, sense que el confrontant s'hi pugui oposar.

El caràcter forçós de la mitgeria ve reforçat per una presumpció legal: la paret de tanca entre dues finques es presumeix sempre mitgera, llevat que hi hagi signes externs que evidencin que solament s'ha construït sobre un dels solars.

La presumpció decau si la tanca de les finques és formada per dues parets, adossada l'una a l'altra, com en el cas resolt per la STSJ 27.2.2006 (RJ 2006\5155), en què un veí havia construït un mur de maçoneria i l'altre un de gelosia.

- **Mitgeria voluntària.** La mitgeria de càrrega és sempre voluntària i mai no es presumeix (art. 555-2). En aquest punt, la Llei 13/1990 va modificar el dret històric, en el qual la mitgeria de càrrega era forçosa. El llibre V ha mantingut aquest criteri contrari a la mitgeria forçosa. Si un propietari pot edificar en el límit de la seva finca i ho vol fer aixecant una paret mitgera, ho ha de pactar amb el propietari de la finca confrontant. Si aquest no ho accepta, haurà de construir la paret completament en el seu terreny. També són voluntàries la mitgeria horitzontal i la de tanca quan es fa per mitjà d'un element que no sigui una paret.

La consideració de la mitgeria...

... de càrrega com a forçosa era obsoleta. Amb les tècniques de construcció modernes, amb estructures de ferro o formigó, no cal fer parets gaire gruixudes que ocupin l'espai dels veïns: les parets de càrrega s'aixequen normalment dins de la pròpia finca.

Si un propietari imposa la mitgeria de càrrega al seu veí sense el seu consentiment, aquest pot exercir un interdicte possessori o una acció de defensa de la propietat a fi de restablir la seva finca a l'estat anterior a l'aixecament de la paret mitgera. Si el propietari que ha construït la paret és vençut, es produiran els efectes de l'accessió immobiliària (art. 542-9 o 542-11, segons si hi ha bona o mala fe).

5.3. Drets i deures dels propietaris confrontants

a) Mitgeria de càrrega

Com que la mitgeria de càrrega sempre voluntària, la comunitat se subjectarà a allò que hagin pactat els veïns. Només en defecte de pacte, la llei formula un seguit de previsions:

- **Característiques de la paret i manera de construir-la** (art. 555-3). La paret ha de ser del tipus i de l'aparença adequats a la seva funció. S'ha de construir d'acord amb les necessitats del propietari que l'aixeca, i n'ha de quedar ubicada la meitat en el terreny propi i l'altra meitat en el terreny del veí.
- **Dret de càrrega** (art. 555-4). Atès el caràcter mitger de la paret, el propietari que no l'ha construïda pot carregar sobre ella en el moment en què decideixi edificar, però primer ha de pagar al seu veí la part del cost que s'hagués establert en el títol constitutiu. La llei preveu la possibilitat de demanar una rectificació en el preu per raó de la naturalesa, l'estat i l'antiguitat de la paret en el moment en què hom pretengui carregar sobre ella. El propietari veí, d'altra banda, pot decidir no carregar sobre la paret mitgera, però això no l'eximeix de pagar el cost esmentat abans (art. 555-6).
- **Despeses de construcció i manteniment** (art. 555-5). Aquestes despeses són a càrrec del propietari que aixeca la paret. Un cop el veí ha carregat, ambdós propietaris han de contribuir a satisfer les despeses en la proporció pactada, o a falta de pacte, en proporció amb l'ús que facin de la paret.
- **Enderrocament** (art. 555-7). El propietari que ha construït la paret la pot enderrocar en qualsevol moment abans que el veí comenci les obres de l'edifici que hi ha de carregar. Aquesta facultat, però, queda exclosa si el veí ha pagat ja la part del cost que li pertoca, o si ho fa abans que comenci l'enderroc. A aquest efecte, la llei preveu que el propietari que pretengui enderrocar la paret haurà de notificar a l'altre aquesta intenció, a fi que aquest pugui oposar-s'hi en el termini d'un mes.

El deure de contribució...

... a les despeses de manteniment de la paret també és procedent en els casos de mitgeria horitzontal (SAP Tarragona 6.10.2005, JUR 2006\71790).

b) Mitgeria de tanca

Quan té caràcter forçós, qualsevol veí la pot imposar a l'altre, però qui decideixi aixecar-la n'ha de pagar el cost. El veí només ha de contribuir al pagament en el moment en què edifiqui o tanqui la seva finca. La contribució s'estableix en l'import de la meitat de les despeses de construcció i de manteniment (art. 555-8).

Si un dels veïns malmet la tanca mitgera (per exemple, per instal·lar una barbacoa) l'altre veí pot exercir una acció reivindicatòria per demanar l'enderrocament de la instal·lació i restituir la tanca a l'estat original (SAP Girona 16.12.2004, JUR 2005\29021).

6. La propietat compartida

La propietat compartida és una modalitat d'organització de les situacions de comunitat amb distribució del poder i la possessió del bé entre dos comuners, anomenats propietari formal i propietari material, regulada en els articles 556-1 a 556-12 CCCat. Aquesta modalitat de comunitat ha estat introduïda en el dret civil català, juntament amb la propietat temporal, en virtut de la Llei 19/2015, de 29 de juliol, d'incorporació de la propietat temporal i de la propietat compartida al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya. Per contraposició al dret català, el dret civil espanyol no conté una regulació general de la propietat compartida.

El legislador català pren la institució de figures anàlogues reeixides en el dret comparat i, en particular, de la *shared ownership* anglesa. Ara bé, la propietat compartida, tal com assenyala el preàmbul de la Llei, troba el seu fonament en institucions pròpies de llarga tradició jurídica en les fonts catalanes i que es mantenen en el Codi civil, com la comunitat ordinària indivisa i el cens.

Per una banda, de la comunitat ordinària indivisa la propietat compartida pren la regla segons la qual els copropietaris acorden l'ús i la possessió del bé com més els convé (art. 552-7). I, per altra banda, del cens emfitèutic, adopta la distinció entre el propietari que cobra una contraprestació –el que té el domini útil, en el cens– i el qui posseeix i explota el bé –que té el domini directe, en el cens–. No obstant, la propietat compartida es diferencia dels censos en el fet que és una comunitat, mentre que els censos, tal com s'estudia en el mòdul 6, són un dret real limitat.

6.1. Concepte i trets definitoris

D'acord amb l'article 556-1.1, la propietat compartida confereix a un dels dos titulars, anomenat propietari material, una quota del domini, la possessió, l'ús i el gaudi exclusiu del bé i el dret d'adquirir, de manera gradual, la quota restant de l'altre titular, anomenat propietari formal. A més, l'apartat 2 del precepte afegeix que la propietat compartida comporta l'exclusió de l'acció de divisió.

Els trets definitoris de la propietat compartida són els següents:

- És una **forma de comunitat especial** que recau sobre un bé propietat de **dos titulars**: el **propietari material** i el **propietari formal**. La naturalesa jurídica de la propietat compartida justifica, per una banda, la ubicació del capítol que la regula dins del títol del CCCat que s'ocupa de les situacions

de comunitat; i, per l'altra, l'aplicació subsidiària de les normes relatives a la comunitat ordinària indivisa del mateix Codi en allò què hi siguin compatibles (art. 556-3).

- És una **comunitat per quotes**, en la que el dret de cada cotitular en la comunitat es materialitza en una quota ideal, de la qual els comuners poden disposar lliurement (arts. 556-6.1.b i 556-8.a), tal com succeeix en la comunitat ordinària indivisa. Ara bé, a diferència d'allò previst per la comunitat ordinària indivisa, en la propietat compartida els comuners **no poden exercir l'acció de divisió de la comunitat** (art. 556-1.1).
- La **finalitat** de la propietat compartida és afavorir l'adquisició de la propietat del bé per part del propietari material. Per això, el codi li concedeix un **dret d'adquisició** que li permet **adquirir de manera gradual la quota restant del propietari formal**. En tot el que no estableixin el títol de constitució i les disposicions del codi, aquest dret es regeix per les normes del CCCat relatives als drets d'adquisició, en allò què hi siguin compatibles (art. 556-3).
- La principal **singularitat** d'aquesta comunitat especial és que els **copropietaris tenen facultats i obligacions clarament diferenciades sobre el bé**. A diferència d'allò previst en la comunitat ordinària indivisa, en la qual, en defecte de pacte, tots els comuners tenen dret a usar l'objecte en comú. En la propietat compartida, el propietari material monopolitza gairebé totes les facultats dominicals: té la **facultat d'ús i gaudi exclusiu del bé**, amb l'únic límit de no comprometre'n la subsistència (art. 556-6.1.a), mentre que el propietari formal té el dret a **percebre una contraprestació dinerària** a canvi de cedir l'ús exclusiu i excloent de l'objecte.
- Pot tenir per **objecte béns immobles i determinats béns mobles, que siguin duradors i no fungibles i que puguin constar en un registre públic**, és a dir, que siguin identificables (art. 556-2), com per exemple, els automòbils i altres vehicles a motor, els vaixells o les aeronaus. Ara bé, la finalitat principal de la propietat compartida, aportar solucions al problema de l'accés a la propietat de l'habitatge, comporta que el seu objecte principal siguin els immobles destinats a aquest ús.

Bibliografia recomanada

S. Nasarre Aznar (2015), "La propiedad compartida y la propiedad temporal como tenencias intermedias de acceso a la vivienda en el Derecho civil de Cataluña y su extensión al resto del Estado", A: *Bienes en común*, València: Tirant Lo Blanch (pàg. 776-826) i de P. del Pozo Carrascosa, A. Vaquer Aloy i E. Bosch Capdevila (2015), "La propiedad compartida", A: *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales* (5a. ed.), Madrid, Barcelona: Marcial Pons.

6.2. Funció econòmica

La principal finalitat de la propietat compartida és, de manera anàloga a la propietat temporal estudiada en el mòdul 2, aportar solucions al **problema de l'accés a la propietat de l'habitatge**, sens perjudici que també en puguin ser objecte determinats béns mobles.

Des d'una perspectiva econòmica, la propietat compartida, juntament amb la propietat temporal, és una **tercera forma de tinença immobiliària** que ocupa una posició intermèdia entre les dues formes tradicionals d'accés a l'habitatge, la propietat i l'arrendament, i que participa de característiques d'ambdues institucions.

Així, aquesta institució s'introdueix en el dret català per afavorir l'accés a la propietat de l'habitatge, primordialment, a aquelles persones que no tenen recursos econòmics suficients per a adquirir la propietat absoluta d'un habitatge sense sobreendeutar-se i que busquen una estabilitat en la seva situació jurídica que no els l'ofereix l'arrendament.

- Per una banda, la propietat compartida permet **l'adquisició progressiva del domini** a un sector de la població que no disposa dels recursos econòmics suficients per a finançar la compra del cent per cent de la propietat d'un habitatge. En el moment de la constitució de la propietat compartida, el comprador únicament adquireix una quota sobre l'habitatge. En conseqüència, augmenten les possibilitats de les persones amb pocs recursos econòmics d'obtenir finançament per a dur a terme l'adquisició. Amb posterioritat, segons com evolucionin les circumstàncies econòmiques del propietari material i d'acord amb un probable esquema preestablert amb el finançador o amb el promotor venedor, el propietari material podrà anar adquirint gradualment més quota de domini. No obstant, s'ha de tenir en compte que en la propietat compartida, a diferència del que succeeix amb l'adquisició de la propietat plena, l'adquirent ha de pagar, a més del preu del bé i dels interessos corresponents, el preu de la renda, per tal de gaudir de l'ús exclusiu del bé. És per aquest motiu que li pot interessar pactar la imputació de la contraprestació dinerària al preu d'adquisició. Aquesta possibilitat està contemplada en el preàmbul de la llei.
- Per altra banda, la propietat compartida presenta l'avantatge **d'eliminar la provisionalitat vinculada a l'arrendament**, ja que el propietari material, sempre que compleixi les seves obligacions, no pot ser privat de la tinença del bé per part del propietari formal. A més, el propietari material té un ampli poder sobre el bé, amb l'únic límit de no comprometre'n la subsistència, llevat que s'hagi pactat altrament (art. 556-6.1.a).

Es tracta d'una forma de comunitat que no només està pensada per a funcionar en el mercat privat, sinó també en el mercat d'habitatge social, ja que el preàmbul de la llei fa referència a la voluntat de dotar l'Administració pública d'un

nou instrument per a programar les polítiques de promoció de l'habitatge. En el mercat privat, els principals interessats en la figura seran els propietaris d'habitatges en stock, usualment promotors immobiliaris o entitats de crèdit, amb dificultats per a alienar-los per les vies tradicionals.

Per últim, una altra possible finalitat de la propietat compartida és la de constituir una **alterativa al llançament del deutor hipotecari** en els processos d'execució hipotecària. En constituir la propietat compartida, el deutor i creditor hipotecaris poden haver previst que el primer continuï posseint el bé com a propietari material en la proporció de la quantitat que hagi pagat i, a més, tingui el dret a adquirir gradualment les quotes restants de les quals és titular el creditor hipotecari, que tindrà la condició de titular formal.

6.3. Constitució

a) Modalitats de constitució

La propietat compartida es constitueix per **negoci jurídic** (art. 556-4.1), és a dir, per títol voluntari, que al seu torn pot ser:

- **Entre vius**, a títol oneros o gratuït.
- **Per causa de mort**. El causant pot llegar la propietat formal i la propietat material a dues persones diferents o llegar només la propietat formal o material a una persona, restant la no llegada per l'hereu.

b) Legitimació

Estan **legitimats** per a constituir la propietat compartida el titular de la propietat del bé o el titular de la propietat temporal. Aquesta última possibilitat, que té com a finalitat facilitar l'adquisició del bé, es troba reconeguda a l'art. 556.2, d'acord amb el qual es pot constituir una propietat compartida sobre un bé en règim de propietat temporal.

c) Forma i inscripció registral

La llei no regula els **requisits formals de validesa** del títol de constitució de la propietat compartida. Ara bé, tractant-se d'un acte de constitució d'una comunitat especial sembla raonable defensar que es requereix escriptura pública, tal i com s'exigeix en els articles 553-9.3 i 554-4.2 en relació, respectivament, als títols de constitució del règim de propietat horitzontal i de la comunitat especial per torns.

La **inscripció del títol de constitució** de la propietat compartida és voluntària. De conformitat amb l'article 556-5.1, la inscripció es realitzarà en el registre corresponent d'acord amb el que estableix la llei i amb els efectes corresponents, fent constar en tot cas les circumstàncies que estableix l'article 556-4.2

i, si escau, els drets de tanteig i retracte. Si la propietat compartida recau sobre un **bé immoble**, a més, el codi indica que s'ha d'inscriure en el Registre de la Propietat, d'acord amb la legislació hipotecària, en el foli obert per a la finca matriu. La inscripció del dret del propietari material s'ha de practicar en un foli independent, el qual ha de remetre al règim de propietat compartida.

d) Contingut del títol

La regulació de la propietat compartida és, fonamentalment, de caràcter dispositiu; la llei dóna ampli marge a l'autonomia privada de les parts. En aquest sentit, la propietat compartida es regeix, en primer lloc, per les regles de l'autonomia privada acordades en el títol de constitució. En defecte de pacte, s'apliquen les disposicions relatives a la propietat compartida, i en allò no regulat en aquestes disposicions, per les normes del codi relatives a la comunitat ordinària indivisa i als drets d'adquisició, en allò en què hi siguin compatibles (article 556-3).

Això no obstant, les normes que fan referència als **elements de tipificació** de la propietat compartida tenen caràcter imperatiu, per la qual cosa s'han de respectar en el títol de constitució. En aquesta línia, la llei estableix les **circumstàncies que necessàriament ha de contenir el títol** de constitució de la propietat compartida:

- Hi ha de constar la **quota inicialment adquirida** (art. 556-4.2.a). La determinació de la quota inicial es deixa a voluntat de les parts, ja que la llei no fixa una quota mínima o màxima.

Segons el preàmbul de la llei...

...amb relació als habitatges i tenint en compte l'experiència comparada, la proporció ideal seria que el propietari material adquirís una quota inicial del vint-i-cinc per cent -un cinc per cent amb capital propi i un vint per cent amb finançament hipotecari- romanent el setanta-cinc per cent restant a mans del propietari formal.

- A més, ha de contenir el **dret d'adquisició gradual** i els requisits i les condicions del seu exercici (art. 556-4.2.b). Com s'ha assenyalat, la finalitat de la propietat compartida és afavorir l'adquisició de la propietat del bé per part del propietari material. Per aquest motiu, el reconeixement al propietari material del dret d'opció sobre la quota del propietari formal és inherent a la institució i no pot ser objecte d'exclusió.

Una de les possibilitats és que en el títol de constitució de la propietat compartida consti un pla preestablert en el qual es determini com el propietari material anirà adquirint gradualment la quota fins a arribar al cent per cent. En particular, es poden fixar diferents moments successius d'exercici de l'opció i la quota a adquirir en cada tram. També és possible que en el títol de constitució no consti cap planificació i que es deixi en mans del propietari material decidir quan exercita el dret d'opció i quanta quota ad-

quireix. Si no hi ha pacte, les quotes successivament adquirides no poden ésser inferiors al deu per cent del total de la propietat (art. 556-4.2.b).

- Per últim, hi ha de constar la **contraprestació dinerària**, si n'hi ha, per a l'exercici en exclusiva de les facultats dominicals atribuïdes sobre el bé (art. 556-4.2.c). Com s'ha assenyalat, el propietari formal té el dret a percebre, excepte pacte en contrari, una contraprestació dinerària a canvi de cedir l'ús exclusiu i excloent de l'objecte al propietari material. El títol també ha de contenir l'**actualització** de la contraprestació dinerària i els **criteris per a determinar-la a mesura que s'exerceixi el dret d'adquisició gradual**. L'import de la contraprestació dinerària, si no hi ha pacte, disminueix proporcionalment amb l'adquisició de més quota (art. 556-7.b), perquè llavors el propietari formal serà titular d'una quota menor de domini sobre l'immoble.

En relació al **contingut voluntari** del títol de constitució de la propietat compartida, la Llei es refereix a algunes estipulacions que pot contenir el títol:

- Es pot pactar la **durada de la propietat compartida**, que no pot superar els noranta-nou anys. Si les parts no fixen un termini, la durada de la propietat compartida és de trenta anys (art. 556-4.3).
- Es pot pactar que la contraprestació dinerària **s'imputi al preu d'adquisició** de les successives quotes sobre l'immoble (preàmbul de la Llei 19/2015).
- També és possible que ambdues parts pactin que el propietari material, en lloc d'anar adquirint quota, es pugui **deslliurar gradualment de la seva**, que hagi d'ésser adquirida necessàriament per l'altre titular, cosa que faria possible que el primer obtingués liquiditat (preàmbul de la Llei 19/2015).
- El títol pot contenir l'**exclusió dels drets de tanteig i retracte** en cas de alienació a títol oneros de la quota de qualsevol dels propietaris (art. 556-10).

6.4. Contingut

a) Facultats del propietari material

De conformitat amb l'article 556-6.1, el propietari material té les facultats següents:

- La facultat de **posseir i usar el bé i gaudir-ne de forma plena i exclusiva** (art. 556-6.1.a). En la propietat compartida només el propietari material té dret a usar i gaudir de l'objecte en comú, excloent d'aquestes facultats el propietari formal. És per aquest motiu que si el bé objecte de propietat compartida és un immoble en règim de propietat horitzontal, l'exercici

dels drets derivats d'aquest règim corresponen en exclusiva al propietari material (art. 556-6.3). Aquesta facultat del propietari material està sotmesa a un **límit**: llevat que s'hagi pactat altrament, l'ús i gaudi del bé per part del propietari material **no pot comprometre'n la subsistència** (art. 556-6.1.a). En altres paraules, tot i que el propietari material gaudeix del bé com si en fos el propietari únic, no pot utilitzar-lo de tal manera que pugui comportar-ne la pèrdua total o parcial.

- La facultat d'exercir tots els **actes de rigorós domini** (art. 556-6.2). Aquesta facultat inclou la de dur a terme les alteracions de l'objecte de la comunitat que consideri convenients, incloses la modificació de la destinació econòmica i la de fer-hi de millores. Aquesta facultat, excepte pacte en contrari, també està sotmesa al límit de no comprometre la subsistència del bé. A més, cal tenir en compte que el propietari material necessita el consentiment del propietari formal per a dividir el bé. L'acord de divisió ha de contenir la distribució entre els béns resultants, tant del preu d'adquisició com de la contraprestació dinerària (art. 556-6.2).

- La facultat de **disposició** de la quota. Aquesta facultat inclou la d'**alienar, hipotecar i sotmetre a qualsevol altre gravamen la seva quota** i també **disposar-ne per causa de mort** (art. 556-6.1.b). De manera anàloga al que estableix l'article 552-3 respecte als comuners de la comunitat ordinària indivisa, tant el propietari material com el propietari formal poden disposar lliurement del seu dret en la comunitat i, consegüentment, alienar i gravar la seva quota.

En els actes d'alienació de la quota a títol oneros per part del propietari material, la llei reconeix un **dret de tanteig i retracte** a favor del propietari formal, llevat que això s'hagués exclòs en el títol de constitució de la propietat compartida. Aquest dret es regeix pel que estableix l'article 552-4 en relació al drets d'adquisició preferent a la comunitat ordinària indivisa. Aquest precepte imposa als titulars que pretenguin dur a terme la transmissió l'obligació de notificar de manera fefaent la decisió d'alienar i les circumstàncies de la transmissió.

A més, la llei obliga el propietari material, que disposa de la seva quota per actes entre vius, a comunicar-ho al propietari formal. Si es tracta d'un acte d'alienació de la quota, mentre el propietari material no comuniqui el canvi de titularitat al propietari formal, **respon solidàriament**, amb el nou adquirent, **del pagament de la contraprestació dinerària** (art. 556-9.3).

- La facultat d'**adquirir més quota de manera gradual**, d'acord amb el que estableix el títol de constitució (art. 556-6.1.c). En virtut del dret d'opció, el propietari material està facultat per adquirir gradualment la quota del propietari formal en les condicions establertes en el títol de constitució. El propietari material és lliure d'exercir o no l'opció. No obstant, si en el títol de constitució consten els diferents moments successius d'exercici de l'opció, la manca d'exercici de qualssevol dels drets d'adquisició acordats, si no hi ha pacte en contra, comporta l'extinció de la propietat compartida

(art. 556-11.d) i el bé passa a la situació de comunitat ordinària indivisa (art. 556-11.3).

- A més, el propietari material té la facultat **d'exercir un dret de tanteig i retracte** en cas d'alienació onerosa de la quota per part del propietari formal, llevat que en el títol de constitució s'hagi pactat altrament (art. 556-10).

b) Obligacions del propietari material

D'acord amb l'article 556-7, són obligacions del propietari material les següents:

- L'obligació de **pagar el preu d'adquisició de les quotes**, si escau (art. 556-7.a).
- L'obligació de **satisfer la contraprestació dinerària**, l'import de la qual, si no hi ha pacte, disminueix proporcionalment amb l'adquisició de més quota (art. 556-7.b). El propietari material respon, amb tot el seu patrimoni, del pagament de la contraprestació dinerària enfront del propietari formal (art. 1911 del CC espanyol), però a banda d'això, **la quota del propietari material hi està afectada amb caràcter real**, dins dels límits establerts a l'article 556-9.1. L'afectació comprèn el pagament de la contraprestació corresponent a l'any en curs i als dos anys immediatament anteriors.

Aquesta afectació és particularment important en cas de transmissió de la quota per part del propietari material, perquè garanteix el pagament dels deutes pendents amb el valor de la quota, encara que aquests deutes s'haguessin contret abans de la transmissió i, per tant, no respongui com a obligat personal el nou adquirent.

A fi de minimitzar el risc d'adquirir la quota d'un propietari material amb deutes desconeguts del quals hom hagi de respondre, l'article art. 556-9.2 imposa al propietari material que faci una transmissió onerosa de la seva quota i respongui a l'obligació d'aportar un document que acrediti que està al corrent del pagament de la contraprestació dinerària fins a la data de la transmissió. Sense aquesta manifestació i aquesta aportació no es pot atorgar l'escriptura, llevat que els adquirents hi renunciïn expressament.

A més, la llei concedeix al crèdit del propietari formal una **preferència de cobrament sobre la quota**, amb la prelación que determini la llei (art. 556.9.1). No obstant, el dret estatal no conté cap norma que es refereixi a la prelación d'aquest tipus de crèdits.

- L'obligació de **satisfer les despeses i els impostos vinculats a la propietat del bé** (art. 556-7.c). Com a conseqüència de monopolitzar quasi totes les facultats dominicals sobre el bé, la llei imposa al propietari material l'obligació de satisfer les despeses i d'assumir el pagament dels impostos i tributs vinculats a la propietat del bé, amb ple respecte a la legislació tributària, llevat que s'hagi pactat altrament. En aquesta línia, si el bé objecte de propietat compartida és un immoble en règim de propietat horitzontal, les obligacions d'aquest règim -les despeses comunes i les aportacions al fons de reserva- corresponen en exclusiva al propietari material (art. 556-6.3). L'article 556-7 s'ha d'interpretar conjuntament amb l'article 556-6.14 d'acord amb el qual les **despeses ordinàries** son a càrrec del propietari material i les **despeses extraordinàries i d'execució d'obres d'instal·lacions**, s'han de repartir entre ambdós propietaris d'acord amb la quota de propietat respectiva.

Ambdós articles no són contradictoris...

...d'acord amb P. del Pozo Carrascosa, A. Vaquer Aloy i E. Bosch Capdevila (2015), "La propiedad compartida", a *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales*, que posen de manifest que les despeses i impostos vinculats a la propietat del bé tenen la consideració de despeses comunes.

c) Facultats del propietari formal

El propietari formal té, entre d'altres, d'acord amb l'art. 556-8, les facultats següents:

- La facultat de **disposició** de la quota, que inclou la d'**alienar, hipotecar i sotmetre a qualsevol altre gravamen** la seva quota, i també **disposar-ne per causa de mort**, sens perjudici dels drets de tanteig i retracte del propietari material (art. 556-8.a). Tal com s'ha exposat quan s'analitzaven les facultats del propietari material, el propietari formal pot disposar lliurement del seu dret en la comunitat.
En els actes d'alienació de la quota a títol oneros per part del propietari formal, la llei reconeix un **dret de tanteig i retracte** a favor del propietari material, llevat que s'hagués exclòs en el títol de constitució (art. 552-4). A més, una vegada alienada la quota, el propietari formal té l'obligació de **comunicar el canvi de titularitat** al propietari material. Mentre no ho faci, són eficaços els pagaments i les notificacions fets a l'antic propietari formal (art. 556-9.4).
- La facultat d'exigir al propietari material, llevat que es pacti altrament, que es faci càrrec de les **obres de reparació o reconstrucció si el bé es deteriora un vint per cent o més o se'n compromet la subsistència**. El propietari formal té dret a accedir a l'immoble per a comprovar-ne l'estat. Si se li nega l'accés o si, després d'haver-hi accedit, es comprova que la subsistència del bé està afectada, el propietari formal pot sol·licitar judicialment qualsevol mesura cautelar (art. 556-8.b).

- La facultat d'exercir un **dret de tanteig i retracte** en cas d'alienació a títol oneros de la quota per part del propietari material (article 556-10).

6.5. Extinció

L'art. 556-11.1 enumera les causes d'extinció de la propietat compartida:

- **Reunió en una sola titularitat de totes les quotes de propietat** (art. 556-11.1.a). Aquesta es pot produir com a conseqüència de l'adquisició gradual per part del propietari material de totes les quotes del propietari formal, o com a conseqüència de l'exercici dels drets de tanteig i retracte reconeguts al propietari formal i al material en cas d'alienació onerosa de les quotes.
- **Destrucció o pèrdua del bé** (art. 556-11.1.b). La propietat compartida s'extingeix per desaparició física o jurídica del seu objecte.
- **Venciment del termini de durada** de la propietat compartida (art. 556-11.1.c), ja sigui el termini de durada pactat, que no pot ser superior a noranta-nou anys, o, a manca d'aquest, el termini legal, que s'estableix en trenta anys. Un cop extingida la propietat compartida per aquesta causa, el bé afectat passa a la situació de comunitat ordinària indivisa (art. 556-11.3).
- **Manca d'exercici de qualssevol dels drets d'adquisició gradual acordats**, si no hi ha pacte en contra (art. 556-11.1.d). Si el títol de constitució contempla terminis per a l'exercici del dret d'opció del propietari material i aquest no els exercita dins dels terminis acordats, la propietat compartida s'extingeix, llevat pacte en contra, i passa a la situació de comunitat ordinària indivisa (art. 556-11.3).

Extingida la propietat compartida per venciment del termini de durada o per manca d'exercici dels drets d'adquisició gradual acordats, qui ha estat propietari formal pot exigir l'adjudicació de la totalitat del bé objecte de la comunitat ordinària indivisa pagant en metàl·lic el vuitanta per cent del valor pericial, en el moment d'exigir l'adjudicació, de la participació de qui ha estat propietari material (art. 556-11.3).

- **Conversió en un règim de comunitat ordinària o especial** (art. 556-11.e), ja sigui per acord d'ambdós titulars o per les causes previstes en els apartats c i d de l'article 556-11.1.
- **Acord d'ambdós titulars** (art. 556-11.f).

- **Renúncia de qualsevol dels titulars**, la qual comporta l'acreciment a favor de l'altre (art. 556-11.g). La renúncia a la propietat compartida no eximeix el renunciant del compliment de les obligacions vençudes i encara pendents, ni perjudica els drets que s'hagin constituït a favor de tercers (art. 556-11.2).

Per últim, d'acord amb l'article 556-12, **l'execució forçosa** de qualssevol de les quotes **no extingeix** la propietat compartida, per la qual cosa el rematant subroga els drets i les obligacions corresponents.

Resum

Quan dues o més persones concorren com a titulars sobre un o més béns, o sobre tot un patrimoni, ens trobem davant de situacions de comunitat. L'ordenament jurídic preveu diferents sistemes per a organitzar aquestes situacions. En dret català, el llibre V del Codi civil de Catalunya ha establert el règim jurídic de la comunitat ordinària indivisa, de la propietat horitzontal, de la comunitat per torns, de la mitgeria i de la propietat compartida. En dret espanyol, el Codi civil ha regulat la comunitat ordinària indivisa, però ha qualificat la mitgeria com a servitud; la propietat horitzontal ha estat objecte de legislació especial, l'aprofitament per torns s'ha regulat per tècniques no constitutives de comunitat i la propietat compartida no s'ha regulat. Ni en el dret català ni en l'espanyol no hi ha una regulació general de la comunitat en mà comuna, però hi ha situacions particulars de comunitat, sobretot en l'àmbit familiar, que responen a aquest model.

1. **La comunitat ordinària indivisa** s'ajusta al model de comunitat romana per quotes, on hi ha tants drets sobre el bé comú com cotitulars. El dret de cada cotitular es plasma en una quota, que pot ser objecte d'actes de disposició pel comuner i que determina la seva participació en els beneficis i les càrregues de la comunitat, i també en la presa de decisions relatives a l'administració del bé comú. Els comuners estan facultats per a exercir, en qualsevol moment, l'acció de divisió de la cosa comuna.

Aquesta comunitat es pot constituir sobre béns singulars o sobre patrimonis, i es regirà preferentment per les regles de l'autonomia privada que hagin convingut els comuners o que hagin acceptat en ingressar a la comunitat. La llei ha regulat els drets que corresponen al comuner sobre la seva quota, els drets i els deures en relació amb l'objecte de la comunitat, i també les causes que donen lloc a la seva dissolució, entre les quals hi ha la divisió de la cosa o el patrimoni comuns. Les comunitats es poden dividir per acord dels comuners i, a falta d'aquest acord, per sentència judicial o laude arbitral. En aquest darrer cas, l'autoritat judicial haurà de tenir presents un seguit de criteris legals, en funció de si la comunitat recau sobre un bé susceptible d'adoptar el règim de propietat horitzontal, de si existeix un comuner amb quatre cinquenes parts o més de les quotes, o de si es tracta d'una comunitat sobre un bé indivisible o que desmereixerà notablement en dividir-se.

2. **Propietat horitzontal.** La propietat horitzontal és el règim de comunitat dels edificis per pisos que es caracteritza per la coexistència de drets exclusius sobre els elements privatis i de drets compartits sobre els elements comuns. Tots dos tipus d'elements estan units per la quota de participació en els elements comuns que correspon a cada propietari d'un element privat i per la prohibició de disposar separatament dels uns i dels altres.

Aquest règim té per objecte, típicament, un edifici (propietat horitzontal simple), si bé també pot recaure sobre un conjunt de finques independents (propietat horitzontal per parcel·les) o conjunts immobiliaris integrats per subcomunitats formades per immobles que comparteixen elements comuns a tot el conjunt immobiliari (propietat horitzontal complexa).

Per a la seva constitució, cal atorgar escriptura pública i inscriure-la en el Registre de la Propietat. El títol de constitució haurà de contenir necessàriament la descripció de l'edifici en el seu conjunt; dels elements, les instal·lacions i els serveis comuns, i dels elements privatis, amb les seves quotes de participació i els espais físics o drets que en constitueixen annexos o vinculacions, un plànol descriptiu, els estatuts i les reserves a favor del promotor o dels constituents, si n'hi ha, i la previsió, si escau, sobre la futura formació de subcomunitats.

El CCCat ha regulat el règim de modificació, les modalitats d'extinció (voluntària i forçosa), els òrgans i el règim d'adopció i impugnació d'acords en aquestes comunitats. Pel que fa a l'adopció dels acords, ha establert un sistema de majories, de quotes i/o persones. Els acords contraris a les lleis, al títol de constitució o als estatuts, els que impliquin un abús de dret, i els que siguin contraris als interessos de la comunitat, o greument perjudicials per a un propietari, seran susceptibles d'impugnació.

També es preveuen normes específiques sobre els drets i els deures que corresponen als propietaris respecte dels diferents elements de la comunitat. Respecte dels elements privatis, la llei estableix limitacions d'ús i faculta els propietaris per interposar accions de cessació a fi de fer cessar les activitats que siguin perjudicials per a la finca. Respecte dels elements comuns, cal tenir present el règim de les despeses comunes.

Finalment, el CCCat ha regulat el règim econòmic i la responsabilitat de la comunitat, tot diferenciant les relacions internes o el règim de contribució i responsabilitat de cada copropietari davant de la comunitat, de les relacions externes o responsabilitat dels cotitulars davant de tercers.

- 3. Comunitat especial per torns.** La comunitat especial per torns és un règim jurídic de comunitat mitjançant el qual s'atribueix als cotitulars un dret d'aprofitament i gaudi exclusiu del bé que n'és l'objecte per unitats temporals periòdiques i discontinües anomenades *torns*.

A diferència del que preveu la Llei 4/2012, que articula l'aprofitament mitjançant la constitució de drets reals limitats que graven la propietat de l'immoble o de drets personals derivats de la celebració de contractes d'arrendament, el CCCat regula els drets d'aprofitament per torns a partir d'una estructura de tipus comunitari, amb l'atribució de drets de propietat als usuaris de l'immoble.

En la llei espanyola, l'aprofitament d'un bé per torns ha de recaure sobre edificis, conjunts immobiliaris o sectors arquitectònicament diferenciats que tinguin, almenys, deu allotjaments. En canvi, en aplicació del CCCat

només es poden constituir comunitats per tornos sobre edificis destinats a habitatge unifamiliar o edificis en règim de propietat horitzontal amb menys de set elements privatus.

La comunitat per tornos s'ha de constituir en escriptura pública, que s'ha d'inscriure en el Registre de la Propietat, si el bé és immoble, o en el Registre de Béns Mobles corresponent, si és moble. En el títol s'ha d'identificar el bé; la durada de la comunitat que, en cap cas, no podrà ser inferior a tres anys ni superior a cinquanta; el torn; la quota de contribució a les despeses comunes, i el règim d'administració i representació de la comunitat.

El CCCat també ha regulat el règim de modificació i extinció de la comunitat, i els drets i els deures que corresponen als cotitulars en la comunitat per tornos.

- 4. La mitgeria.** La mitgeria és una situació de comunitat que recau sobre una paret o sobre altres elements de separació entre dues finques. El CCCat ha qualificat la mitgeria com a situació de comunitat l'existència de la qual dependrà de la presència d'un o de més elements mitgers, que poden ser una paret o el sòl, però també altres elements naturals o artificials amb funcions anàlogues.

Segons la funció que compleixi l'element mitger, es diferencia entre mitgeria de càrrega, que sustenta edificacions o altres obres de construcció; de tanca, que serveix de tanca o separació entre dues finques, i horitzontal, que sustenta i divideix construccions a diferents nivells en alçada o en subsòl.

La mitgeria pot ser voluntària (mitgeria de càrrega, horitzontal i de tanca, en aquest darrer cas quan es faci amb un element que no sigui una paret) o forçosa (mitgeria de tanca, per mitjà de paret en solars, patis, horts o jardins). La mitgeria de càrrega, atès el seu caràcter voluntari, es regirà per allò pactat pels veïns i, en defecte de pacte, per les previsions del CCCat. La mitgeria de tanca, quan tingui caràcter forçós, podrà ser imposada per qualsevol veí a l'altre, si bé qui decideixi aixecar-la n'haurà de pagar el cost, i l'altre només haurà de contribuir-hi quan edifiqui o tanqui la seva finca.

- 5. La propietat compartida.** La propietat compartida és una forma de comunitat especial que recau sobre un bé propietat de dos titulars: el propietari material i el propietari formal. És una comunitat per quotes, en la qual el dret de cada cotitular en la comunitat es materialitza en una quota ideal, de la qual els comuners poden disposar lliurement. Ara bé, a diferència d'allò previst per la comunitat ordinària indivisa, en la propietat compartida els comuners no poden exercir l'acció de divisió de la comunitat. La seva finalitat és afavorir l'adquisició de la propietat del bé per part del propietari material. Per això, el codi li concedeix un dret d'adquisició que li permet adquirir de manera gradual la quota restant del propietari formal. La principal singularitat d'aquesta comunitat especial és que els copropietaris tenen facultats i obligacions clarament diferenciades sobre el bé. El propietari material monopolitza gairebé totes les facultats dominicals, amb l'únic límit de no comprometre'n la subsistència, mentre que

el propietari formal té el dret a percebre una contraprestació dinerària a canvi. Pot tenir per objecte béns immobles i determinats béns mobles, que siguin duradors i no fungibles i que puguin constar en un registre públic.

Activitats

1. El procediment de divisió de la cosa comuna presenta dificultats considerables quan la cosa és indivisible o hi concorre algun dels supòsits que, d'acord amb la llei, impedeixen la divisió material del bé. Compareu la solució que donen a aquests supòsits l'article 404 del CC, la Llei 374 de la Compilació de Navarra i l'article 552-11.5 del CCCat. Quines diferències hi ha? Quin procediment us sembla preferible? Pot ser també molt útil la lectura del comentari d'A. Díaz Martínez (2002) a la STS 1.3.2001 (RJ 2001\2561), a *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil* (núm. 58, pàg. 32-47).

2. Compareu la regulació de la propietat horitzontal en el llibre V del Codi civil de Catalunya i en la Llei 49/1960, i feu una llista de les principals diferències en els punts següents: constitució de la comunitat, modificació del títol constitutiu, adopció d'acords, impugnació d'acords, dret dels propietaris a desvincular-se de certs acords. Us hi pot ajudar la consulta dels comentaris d'introducció a la regulació catalana de la propietat horitzontal citats en la bibliografia complementària.

3. Pot el contractista que, per encàrrec del president d'una comunitat de propietaris, ha fet obres de reparació en un edifici en propietat horitzontal, reclamar el pagament del deute individualment a cada propietari? O només pot procedir contra el patrimoni afecte a la comunitat? Llegiu la STS 13.2.2001 (RJ 2001\854) i el comentari de L. F. Ragel Sánchez (2001), a *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil* (núm. 57, pàg. 625-632).

4. La regulació de l'aprofitament d'un bé per torns ha estat objecte de moltes cauteles legals en el dret europeu, espanyol i català. La DGRN va haver de pronunciar-se sobre la possibilitat d'inscriure una comunitat en multipropietat en el Registre de la Propietat. Analitzeu la Resolució de la DGRN 4.3.1993 (RJ 1993\2471) i compareu les cauteles que proposava en el seu dia la DGRN amb el plantejament que en va fer la Llei 42/1998, actualment derogada per la Llei 4/2012, i que ara en fan els articles 554-1 a 554-12 del CCCat.

Exercicis d'autoavaluació

1. En què es distingeixen bàsicament una comunitat indivisa i una comunitat en mà comuna?
2. Quina particularitat presenta la comunitat hereditària respecte d'una comunitat ordinària indivisa sobre un bé qualsevol?
3. Assenyaleu quins efectes produeix la renúncia d'un comuner a la seva quota en un bé tingut en comunitat ordinària.
4. Com s'adopten les decisions relatives a l'administració d'un bé comú en una comunitat ordinària indivisa?
5. Assenyaleu algun supòsit en què els comuners no puguin exercir l'acció de divisió del bé comú.
6. Indiqueu els requisits que cal complir per a constituir el règim de propietat horitzontal.
7. Quina majoria requereix l'adopció de l'acord de modificació dels estatuts d'una comunitat en propietat horitzontal?
8. Assenyaleu algun acord, en la comunitat en propietat horitzontal, que calgui adoptar necessàriament per unanimitat.
9. Si una comunitat de veïns decideix instal·lar un ascensor en una finca que no en tenia, pot quedar desvinculat de l'acord el propietari d'un local que no té cap interès en aquesta instal·lació?
10. Tenen dret els propietaris amb alguna discapacitat física, en un edifici en propietat horitzontal, a exigir a la comunitat que elimini les barreres arquitectòniques? Han de contribuir tots els propietaris a satisfer aquesta despesa?
11. Indiqueu respecte de quins béns es pot constituir una comunitat especial per torns en el dret català.

12. Assenyaleu en quin cas, en dret català, la mitgeria té caràcter forçós.

13. Pot un propietari, en el moment en què decideix edificar, obligar el seu veí a construir conjuntament amb ell la paret mitgera de càrrega? Pot obligar-lo a pagar la meitat del cost de construcció?

Solucionari

Exercicis d'autoavaluació

1. En la comunitat ordinària indivisa, o comunitat romana per quotes, hi ha tants drets sobre el bé comú, expressats normalment en forma de quotes, com cotitulars, i el dret de cadascun dels cotitulars o comuners resta limitat pels drets dels altres. Cada comuner pot disposar lliurement del seu dret en la comunitat i exercir, en qualsevol moment, llevat de les restriccions legals o voluntàries que escaiguin, l'acció de divisió.

En canvi, en la comunitat en mà comuna o germànica, no hi ha quotes que puguin ser objecte de disposició pels cotitulars, ni aquests poden exercir l'acció de divisió. La disposició dels béns o el patrimoni en mà comuna, com també la dissolució de la comunitat, requereixen una actuació conjunta dels comuners.

2. La comunitat hereditària recau sobre un patrimoni format per tots els béns atribuïts a títol d'herència. Mentre dura la indivisió, els cohereus no tenen quotes de copropietat sobre béns concrets de l'herència, sinó sobre el patrimoni hereditari en el seu conjunt.

3. Quan un comuner renuncia a la seva quota en un bé tingut en comunitat ordinària, es produeix un efecte d'acreciment de la quota dels altres comuners en proporció amb el seu dret respectiu. Aquest acreixement es produeix de manera automàtica, sense necessitat d'acceptació expressa, si bé els comuners poden renunciar-hi. D'altra banda, la renúncia eximeix el renunciant del deure de contribuir a les despeses i les obligacions generades per la situació de comunitat a partir del moment en què és efectiva (art. 552-5 apartats 1 i 3).

4. Els actes d'administració ordinària s'acorden per majoria dels cotitulars, segons el valor de la seva quota, i obliguen la minoria dissident (art. 552-7.1). Els actes d'administració extraordinària s'adopten per majoria de tres quartes parts de les quotes, és a dir, per comuners titulars de quotes que tinguin un valor, almenys, de tres quartes parts del total de la comunitat, llevat que es tracti d'actes imposats per la llei, cas en què poden ser empresos per qualsevol comuner (art. 552-7.3). Finalment, els actes de disposició i modificació de l'objecte de la comunitat s'acorden per unanimitat (art. 552-7.6 i 552-6.3).

5. Els comuners no poden exercir l'acció de divisió quan ho hagin pactat (art. 552-10.2), quan ho decreta el jutge si algun dels cotitulars és menor d'edat o incapacitat (art. 552-10.3) o quan la comunitat recau sobre una nau o un local destinat a places d'aparcament o trasters, amb atribució de l'ús de les places als diversos comuners (art. 552-10.4).

6. Per a la constitució del règim de propietat horitzontal cal que el propietari de l'immoble o propietaris atorguin títol de constitució, fins i tot encara que la construcció no estigui acabada, si bé, en aquest cas, caldrà que s'hagi declarat o es declari simultàniament l'obra nova de l'edifici. El títol de constitució, que ha de contenir les circumstàncies ordenades per la llei, s'ha d'atorgar en escriptura pública i s'ha d'inscriure obligatòriament en el Registre de la Propietat (art. 553-7 i 553-9).

7. L'acte de modificació dels estatuts requereix l'acord d'una majoria de quatre cinquenes parts dels propietaris, que representin a més quatre cinquenes parts de les quotes de participació, tret que el mateix títol estableixi una altra cosa (art. 553-26.2.a).

8. Requereixen unanimitat els acords de determinació i de modificació de les quotes, llevat que la modificació correspongui als titulars dels elements privatis implicats; la desvinculació d'un annex; la vinculació de l'ús exclusiu de patis, jardins, terrasses, cobertes de l'immoble o altres elements comuns a un o diversos elements privatis; la cessió gratuïta de l'ús d'elements comuns que tenen un ús comú; la constitució d'un dret de sobreelevació, subedificació i edificació sobre l'immoble; l'extinció del règim de propietat horitzontal i convertir-la en un altre tipus de comunitat diferent; l'acord d'integració a una propietat horitzontal complexa; i, per últim, la submissió a arbitratge de qualsevol qüestió relativa al règim de la propietat horitzontal, excepte disposició estatutària en contra (art. 553-26.1).

9. Els propietaris dissidents no es poden desvincular de l'acord d'instal·lació d'ascensors: aquests acords obliguen tots els propietaris sense excepció (art. 553-30.3).

10. Els propietaris o titulars d'un dret real possessori sobre un element privatiu, en cas que ells mateixos o les persones amb qui hi conviuen o treballen pateixin alguna discapacitat o siguin majors de setanta anys, tenen dret a exigir a la comunitat que elimini les barreres arquitectòniques o que faci les innovacions exigibles, sempre que siguin raonables i proporcionades, per a assolir l'accessibilitat i la transitabilitat de l'immoble en atenció a la discapacitat que les motiva (art. 553-25.5). Tots els propietaris, sense excepció, restaran obligats pels acords

adoptats per la comunitat a aquest efecte o per la resolució judicial que imposi l'adopció de les mesures pertinents i, per tant, tots estaran obligats a contribuir a les despeses.

11. En dret català es pot constituir una comunitat especial per torns sobre edificis destinats a habitatge unifamiliar o edificis en règim de propietat horitzontal amb menys de set elements privatis (art. 554-2).

12. La mitgeria de tanca té caràcter forçós en les parets de tanca de patis, d'horts, de jardins i de solars, fins a l'alçària màxima de dos metres o la que estableixi la normativa urbanística aplicable (art. 555-8).

13. Un propietari no pot obligar el seu veí a construir conjuntament amb ell la paret mitgera de càrrega, sinó que ho ha de pactar. Si no hi ha pacte, haurà de construir la paret completament en el seu terreny i, lògicament, el veí no podrà carregar-hi ni haurà de contribuir a pagar-ne les despeses de construcció. Si ambdós propietaris decideixen construir una paret mitgera de càrrega, hauran de contribuir als costos de construcció de la manera que hagin pactat. Subsidiàriament, els costos han de ser assumits pel propietari que construeix la paret i l'altre haurà de contribuir a pagar la seva part quan decideixi carregar-hi (art. 555-4, 555-5 i 555-6).

Bibliografia

Bibliografia bàsica

Llegiu els capítols relatius a les situacions de comunitat en algun dels **manuals o tractats** de drets reals citats com a bibliografia general d'aquesta assignatura.

Bibliografia complementària

Sobre les matèries d'aquest mòdul, es poden consultar:

a) Dret espanyol

Sobre les situacions de comunitat en general

Nasarre Aznar, S. (dir.) (2015). *Bienes en común*. València: Tirant lo Blanch.

Pérez Pérez, E. (2006). *Las cotitularidades sobre bienes inmuebles* (1a. ed.). Barcelona: Bosch.

Sobre la comunitat ordinària indivisa

Crespo Allue, F. (1993). *La división de la comunidad de bienes*. Valladolid: Lex Nova.

Estruch Estruch, E. (1998). *Venta de cuota y venta de cosa común por uno de los comuneros en la comunidad de bienes*. Pamplona: Aranzadi.

Garrote Fernández-Díez, I. (2006). *Contratos sobre la comunidad de bienes y figuras afines: doctrina y jurisprudencia*. Cizur Menor: Thomson-Aranzadi.

Tena Piazuelo, I. (1997). *La caracterización de la sociedad civil y su diferencia con la comunidad de bienes*. València: Tirant lo Blanch.

Vázquez Barros, S. (2005). *La comunidad de bienes en el Código Civil*. Barcelona: Bosch.

Sobre el règim jurídic de la propietat horitzontal

Bercovitz Rodríguez-Cano, R. (coord.) (2014). *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal* (5a. ed.). Pamplona: Aranzadi.

Cuadrado Iglesias, M. (2000). *Comentarios a la Ley de reforma de la propiedad horizontal. Ley 8-1999, de 6 de abril*. Madrid: Dykinson.

Díaz Martínez, A. (1996). *Propiedad horizontal. El título constitutivo y su impugnación judicial*. Pamplona: Aranzadi.

Echevarría Summers, F. M. (2000). *El estatuto de la propiedad horizontal. Análisis del ámbito de actuación de los particulares en la propiedad horizontal a través de la figura del estatuto*. Granada: Comares.

Estruch Estruch, E.; Verdera Server, R. (2006). *Urbanizaciones y otros complejos inmobiliarios en la Ley de Propiedad Horizontal* (2a. ed.). Pamplona, Cizur Menor: Aranzadi.

Estruch Estruch, E.; Verdera Server, R. (2000). *La junta de propietarios: constitución, acuerdos e impugnación*. Navarra: Aranzadi.

Garriga Ariño, F. (2002). *Actuación en juicio de las comunidades de propietarios en propiedad horizontal*. Madrid: Marcial Pons.

Gómez Calle, E. (2005). *El art.18 LPH: la impugnación de los acuerdos en el régimen de la propiedad horizontal*. València: Tirant lo Blanch.

Loscertales Fuertes, D. (2018). *Propiedad horizontal: legislación y comentarios* (12a. ed.) Pozuelo de Alarcón (Madrid): SEPIN.

Manzano Fernández, M. del M. (2001). *Preferencia, prelación, prioridad y afección real por la cuota de gastos en la propiedad horizontal*. Madrid: Centro de Estudios Registrales.

Pastor Álvarez, M. del C. (2001). *La realización de obras por la comunidad en los elementos o servicios comunes del edificio, Ley 8-1999, de 6 de abril, de reforma de la propiedad horizontal*. València: Tirant lo Blanch.

Pons González, M.; Arco Torres, M. A. del (2007). *Régimen jurídico de la propiedad horizontal, doctrina científica y jurisprudencia, legislación, formularios* (9a. ed.) Granada: Comares.

Sierra Pérez, I. (2002). *Obligaciones propter rem hoy: los gastos comunes en la propiedad horizontal*, València: Tirant lo Blanch.

Sobre la mitgeria

Mosquera Ordóñez, C. (2004). *Medianería, edificaciones y propiedad horizontal*. Madrid, Reus.

Sobre l'aprofitament per tornos

Arrivas, F. (1998). *La multipropiedad: análisis de los derechos nacionales y del derecho comunitario*. València: Tirant lo Blanch.

Cordero Cutillas, I. (2003). *El derecho de aprovechamiento por turno en la Ley 42/1998, de 15 de diciembre*. València: Tirant Monografías.

Costas Rodal, L. (2000). *Los derechos de aprovechamiento por turno*. Granada: Comares.

González Carrasco, M^a C. (2012). *El nuevo régimen de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico*. Revista CESCO de Derecho de Consumo. (núm. 3/2013, pàg. 1-32).

Lete Achirica, J. (1997). *El contrato de multipropiedad y la protección de los consumidores*. Barcelona: Cedecs.

Munar Bernat, P. A. (2003). *La regulación española de la "multipropiedad": la ley de derechos de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias: Ley 42/1998, de 15 de diciembre* (2a. ed.). Cizur Menor: Thomson-Aranzadi.

Ruiz-Rico Ruiz, J. M.; Cañizares Laso, A. (dir.) (2000). *Multipropiedad y aprovechamiento por turno: comentarios sistemáticos a la ley sobre derechos de aprovechamiento por turno*. Madrid: Civitas.

b) Dret català

Sobre la comunitat ordinària indivisa

Gete Alonso, M. C. (2003). "La comunitat ordinària indivisa (la projectada comunitat ordinària indivisa del futur Codi civil de Catalunya)". *La Notaria* (núm. 11-12).

Jou i Mirabent, L. (2006). "Les situacions de comunitat en el llibre cinquè del Codi civil de Catalunya". A: *XIV Jornades de Dret Català a Tossa*. Tercera ponència.

Sobre el règim jurídic de la propietat horitzontal i de les comunitats especials

Contijoch Pratdesaba, R. (2007). "La Llei de propietat horitzontal catalana (1a. part)". *Revista Jurídica de Catalunya* (vol. 106, núm. 1, pàg. 165-206).

Contijoch Pratdesaba, R. (2007). "La Llei de propietat horitzontal catalana (2a. part)". *Revista Jurídica de Catalunya* (vol. 106, núm. 2, pàg. 497-536).

Echeverría Summers, F. (2017). "Las modificaciones en materia de propiedad horizontal introducidas por la Ley 5/2015, de 13 de mayo". A: *Les modificacions recents del Codi civil de Catalunya i la incidència de la Llei de la jurisdicció voluntària en el Dret català* (pàg. 267-305). Girona: Documenta Universitària.

Garrido Melero, M. (coord.) (2008). *La regulación de la propiedad horizontal y las situaciones de comunidad en Cataluña*. Barcelona: Bosch.

Gete-Alonso Calera, M^a C. (2017). "La modificación de la propiedad horizontal: estructura, constitución y régimen orgánico (arts. 553-1 a 553-33)". A: *Les modificacions recents del Codi civil de Catalunya i la incidència de la Llei de la jurisdicció voluntària en el Dret català* (pàg. 199-265). Girona: Documenta Universitària.

Giner Gargallo, A. (2006). "La propietat horitzontal en el llibre cinquè del Codi civil de Catalunya". A: *XIV Jornades de Dret Català a Tossa*. Tercera ponència.

González Bou, E. (2006). "Urbanitzacions privades". A: *XIV Jornades de Dret Català a Tossa*. Tercera ponència.

González Bou, E. (2003). "Les comunitats especials per raó de la facultat d'ús". *La Notaria* (núm. 11/2003).

Molina Porcel, M. (2006). *Comentarios a la nueva regulación de la propiedad horizontal en el Código Civil en Cataluña*. Madrid: Difusión Jurídica y Temas de Actualidad.

Santos Lloro, M.; Mota i Papaseit, N.; Jiménez Alsina, S.; Gimeno Gómez Lafuente, J. L. (2017). "Comentario a los arts. 551-1 a 552-52". A: *Derechos reales de Cataluña. Comentarios al libro quinto del Código Civil de Cataluña* (tom I, pàg. 513-691). Barcelona: Atelier.

Valle Muñoz, J. L. (2017). "Comentario a los arts. 554-1 a 554-12". A: *Derechos reales de Cataluña. Comentarios al libro quinto del Código Civil de Cataluña* (tom I, pàg. 722-763). Barcelona: Atelier.

Yúfera Sales, P. (2006). "Régimen jurídico de la propiedad horizontal en el *llibre cinquè del Codi civil de Catalunya*. Análisis comparativo con la Ley de Propiedad Horizontal". *InDret* (núm. 4). <http://www.indret.com>

Sobre la propietat compartida

Del Pozo Carrascosa, P., Vaquer Aloy, A. i Bosch Capdevila, E. (2015). "Capítulo 16. La propiedad compartida". A: *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales* (5a ed.). Madrid / Barcelona: Marcial Pons.

Nasarre Aznar, S. i Simón Moreno, H. (2013). "Fraccionando el dominio: las tenencias intermedias para facilitar el acceso a la vivienda". *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* (núm. 739, pàg. 3063-3122).

Nasarre Aznar, S. (2015). "La propiedad compartida y la propiedad temporal como tenencias intermedias de acceso a la vivienda en el Derecho civil de Cataluña y su extensión al resto del Estado". A: *Bienes en común, València: Tirant Lo Blanch* (pàg. 776-826).

