

Capítol III

Règim jurídic de la propietat horitzontal

Secció primera

Disposicions generals

Subsecció primera

Configuració de la comunitat

Article 553-1. Definició

1. El règim jurídic de la propietat horitzontal confereix als propietaris el dret de propietat en exclusiva sobre els elements privatius i en comunitat amb els altres en els elements comuns.

2. El règim jurídic de la propietat horitzontal comporta:

a) L'existència, present o futura, de dos titulars o més de la propietat d'un immoble unitari compost d'elements privatius i elements comuns, els quals resten vinculats entre ells per la quota.

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

c) L'exclusió de l'acció de divisió i dels drets d'adquisició preferent de caràcter legal entre propietaris de diferents apartaments. Aquesta exclusió no afecta les situacions de propietat proindivisa d'un apartament determinat.

Article 553-2. Objecte

1. Poden ésser objecte de propietat horitzontal els edificis, fins i tot en construcció, en els quals coexisteixin elements privatius constituïts per habitatges, locals o espais físics susceptibles d'independència funcional i d'atribució exclusiva a diferents propietaris, amb elements comuns, necessaris per a l'ús i el gaudi adequat dels privatius, la propietat dels quals els queda adscrita de manera inseparable.

2. Es pot constituir un règim de propietat horitzontal en els casos de ports esportius amb relació als punts d'amarratge, de mercats amb relació a les parades, d'urbanitzacions amb relació a les parcel·les i de cementiris amb relació a les sepultures i en altres de semblants, que es regeixen per les normes generals d'aquest capítol adaptades a la naturalesa específica de cada cas i per la normativa administrativa que els és aplicable.

Article 553-3. Quota

1. La quota de participació:

a) Determina i concreta la relació dels drets sobre els béns privatius amb els drets sobre els béns comuns.

b) Serveix de mòdul per a fixar la participació en les càrregues, els beneficis, la gestió i el govern de la comunitat i els drets dels propietaris en cas d'extinció del règim.

c) Estableix la distribució de les despeses i el repartiment dels ingressos, llevat de pacte en contra.

2. Les quotes de participació corresponents als elements privatis es precisen en centèsims i s'assignen de manera proporcional a llurs superfícies, tenint en compte l'ús i la destinació i les altres dades físiques i jurídiques dels béns que integren la comunitat.

3. Es poden establir, a més de la quota general, quotes especials per a despeses determinades.

4. Les quotes es determinen i es modifiquen per acord unànime dels propietaris o, si aquest no és possible, per l'autoritat judicial si les lleis o els estatuts no estableixen una altra cosa.

Article 553-4. Crèdits i deutes

1. Tots els propietaris són titulars mancomunats tant dels crèdits constituïts a favor de la comunitat com de les obligacions contraetes vàlidament en la seva gestió, d'acord amb les quotes de participació respectives.

2. La quantia de la contribució de cada propietari o propietària a les despeses comunes és la que resulta de l'acord de la junta i de la liquidació del deute segons la quota de participació.

Article 553-5. Afectació real

1. Els elements privatis estan afectats amb caràcter real i responen del pagament de les quantitats que deuen els titulars, i també els anteriors titulars, per raó de despeses comunes, ordinàries o extraordinàries, que corresponguin a la part vençuda de l'any en què es transmeten i de l'any natural immediatament anterior, sens perjudici de la responsabilitat de qui transmet.

2. Els transmissors, en l'escriptura de transmissió onerosa d'un element privatiu, han de declarar que estan al corrent en els pagaments que els corresponen o, si escau, han de consignar els que tenen pendents i han d'aportar un certificat relatiu a l'estat de llurs deutes amb la comunitat, expedit per qui n'exerceixi la secretaria, en el qual han de constar, a més, les despeses ordinàries aprovades però pendents de repartir. Sense aquesta manifestació i aquesta aportació no es pot atorgar l'escriptura, llevat que els adquirents hi renunciïn expressament.

3. No cal que el president o presidenta doni el vistiplau al certificat a què fa referència l'apartat 2 si un professional que duu l'administració de la finca exerceix la secretaria de la comunitat.

Article 553-6. Fons de reserva

1. Una quantitat no inferior al 5% de les despeses comunes pressupostades destinada a la constitució d'un fons de reserva ha de figurar en el pressupost de la comunitat.

2. La titularitat del fons de reserva correspon a tots els propietaris, però resta afecta a la comunitat.

3. El fons de reserva es diposita en un compte bancari especial. Els administradors només en poden disposar, amb l'autorització del president o presidenta, per a atendre despeses imprevistes de reparació de caràcter urgent o, amb l'autorització de la junta, per a contractar una assegurança.

4. El romanent del fons de reserva d'un any s'integra en el de l'any següent, de manera que les aportacions que hi han de fer els propietaris es redueixin a les que calguin per a arribar al 5% de les despeses comunes pressupostades, tret que els estatuts disposin que el romanent incrementi la dotació del fons o que ho acordi la junta.

Subsecció segona

Constitució de la comunitat

Article 553-7. Establiment del règim

- 1.** Un edifici resta sotmès al règim de propietat horitzontal des de l'atorgament del títol de constitució, encara que no estigui acabat.
- 2.** El títol de constitució s'ha d'inscriure en el Registre de la Propietat de conformitat amb el que estableix la legislació hipotecària i amb els efectes que aquesta estableix.

Article 553-8. Legitimació

- 1.** El títol de constitució de la comunitat l'atorguen els propietaris de l'immoble.
- 2.** Els promotors de l'immoble no poden fer ús de la facultat que concedeix l'article 552-11.4 si han iniciat la venda dels elements privatis en document privat sense haver atorgat el títol de constitució. En aquest cas, qualsevol adquirent pot exigir la formalització immediata del títol d'acord amb el projecte arquitectònic que ha obtingut la llicència d'obres.
- 3.** S'entén que els titulars dels elements privatis ratifiquen el títol en el moment en què s'atorga l'escriptura de transmissió si atorga el títol qui ha estat propietari o propietària únic de l'immoble i ha alienat els elements privatis en document privat i si es ressenya de manera suficient el dit títol i les normes de la comunitat en la dita escriptura.

Article 553-9. Escriptura de constitució i constància en el Registre de la propietat

- 1.** El títol de constitució del règim de propietat horitzontal ha de constar en una escriptura pública, que ha de contenir, almenys, les circumstàncies següents:
 - a)** La descripció de l'edifici en conjunt, que ha d'indicar si està acabat o no, i els elements, les instal·lacions i els serveis comuns que té.
 - b)** La relació descriptiva de tots els elements privatis, amb llur número d'ordre intern a l'edifici, la quota general de participació i, si escau, les especials que els corresponen, i també la superfície útil, els límits, la planta o les plantes en què estan situats, la destinació i, si escau, els espais físics o els drets que en constitueixin annexos o vinculacions.
- 2.** El títol de constitució pot contenir, a més del que estableix l'apartat 1:
 - a)** Els estatuts.
 - b)** Les reserves establertes a favor de la promotora o constituents del règim.
 - c)** La previsió, si escau, sobre la futura formació de subcomunitats.
 - d)** Un plànol descriptiu de l'edifici.

3. En allò que no preveu el títol de constitució s'apliquen les normes d'aquest capítol.

4. Cal, per a atorgar el títol, que, en la mateixa escriptura de constitució o en una altra de prèvia, s'hagi declarat l'obra nova de l'edifici d'acord amb el que estableix la legislació hipotecària i la normativa sobre habitabilitat i edificació que sigui aplicable.

5. L'escriptura de constitució s'inscriu en el Registre de la Propietat d'acord amb la legislació hipotecària, per mitjà d'una inscripció general per al conjunt i de tantes inscripcions com finques privatives.

Article 553-10. Modificació del títol de constitució

1. Cal, per a modificar el títol de constitució, el consentiment de la junta de propietaris i que l'escriptura compleixi els mateixos requisits observats per a atorgar el títol de constitució.

2. No cal el consentiment de la junta de propietaris per a la modificació del títol de constitució si la motiven els fets següents:

a) La sobreelevació o la subedificació de plantes noves, si s'ha pactat així en constituir el règim o el dret.

b) Les agrupacions, les agregacions, les segregacions i les divisions dels elements privatis o les desvinculacions d'annexos, si els estatuts ho estableixen així.

c) Les alteracions de la destinació dels elements privatis, llevat que els estatuts les prohibeixin.

3. La formalització de les operacions de modificació, fins i tot la de la suma o redistribució de les quotes afectades, correspon als titulars dels drets o propietaris d'elements privatis implicats, fins i tot si impliquen una nova descripció de l'edifici.

4. Són nul·les les estipulacions establertes pel promotor o promotora o el propietari o propietària únic de l'immoble que impliquin una reserva de la facultat de modificació unilateral del títol de constitució o que li permetin de decidir en el futur assumptes de competència de la junta de propietaris.

Article 553-11. Estatuts

1. Els estatuts regulen els aspectes referents al règim jurídic real de la comunitat i poden contenir regles sobre les qüestions següents, entre d'altres:

a) La destinació, l'ús i l'aprofitament dels béns privatis i dels béns comuns.

b) Les limitacions d'ús i altres càrregues dels elements privatis.

c) L'exercici dels drets i el compliment de les obligacions.

d) L'aplicació de despeses i ingressos i la distribució de càrregues i beneficis.

e) Els òrgans de govern complementaris dels que estableix aquest codi i llurs competències.

f) La forma de gestió i administració.

2. Són vàlides les clàusules estatutàries següents, entre d'altres:

a) Les que permeten les operacions d'agrupació, agregació, segregació i divisió d'elements privatis i les de desvinculació d'annexos amb creació de noves entitats sense consentiment de la junta de propietaris. En aquest cas, les quotes de participació de les finques resultants es fixen per la suma o la distribució de les quotes dels elements privatis afectats.

b) Les que exoneren determinats elements privatis de l'obligació de satisfer les despeses de conservació i manteniment del portal, l'escala, els ascensors, els jardins, les zones d'esbarjo i altres espais semblants.

c) Les que estableixen la utilització exclusiva i, si escau, el tancament d'una part del solar, o de les cobertes o de qualsevol altre element comú o part determinada d'aquest en favor d'algun element privatiu.

d) Les que permeten l'ús o el gaudi de part de la façana per mitjà de la col·locació de cartells de publicitat en els locals situats als baixos.

e) Les que limiten les activitats que es poden acomplir en els elements privatis.

3. Les normes dels estatuts són oposables a terceres persones des que s'inscriuen en el Registre de la Propietat.

Article 553-12. Reglament de règim interior

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

2. El reglament obliga sempre els propietaris i els usuaris dels elements privatis.

Article 553-13. Reserva del dret de sobrelevació, subedificació i edificació

1. La constitució o la reserva expressa del dret de sobreelevar, subedificar o edificar en el mateix solar de l'edifici a favor dels promotors o de terceres persones és vàlida si l'estableix el títol de constitució.

2. Els titulars del dret reservat estan facultats per a edificar a llur càrrec d'acord amb el títol de constitució, fan seus els elements privatis que en resulten i poden atorgar, tots sols i a llur càrrec, les successives declaracions d'obra nova. L'exercici successiu del dret amb la construcció de plantes comporta la redistribució de les quotes de participació, que duen a terme els titulars dels drets reservats d'acord amb aquest codi i amb el títol de constitució, sense necessitat del consentiment de la junta de propietaris.

3. La reserva a què fa referència l'apartat 1 només és vàlida si consta en clàusula separada i específica d'acord amb l'article 567-2.

Article 553-14. Extinció del règim

1. El règim de propietat horitzontal s'extingeix voluntàriament per acord unànime de conversió en comunitat ordinària i forçosament en els supòsits de destrucció de l'edifici, declaració de ruïna i expropiació forçosa.

2. L'acord de conversió requereix el consentiment dels titulars de drets reals que recauen sobre els elements privatis que resulten afectats o, si no el poden donar o no el donen sense causa, el de l'autoritat judicial.

3. Es pot estipular en el títol de constitució que, en els supòsits de destrucció i de declaració de ruïna, el règim no s'extingeix i cal rehabilitar o reconstruir l'edifici a càrrec dels propietaris, que han de contribuir a les despeses d'acord amb llur quota general.

Subsecció tercera

Òrgans de la comunitat

Article 553-15. Òrgans de govern

1. Els òrgans de govern de la comunitat són la presidència, la secretaria, l'administració i la junta de propietaris. Els tres primers, que són unipersonals, poden recaure en una mateixa persona si ho estableixen els estatuts o ho acorda la junta.

2. Els càrrecs, que són reelegibles, duren un any i s'entenen prorrogats fins que es faci la junta ordinària següent al venciment del termini per al qual es van designar.

3. L'exercici dels càrrecs és obligatori i gratuït, tot i que la junta de propietaris pot considerar l'al·legació de motius d'excusa fonamentats i que les persones que els exerceixen tenen dret a rescabalar-se de les despeses que ocasiona llur exercici.

4. La designació es decideix, si no hi ha candidats, per un torn rotatori o per sorteig entre les persones que no han exercit el càrrec.

5. La secretaria i l'administració de la comunitat poden recaure en una única persona externa a la comunitat amb la qualificació professional adequada. En aquest cas, l'exercici del càrrec és remunerat. Quan les persones que exerceixen els càrrecs han estat designades pels promotors de l'edifici, els exerceixen fins a la primera reunió de la junta de propietaris.

6. Els estatuts poden preveure la creació, a més dels òrgans que estableix l'apartat 1, d'altres òrgans.

Article 553-16. Presidència

1. La junta de propietaris designa el president o presidenta necessàriament entre els propietaris d'elements privatis.

2. Corresponen a la presidència les funcions següents:

a) Convocar i presidir les reunions de la junta de propietaris.

b) Representar la comunitat judicialment i extrajudicialment.

c) Elevar a públics els acords, si escau.

d) Vetllar per la bona conservació i el bon funcionament dels elements i els serveis comuns.

e) Vetllar pel compliment dels deures dels propietaris i dels titulars de la secretaria i l'administració.

Article 553-17. Secretaria

La junta de propietaris designa un secretari o secretària, el qual estén les actes de les reunions, fa les notificacions, expedeix els certificats i custodia la documentació de la comunitat, especialment les convocatòries, les comunicacions, els poders i els altres documents rellevants de les reunions durant dos anys. Els llibres d'actes es regeixen per l'article 553-28.

Article 553-18. Administració

1. La junta de propietaris designa un administrador o administradora, que gestiona els interessos ordinaris de la comunitat i té, com a mínim, les funcions següents:

- a) Prendre les mesures convenients i fer els actes necessaris per a conservar els béns i el funcionament correcte dels serveis de la comunitat.
- b) Vetllar perquè els propietaris compleixin les obligacions i fer-los els advertiments pertinents.
- c) Preparar els comptes anuals de l'exercici precedent i el pressupost.
- d) Executar els acords de la junta i fer els cobraments i els pagaments que corresponguin.
- e) Decidir l'execució de les obres de conservació i reparació de caràcter urgent, de la qual cosa ha de donar compte immediatament a la presidència.
- f) Pagar, amb autorització de la presidència, les despeses de caràcter urgent que poden ésser a càrrec del fons de reserva.

2. Els administradors són responsables de llur actuació davant la junta.

Article 553-19. Junta de propietaris

1. La junta de propietaris, integrada per tots els propietaris d'elements privatis, és l'òrgan suprem de la comunitat.

2. La junta de propietaris té les competències no atribuïdes expressament a altres òrgans i, com a mínim, les següents:

- a) El nomenament i la remoció de les persones que han d'ocupar o ocupen els càrrecs de la comunitat.
- b) La modificació del títol de constitució.
- c) L'aprovació dels estatuts i del reglament de règim interior i llur reforma.
- d) L'aprovació dels pressupostos i dels comptes anuals.
- e) L'aprovació de la realització de reparacions de caràcter ordinari no pressupostades i de les de caràcter extraordinari i de millorament, de llur import i de la imposició de derrames o talls per a finançar-les.
- f) L'establiment o la modificació dels criteris generals per a fixar quotes.
- g) L'extinció voluntària del règim de comunitat especial.

Article 553-20. Reunions

- 1.** La junta de propietaris s'ha de reunir una vegada l'any per a aprovar els comptes i el pressupost.
- 2.** La junta de propietaris es pot reunir quan ho consideri convenient el president o presidenta. Si els propietaris demanen al president o presidenta que convoqui una reunió i aquest no ho fa, la junta de propietaris es pot reunir sempre que ho demani, indicant els punts que cal incloure a l'ordre del dia, una quarta part dels propietaris, que han de representar una quarta part de les quotes.
- 3.** Els estatuts poden establir la convocatòria de reunions especials per a tractar de qüestions que afectin només a propietaris determinats o, si escau, a les subcomunitats.
- 4.** La junta de propietaris es pot reunir sense convocatòria si hi concorren tots els propietaris i acorden per unanimitat la celebració de la reunió i el seu ordre del dia, que cal aprovar abans d'iniciar-la.

Article 553-21. Convocatòries

- 1.** La presidència convoca les reunions de la junta de propietaris. En cas d'inactivitat o negativa, la pot convocar la vicepresidència, si n'hi ha, o la secretaria o, en cas de vacant, negativa o inactivitat d'aquestes, els qui promouen la reunió.
- 2.** Les convocatòries, les citacions i les notificacions s'han de trametre al domicili que ha designat cada propietari o propietària o, si no n'han designat cap, a l'element privatiu del qual és titular amb una antelació mínima de vuit dies naturals. A més, l'anunci de la convocatòria s'ha de penjar al tauler d'anuncis de la comunitat o en un lloc visible habilitat a aquest efecte. Aquest anunci ha d'assenyalar la data de la reunió i ha d'anar signat pel secretari o secretària de la comunitat, amb el vistiplau del president o presidenta. El dit anunci produeix efectes jurídics plens al cap de tres dies naturals d'haver-se fet públic si no es pot fer la notificació personalment.
- 3.** En el cas de juntes extraordinàries per a tractar d'assumptes urgents, tan sols cal que els propietaris tinguin coneixement de les convocatòries, les citacions i les notificacions abans de la data en què s'hagi de tenir la reunió.
- 4.** La convocatòria de la reunió de la junta de propietaris ha d'expressar de manera clara i detallada:
 - a)** L'ordre del dia. Si la reunió es convoca a petició de propietaris promotors, hi han de constar els punts que proposen.
 - b)** El dia, el lloc i l'hora de la reunió, en primera i segona convocatòria, entre les quals hi ha d'haver un interval de trenta minuts com a mínim.
 - c)** El lloc de la celebració, que ha d'ésser en un municipi de la comarca on hi ha l'immoble.
 - d)** L'advertiment que els vots dels propietaris que no assisteixen a la reunió es computen com a favorables, sens perjudici de llur dret d'oposició.
 - e)** La llista dels propietaris amb deutes pendents amb la comunitat i l'advertiment que tenen veu però que no tenen dret de vot.

5. La documentació relativa als assumptes dels quals s'ha de tractar es pot trametre als propietaris o la poden tenir els administradors a llur disposició des del moment en què es fa la convocatòria, cosa que s'hi ha de fer constar.

Article 553-22. Assistència

1. Els propietaris assisteixen a la junta personalment o per representació legal, orgànica o voluntària, que s'ha d'acreditar per escrit.

2. Es nomena, en cas de comunitat ordinària, un sol cotitular o una sola cotitular perquè assisteixi a la junta de propietaris.

3. El dret d'assistència, si hi ha un dret real de gaudi o d'ús constituït sobre un element privatiu, correspon als propietaris.

4. Els drets d'assistència i de vot, si hi ha un usdefruit, corresponen als nus propietaris, els quals s'entén que són representats pels usufructuaris si no consta la manifestació en contra dels nus propietaris. La delegació ha d'ésser expressa si s'han d'adoptar acords sobre obres extraordinàries o de millora.

Article 553-23. Constitució

1. La junta es constitueix vàlidament, en primera convocatòria, si hi concorren com a mínim la meitat dels propietaris, que han de representar la meitat de les quotes de participació, i, en segona convocatòria, qualsevol que sigui el nombre dels que hi concorrin i les quotes de què siguin titulars.

2. La junta, si no hi assisteix el president o presidenta ni el vicepresident o vicepresidenta, designa el propietari o propietària que l'ha de presidir.

3. La junta, si no hi assisteix el secretari o secretària, designa un secretari o secretària accidental.

Article 553-24. Dret de vot

1. Tenen dret a votar en la junta els propietaris que no tinguin deutes pendents amb la comunitat. Els propietaris que tinguin deutes pendents amb la comunitat tenen dret a votar si acrediten que han impugnat judicialment els comptes i que n'han consignat l'import judicialment o notarialment.

2. El dret de vot s'exerceix de les maneres següents:

a) Personalment o per representació.

b) Per delegació en el president o presidenta o en un altre propietari o propietària, feta per mitjà d'un escrit que designi nominativament la persona delegada.

3. Els escrits de delegació, que s'han de referir a una reunió concreta de la junta de propietaris, s'han de rebre abans de l'inici de la reunió.

Article 553-25. Acords

1. Només es poden adoptar acords sobre els assumptes inclosos en l'ordre del dia. No obstant això, la junta de propietaris pot acordar, encara que no constin en l'ordre del dia, la destitució del president o presidenta, l'administrador o administradora o el secretari o

secretària i emprendre accions contra ells, i també el nomenament de persones per a exercir aquests càrrecs.

2. Cal el vot favorable de les quatre cinquenes parts dels propietaris, que han de representar les quatre cinquenes parts de les quotes de participació, per a adoptar acords de modificació del títol de constitució i dels estatuts, llevat que el títol estableixi una altra cosa.

3. És suficient el vot favorable de les quatre cinquenes parts dels propietaris, que han de representar les quatre cinquenes parts de les quotes de participació, per a adoptar acords relatius a innovacions físiques en l'edifici si n'afecten l'estructura o la configuració exterior i a la construcció de piscines i instal·lacions recreatives.

4. Els acords que disminueixin les facultats d'ús i gaudi de qualsevol propietari o propietària requereixen que aquest els consenti expressament.

5. És suficient el vot favorable de la majoria dels propietaris, que han de representar la majoria de les quotes de participació, en primera convocatòria, o la majoria de les quotes dels presents i representats, en segona convocatòria, per a adoptar els acords que fan referència a:

a) L'execució d'obres o l'establiment de serveis que tenen la finalitat de suprimir barreres arquitectòniques o la instal·lació d'ascensors.

b) Les innovacions exigibles per a la viabilitat o la seguretat de l'immoble, segons la seva naturalesa i les seves característiques.

c) L'execució de les obres necessàries per a instal·lar infraestructures comunes, per a connectar serveis de telecomunicacions de banda ampla o per a individualitzar el mesurament dels consums d'aigua, gas o electricitat.

d) Les normes del reglament de règim interior.

e) Els acords als quals no fan referència els apartats 2 i 3.

6. Els propietaris amb discapacitat física o les persones amb qui conviuen, si els acords a què fan referència les lletres a i b de l'apartat 5 no assoleixen la majoria necessària, poden demanar a l'autoritat judicial que obligui la comunitat a suprimir les barreres arquitectòniques o a fer les innovacions exigibles per a assolir la transitabilitat de l'immoble.

Article 553-26. Càmput de vots

1. Per al càlcul de les majories es computen els vots dels propietaris presents, dels representants i dels que han delegat el vot. No s'hi computen els vots dels propietaris morosos, que no tenen dret a votar.

2. Es computen favorablement els vots que corresponen als propietaris que, convocats correctament, no assisteixen a la reunió, si després no s'oposen a l'acord.

3. Els propietaris que no han assistit a la reunió es poden oposar als acords adoptats en el termini d'un mes comptat des del moment en què els han estat notificats. L'escrit d'oposició s'ha d'enviar al secretari o secretària per qualsevol mitjà fefaent.

Article 553-27. Acta

1. El secretari o secretària, una vegada tractats tots els punts de l'ordre del dia, ha de redactar i llegir els acords adoptats i, si s'aproven, ha de redactar l'acta i transcriure-la en el llibre d'actes. L'acta s'ha d'autoritzar amb les signatures del secretari o secretària i del president o presidenta en el termini de cinc dies a comptar de l'endemà de la reunió.

2. L'acta s'ha de notificar a tots els propietaris en el termini de deu dies a comptar de l'endemà de la reunió de la junta de propietaris de la mateixa manera en què s'ha notificat la convocatòria i al mateix domicili.

3. L'acta de la reunió s'ha de redactar almenys en català i hi han de constar les dades següents:

a) La data i el lloc de celebració, el caràcter ordinari o extraordinari, el nom de la persona que n'ha fet la convocatòria i si s'ha fet en primera o en segona convocatòria.

b) L'ordre del dia.

c) La indicació de la persona que l'ha presidida i de la persona que ha actuat com a secretari o secretària.

d) La relació de persones que hi han assistit personalment o per representació i la indicació de la quota total de presència.

e) Els acords adoptats, amb la indicació del resultat de les votacions, si escau, i, si algun dels assistents ho sol·licita, la indicació dels qui han votat a favor o en contra.

4. El president o presidenta, per iniciativa pròpia o a sol·licitud escrita presentada almenys cinc dies abans de la data de la reunió per una quarta part dels propietaris o per menys si representen la quarta part o més de les quotes, pot requerir un notari o notària que estengui l'acta de la reunió, la qual no necessita aprovació. En aquest cas, s'ha de fer, en el llibre d'actes, una referència clara a la data de la celebració de la reunió i al nom i la residència del notari o notària que hi va assistir.

Article 553-28. Llibre d'actes

1. Els acords de la junta de propietaris s'han de transcriure en un llibre d'actes que ha de legalitzar, almenys en català, o en aranès a la Vall d'Aran, el registrador o registradora de la propietat que correspon al districte on hi ha l'immoble.

2. Els secretaris han de custodiar els llibres d'actes de la junta de propietaris, que s'han de conservar durant trenta anys mentre existeixi l'immoble. Així mateix, han de conservar durant deu anys les convocatòries, les comunicacions, els poders i els altres documents rellevants de les reunions.

Article 553-29. Execució

Els acords adoptats vàlidament per la junta de propietaris són executius immediatament després que l'acta hagi estat notificada als propietaris.

Article 553-30. Vinculació dels acords

1. Els acords obliguen i vinculen tots els propietaris, fins i tot els dissidents, sens perjudici del que estableix l'apartat 2.

2. Els acords relatius a noves instal·lacions o a serveis comuns, si el valor total de la despesa acordada és superior a la quarta part del pressupost anual de la comunitat, no obliguen ni vinculen els propietaris dissidents.

3. Els acords relatius a la supressió de barreres arquitectòniques o a la instal·lació d'ascensors i els que calguin per a garantir l'accessibilitat, l'habitabilitat, l'ús i la conservació adequats i la seguretat de l'edifici es regeixen pel que estableix l'apartat 1.

4. Els propietaris dissidents que no poden tenir l'ús o el gaudi de la millora poden passar a gaudir-ne si satisfan l'import de les despeses d'execució i de les de manteniment amb l'actualització que correspongui aplicant l'índex general de preus de consum.

Article 553-31. Impugnació

1. Els acords es poden impugnar judicialment en els casos següents:

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

b) Si són contraris als interessos de la comunitat o són greument perjudicials per a un propietari o propietària.

2. Estan legitimats per a la impugnació els propietaris que han votat en contra, els absents que no s'han adherit a l'acord i els que han estat privats il·legítimament del dret de vot. Si l'acord és contrari a les lleis, el pot impugnar tot propietari o propietària.

3. L'acció d'impugnació s'ha d'exercir en el termini de dos mesos a comptar de la notificació de l'acord o en el termini d'un any si és contrari al títol de constitució o als estatuts.

Article 553-32. Suspensió

1. La impugnació no suspèn l'executabilitat de l'acord.

2. L'autoritat judicial pot adoptar les mesures cautelars que consideri convenients, fins i tot decretar provisionalment la suspensió de l'acord impugnat, si entén que és manifestament il·legal o que pot provocar un perjudici la reparació del qual comportaria un cost econòmic desproporcionat.

Secció segona

Propietat horitzontal simple

Article 553-33. Elements privatius

Només es poden configurar com a elements privatius d'un edifici els habitatges, els locals i els espais físics que poden ésser objecte de propietat separada i que tenen independència funcional perquè disposen d'accés propi a la via pública, sigui directe sigui a través d'un element comú de gaudi no restringit.

Article 553-34. Elements privatius de benefici comú

1. El títol de constitució o la junta de propietaris poden establir que un o més elements privatius es destinin a benefici comú, sigui pel servei directe que presten als propietaris sigui pel benefici econòmic que reporta cedir-ne l'ús. Són titulars dels elements privatius

de benefici comú els titulars dels altres elements privatis en proporció a llur quota i de manera inseparable de la propietat de llur element privatiu concret.

2. L'administració d'un element privatiu de benefici comú es regeix per les normes generals. L'alienació o el gravamen del dit element requereix l'acord unànime de la junta de propietaris.

Article 553-35. Annexos

1. Els annexos es determinen en el títol de constitució com a espais físics vinculats de manera inseparable a un element privatiu, no tenen quota especial i són de titularitat privativa a tots els efectes.

2. Només és possible la cessió aïllada de l'ús dels annexos que consisteixin en places d'aparcament, boxos o trasters, tot i que els estatuts poden limitar aquesta cessió. Aquesta limitació no pot afectar les persones que conviuen amb els titulars de l'ús de l'element privatiu principal.

Article 553-36. Ús i gaudi dels elements privatis

1. Els propietaris d'un element privatiu hi poden fer obres de conservació i de reforma sempre que no perjudiquin els altres propietaris ni la comunitat i que no disminueixin la solidesa de l'edifici ni alterin la composició o l'aspecte exterior del conjunt.

2. Els propietaris que es proposin de fer obres en llur element privatiu ho han de comunicar prèviament al president o presidenta o, si escau, a l'administrador o administradora de la comunitat. Si l'obra comporta l'alteració d'elements comuns, s'ha d'aprovar d'acord amb la majoria que resulta del que estableix l'article 553-25.

3. La comunitat pot exigir la reposició a l'estat originari dels elements comuns alterats sense el seu consentiment. No obstant això, s'entén que la comunitat ha donat el consentiment si l'existència d'obres que no disminueixen la solidesa de l'edifici ni comporten l'ocupació d'elements comuns és notòria i la comunitat no ha mostrat oposició en el termini de sis anys des que es van acabar.

Article 553-37. Disposició dels elements privatis

1. Els propietaris d'elements privatis hi poden exercir totes les facultats del dret de propietat sense cap altra limitació que les que deriven del règim de propietat horitzontal. En conseqüència, els poden modificar, alienar i gravar i hi poden fer tota mena d'actes de disposició ordinària i extraordinària. Si hi estableixen servituds en benefici d'altres finques, aquestes servituds s'extingeixen en cas de destrucció o enderroc de l'edifici.

2. Els propietaris, en els casos d'arrendament o de qualsevol altra transmissió del gaudi de l'element privatiu, són responsables davant de la comunitat i de terceres persones de les obligacions derivades del règim de propietat horitzontal.

3. La persona que adquireix un element privatiu ha de comunicar el canvi de titularitat a la secretaria de la comunitat i designar un domicili per a comunicacions.

Article 553-38. Obligacions de conservació i manteniment dels elements privatis

1. Els propietaris d'elements privatis els han de conservar i mantenir en bon estat, parets endins, i mantenir els serveis i les instal·lacions que s'hi emplacin.

2. Les despeses ordinàries i extraordinàries de conservació i manteniment dels elements comuns d'ús restringit són a càrrec dels propietaris dels elements privatis que en gaudeixen. Les reparacions que es deuen a vicis de construcció o estructurals, originaris o sobrevinguts, o a reparacions que afecten i beneficien tot l'edifici són comunitàries, llevat que siguin conseqüència d'un mal ús.

3. La comunitat ha de fer les obres necessàries per a la conservació integral de l'immoble i dels seus serveis, de manera que compleixi les condicions estructurals, d'habitabilitat, d'accessibilitat, d'estanquitat i de seguretat necessàries.

Article 553-39. Limitacions i servituds legals

1. Els elements privatis estan subjectes, en benefici dels altres i de la comunitat, a les limitacions imprescindibles per a efectuar les obres de conservació i manteniment dels elements comuns i dels altres elements privatis quan no hi ha cap altra manera d'efectuar-les o l'altra manera és desproporcionadament cara o carregosa.

2. La comunitat pot exigir la constitució de servituds permanents sobre els elements d'ús privatiu diferents de l'habitatge estricte si són indispensables per a l'execució dels acords de millorament adoptats per la junta o per a l'accés a elements comuns que no en tinguin cap altre.

3. Els propietaris d'elements privatis poden exigir la constitució de les servituds, permanents o temporals, absolutament imprescindibles per a efectuar obres de conservació i subministrament de llur element privatiu.

4. Els titulars de les servituds han de rescabalar els danys que causin en els elements privatis o comuns afectats i, si s'escau, el menyscabament que els produeixin.

Article 553-40. Limitacions d'ús dels elements privatis

1. Els propietaris i els ocupants dels elements privatis no hi poden fer activitats contràries a la convivència normal en la comunitat o que malmetin o facin perillar l'edifici. Tampoc no poden fer les activitats que els estatuts o la normativa urbanística i d'usos del sector on hi ha l'edifici exclouen o prohibeixen de manera expressa.

2. El president o presidenta de la comunitat, si es fan les activitats a què fa referència l'apartat 1, per iniciativa pròpia o a petició d'una quarta part dels propietaris, ha de requerir fefaentment a qui les faci que les deixi de fer. Si la persona requerida persisteix en la seva activitat, la junta pot interposar contra els propietaris i els ocupants de l'element comú l'acció de cessació, que s'ha de tramitar d'acord amb les normes del judici ordinari. Una vegada presentada la demanda, que s'ha d'acompanyar del requeriment i de la certificació de l'acord de la junta de propietaris, l'autoritat judicial ha d'adoptar les mesures cautelars que consideri convenients, entre les quals, la cessació immediata de l'activitat prohibida.

3. La comunitat té dret a la indemnització pels perjudicis que se li causin i, si les activitats prohibides continuen, a instar judicialment la privació de l'ús i el gaudi de l'element privatiu per un període que no pot excedir els dos anys i, si escau, l'extinció del contracte d'arrendament o de qualsevol altre que atribueixi als ocupants un dret sobre l'element privatiu.

Article 553-41. 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 situats paretos enfora dels elements privatius que es destinen a l'ús comunitari o a facilitar l'ús i el gaudi dels dits elements privatius .

Article 553-42. Aprofitament d'elements comuns

1. L'ús i el gaudi dels elements comuns correspon a tots els propietaris d'elements privatius i s'ha d'adequar a la destinació que estableixen els estatuts o a la que resulti normal i adequada a llur naturalesa, sense perjudicar l'interès de la comunitat.

2. Es pot vincular, en el títol de constitució o per acord unànime de la junta de propietaris, l'ús exclusiu de patis, jardins, terrasses, cobertes de l'edifici o altres elements comuns a un o diversos elements privatius. L'atribució exclusiva i inseparable a elements privatius de l'ús i el gaudi d'una part dels elements comuns no els fa perdre aquesta naturalesa.

3. Els propietaris dels elements privatius que tenen l'ús i el gaudi exclusiu dels elements comuns, en el cas a què fa referència l'apartat 2, n'assumeixen les despeses ordinàries de conservació i manteniment i tenen l'obligació de conservar-los adequadament i mantenir-los en bon estat. Les despeses estructurals, de refacció i les altres despeses extraordinàries són comunes.

Article 553-43. Disposició d'elements comuns

1. La junta de propietaris pot desafectar un element comú per acord unànime per a vincular-ne l'ús exclusiu a elements privatius o per a atribuir-hi el caràcter d'element privatiu, que té la consideració d'element privatiu de benefici comú.

2. L'acord a què fa referència l'apartat 1 ha de determinar la quota de participació de l'element privatiu creat i la redistribució de les quotes dels altres.

Article 553-44. Manteniment d'elements comuns

1. La comunitat ha de conservar els elements comuns de l'immoble i mantenir en funcionament correcte els serveis i les instal·lacions. Els propietaris han d'assumir les obres de conservació i reparació necessàries.

2. Els propietaris dissidents solament resten exonerats de contribuir a les despeses que un servei o una instal·lació nous comportin si han impugnat judicialment l'acord de la junta i han obtingut una sentència favorable, i també en els supòsits de l'article 553-30.

3. Tots els propietaris han de sufragar necessàriament les despeses que comportin la supressió de barreres arquitectòniques i l'establiment del servei d'ascensor, d'acord amb la normativa d'habitatge, i dels serveis imprescindibles per a la transitabilitat i la seguretat de l'edifici. Els propietaris poden exigir de fraccionar el pagament en mensualitats durant un any.

Article 553-45. Despeses comunes

1. Els propietaris han de sufragar les despeses comunes en proporció a llur quota de participació, d'acord amb les especialitats que fixen el títol de constitució i els estatuts.

2. La manca d'ús i gaudi d'elements comuns concrets no eximeix de l'obligació de sufragar les despeses que deriven de llur manteniment, llevat que una disposició dels estatuts, que només es pot referir a serveis o elements especificats de manera concreta, estableixi el contrari.

3. La contribució al pagament de determinades despeses sobre les quals els estatuts estableixen quotes especials de participació, entre les quals s'inclouen les d'escaleres diferents, piscines i zones enjardinades, s'ha de fer d'acord amb la quota específica.

4. El títol de constitució pot establir un increment de la participació en les despeses comunes que correspon a un element privatiu concret en el cas d'ús o gaudi desproporcionat de manera provada d'elements o serveis comuns a conseqüència de l'exercici d'activitats empresarials o professionals en el pis o el local. Aquest increment també el pot acordar la junta de propietaris per majoria de quatre cinques parts de propietaris i de quotes. En cap dels dos casos, l'increment no pot ésser superior al doble del que li correspondria per la quota.

Article 553-46. Responsabilitat de la comunitat

1. La comunitat de propietaris respon dels deutes que contreu amb els seus fons i crèdits i amb els elements privatis de benefici comú.

2. Els elements privatis de benefici comú només es poden embargar fent un requeriment als propietaris i demandant-los personalment.

3. Els elements privatis només es poden embargar per deutes de la comunitat si es requereix el pagament a tots els propietaris de l'immoble i se'ls demanda personalment.

Article 553-47. Activitats prohibides

Els propietaris i els ocupants de pisos o locals no poden fer, en l'element privatiu o en la resta de l'immoble, activitats que els estatuts prohibeixin, que siguin perjudicials per a les finques o que vagin en contra de les disposicions generals sobre activitats que molesten, insalubres, nocives, perilloses o il·lícites.

Secció tercera

Propietat horitzontal complexa

Article 553-48. Configuració

1. La situació de comunitat horitzontal complexa permet la coexistència de subcomunitats integrades en un edifici o en un conjunt immobiliari format per diverses escales o portals o per una pluralitat d'edificis independents i separats que es connecten entre ells i comparteixen zones enjardinades i d'esbarjo, piscines o altres elements comuns semblants.

2. Cada escala, portal o edifici, en el règim de propietat horitzontal complexa, constitueix una subcomunitat que es regeix per les normes de la secció primera.

3. Es poden configurar com a subcomunitat una o diverses naus destinades a places d'aparcament o a trasters i altres elements privatis d'un edifici o de més d'un connectats entre ells i dotats d'unitat i independència funcional o econòmica.

Article 553-49. Quotes

S'ha d'assignar la quota particular de participació, independent de la quota general en el conjunt de la propietat horitzontal, a cadascun dels elements privatis que integren la subcomunitat.

Article 553-50. Constitució

1. La propietat horitzontal complexa es pot constituir inicialment en una sola comunitat amb subcomunitats, si escau, o bé per associació de diverses comunitats preexistents.

2. Els propietaris únics dels diversos edificis o els presidents de les respectives comunitats de propietaris autoritzats per un acord de les juntes respectives poden atorgar el títol de constitució de la propietat horitzontal complexa en el cas d'associació de diverses comunitats preexistents. En aquest cas, el títol, que ha de constar en una escriptura pública i s'ha d'inscriure en el Registre de la Propietat, ha de descriure el complex immobiliari en conjunt, els elements, els vials, les zones enjardinades i d'esbarjo i els serveis comuns i la quota de participació que correspon a cada comunitat. L'import de les despeses de conservació, manteniment i reparació dels elements comuns s'ha de repercutir a les diferents comunitats d'acord amb llur quota, i aquestes l'han de repercutir als propietaris dels elements privatis d'acord amb la quota que els correspon en cada comunitat.

Article 553-51. Regulació i acords

1. Cada subcomunitat pot tenir els seus òrgans específics i adoptar els acords que la concerneixen amb independència de les altres subcomunitats, si això és possible d'acord amb el títol de constitució, l'existència d'elements comuns exclusius d'una comunitat i la realitat física del conjunt.

2. Els estatuts, si la complexitat del conjunt immobiliari i dels elements, els serveis i les instal·lacions comuns, el nombre d'elements privatis o altres circumstàncies ho fan aconsellable, poden regular un consell de presidents d'escala o d'edifici, que ha d'actuar de manera col·legiada per a l'administració ordinària dels elements comuns a tot el conjunt i s'ha de regir per les normes de la junta de propietaris adaptades a l'específica naturalesa del cas.

Article 553-52. Comunitats i subcomunitats per a garatges i trasters

1. La comunitat de garatge o trasters, llevat de previsió estatutària en contra, funciona amb independència de la comunitat general pel que fa als assumptes del seu interès exclusiu en els casos següents:

a) Si es configura en règim de comunitat com a element privatiu d'un règim de propietat horitzontal i l'adquisició d'una quota indivisa atribueix l'ús exclusiu de places d'aparcament o de trasters i la utilització de les rampes d'accés i sortida, les escales i les zones de maniobres. En aquest cas, els titulars del local no poden exercir l'acció de divisió de la comunitat ni gaudeixen de drets d'adquisició preferent.

b) Si les diverses places d'aparcament o els trasters d'un local d'un immoble en règim de propietat horitzontal es constitueixen com a elements privatis. S'assigna a cada plaça, a més del número d'ordre i de la quota que li correspon en la divisió horitzontal, un número o lletra d'identificació concrets. En aquest cas, les rampes, les escales i les zones d'accés, maniobra i sortida dels vehicles es consideren elements comuns del garatge o traster.

2. No hi ha subcomunitat especial per al local de garatge o trasters en els casos següents:

a) Si les diverses places d'aparcament o els trasters es configuren com a annexos inseparables dels elements privatis de la comunitat. En aquest cas, se'ls aplica l'article 553-35.

b) Si el local destinat a garatge o trasters es configura com a element comú de la divisió horitzontal. En aquest cas, l'ús concret de les places d'aparcament o dels trasters no es pot cedir a terceres persones amb independència de l'ús del element privatiu respectiu.

3. S'ha de constituir una subcomunitat especial per al local destinat a garatge o trasters si diversos edificis subjectes a règims de propietat horitzontal en comparteixen l'ús. En aquest cas, el local forma part, a més, de cada propietat horitzontal en la projecció vertical que hi correspon. Si unes normes estatutàries concretes no estableixen el contrari, els titulars de les places tenen dret a utilitzar totes les zones d'accés, distribució, maniobra i sortida de vehicles situades al local amb independència de l'edifici concret en la vertical o la façana del qual estiguin situades.

Secció quarta

Propietat horitzontal per parcel·les

Article 553-53. Concepte i configuració

1. El règim de la propietat horitzontal es pot establir, per parcel·les, sobre un conjunt de finques veïnes físicament independents que tenen la consideració de solars, edificats o no, formen part d'una urbanització i participen amb caràcter inseparable d'uns elements de titularitat comuna, entre els quals s'inclouen altres finques o serveis col·lectius, i també de limitacions sobre llur gaudi a favor de totes o d'algunes de les altres finques del conjunt.

2. El règim de propietat horitzontal per parcel·les afecta amb caràcter real les finques o els solars privatius i es regeix per les normes específiques d'aquesta secció i, supletòriament, per les d'aquest capítol, d'acord amb la seva naturalesa específica i amb el que disposa la normativa urbanística aplicable.

Article 553-54. Finques de titularitat privativa

1. Les finques privatives i, si escau, llurs annexos inseparables, pertanyen en exclusiva a llurs titulars en el règim de propietat que els sigui aplicable.

2. Els actes d'alienació i gravamen i l'embargament de les finques privatives s'estenen de manera inseparable a la participació que els correspon en els elements comuns.

3. L'alienació d'una finca privativa no dóna, per ella mateixa, cap dret d'adquisició preferent de naturalesa legal.

Article 553-55. Elements de titularitat comuna

1. Són elements comuns les finques, els elements immobiliaris i els serveis i les instal·lacions que es destinen a l'ús i gaudi comú que esmenta el títol de constitució, entre els quals s'inclouen les zones enjardinades i d'esbarjo, les instal·lacions esportives, els locals socials, els serveis de vigilància i, si escau, altres elements semblants.

2. Els elements comuns són inseparables de les finques privatives, a les quals estan vinculats per mitjà de la quota de participació que, expressada en centèsims, correspon a cada finca en el conjunt.

Article 553-56. Limitacions

Les limitacions a l'exercici de les facultats dominicals sobre finques privatives que imposen el títol de constitució o els estatuts, el planejament urbanístic o les lleis tenen la consideració d'elements comuns.

Article 553-57. Títol de constitució

1. El títol de constitució del conjunt ha de constar en escriptura pública, la qual ha de contenir, almenys:

a) La descripció del conjunt en general, que ha d'incloure el nom i l'emplaçament, l'extensió, l'aprovació administrativa de l'actuació urbanística en què s'integra, les dades essencials de la llicència o de l'acord de parcel·lació, el nombre de solars que la configuren i la referència i descripció de les finques i instal·lacions comunes.

b) La relació de les obres d'urbanització i de les instal·lacions del conjunt i el sistema previst per a conservar-les i fer-ne el manteniment, i també la informació sobre la prestació de serveis no urbanístics i les altres circumstàncies que resultin del pla d'ordenació.

c) La relació descriptiva de totes les parcel·les i dels altres elements privatis, que ha d'incloure el número d'ordre; la quota general de participació i, si escau, les especials que els corresponen; la superfície; els límits, i, si escau, els espais físics o drets que en constitueixin annexos o que hi estiguin vinculats.

d) Les regles generals o específiques sobre la destinació i l'edificabilitat de les finques i la informació sobre si són divisibles.

e) Els estatuts, si n'hi ha.

f) La relació de terrenys reservats per a sistemes urbanístics i dels declarats d'ús i domini públic, si n'hi ha, en cas que la urbanització coincideixi territorialment amb una actuació urbanística.

g) Un plànol descriptiu del conjunt, en el qual s'han d'identificar les finques privatives i els elements comuns.

2. Les determinacions urbanístiques que contingui el títol de constitució tenen efectes merament informatius.

3. No cal descriure cadascuna de les parcel·les si el règim d'urbanització privada s'estableix per acord de tots o d'una part dels propietaris de parcel·les, edificades o no, situades en una unitat urbanística consolidada, que ja figuren inscrites en el Registre de la Propietat com a finques independents, però s'ha de fer constar, com a mínim, el número que els correspon en la urbanització, la identificació registral, la referència cadastral i els noms dels propietaris.

Article 553-58. Constància registral

1. L'escriptura de constitució del règim de propietat horitzontal per parcel·les s'inscriu en el Registre de la Propietat d'acord amb la legislació hipotecària. S'ha de fer una inscripció general per al conjunt i una inscripció per cadascuna de les finques privatives i, si escau, de les finques destinades a ús i gaudi o a serveis comuns, per a cadascuna de les quals s'ha d'obrir un foli especial separat.

2. La inscripció s'ha de fer en el foli de la finca en què s'assenta. Si la urbanització recau totalment o parcialment sobre diverses finques, s'han d'efectuar les operacions registrals necessàries per a formar-ne una de sola. Si les finques són de diversos propietaris, es pot establir una comunitat ordinària indivisa sobre l'agrupada, que es pot mantenir en les finques privatives, o bé es poden adjudicar directament a cada titular les finques privatives que li corresponen. En aquest darrer cas, es considera, a tots els efectes, que mai no ha existit comunitat.

3. La inscripció del règim de la urbanització s'ha de fer a favor de la persona o les persones que el constitueixen sobre la finca o les finques de llur propietat i, a més de les dades que exigeix la legislació hipotecària, ha de contenir les que estableix l'article 553-57 com a contingut mínim de l'escriptura i la referència a l'arxiu del plànol. En tots els casos, s'han de fer les notes marginals de referència a les inscripcions de les finques privatives.

4. Les inscripcions de les finques privatives contenen, a més de les dades exigides per la legislació hipotecària, les següents:

a) El número de parcel·la que els correspon, la situació, la superfície, els límits i, si escau, els annexos.

b) La quota o les quotes de participació.

c) El règim especial o les limitacions que les poden afectar de manera determinada.

d) La referència a la inscripció general.

5. Les finques destinades a ús i gaudi o a serveis comuns s'inscriuen a favor dels titulars presents i futurs de les diverses finques privatives, sense esmentar-los de manera explícita ni fer constar les quotes que els corresponen.

6. S'ha d'obrir, en el cas d'establiment de la propietat horitzontal per parcel·les de manera sobrevinguda, un foli separat i independent per a la urbanització en conjunt, en el qual han de constar les circumstàncies que estableix aquest article i s'ha de fer una referència per nota marginal a cada una de les inscripcions de les finques que passen a ésser privatives, en la qual s'ha de fer constar la quota que els correspon.

Article 553-59. Extinció voluntària

1. L'extinció voluntària de la propietat horitzontal per parcel·les es produeix per acord de les tres cinquenes parts dels propietaris, que han de representar les tres cinquenes parts de les quotes de participació.

2. S'han de liquidar totalment, una vegada acordada l'extinció, les obligacions vers terceres persones i, si escau, vers els propietaris. En el procés de liquidació, la junta de propietaris ha de mantenir les seves funcions, ha de percebre les quotes endarrerides i els altres crèdits a favor de la urbanització, ha d'alienar, si escau, els immobles d'ús comú que s'hagi acordat d'alienar i, una vegada acomplertes totes les operacions, n'ha de retre compte a tots els propietaris.

Disposicions Transitòries:

Cinquena

Situacions de comunitat

Les situacions de comunitat constituïdes abans de l'entrada en vigor d'aquest llibre es regeixen íntegrament per les normes d'aquest, fins i tot pel que fa a l'administració i al procediment de divisió.

Sisena

Règim de la propietat horitzontal

1. Els edificis i els conjunts establerts en règim de propietat horitzontal abans de l'entrada en vigor d'aquest llibre es regeixen íntegrament per les normes d'aquest, que, a partir de la seva entrada en vigor, s'apliquen amb preferència a les normes de comunitat o

els estatuts que les regien, fins i tot si consten inscrites, sense que sigui necessari cap acte d'adaptació específica.

2. La junta de propietaris, sens perjudici del que estableix l'apartat 1, ha d'adaptar els estatuts i, si escau, el títol de constitució a aquest codi si ho demana una desena part dels propietaris. Per a adoptar l'acord que correspon, és suficient la majoria de les quotes en primera convocatòria i la majoria de les quotes dels presents o representats en segona convocatòria. Si l'adaptació que es proposa no assoleix la majoria necessària, qualsevol dels propietaris que l'ha proposada pot demanar a l'autoritat judicial que obligui la comunitat a fer l'adaptació. L'autoritat judicial ha de dictar una resolució, en tots els casos, amb imposició de les costes.

Setena

Propietats horitzontals per parcel·les preexistents

1. Les propietats horitzontals per parcel·les existents abans de l'entrada en vigor d'aquest llibre s'han de constituir d'acord amb les normes del títol cinquè. Una vegada transcorregut el termini de cinc anys, qualsevol propietari o propietària pot demanar judicialment l'atorgament del títol.

2. Per a l'atorgament del títol, és suficient el vot favorable dels propietaris que representin dues terceres parts del total de les parcel·les concernides, però cal aportar la llicència de l'ajuntament del terme municipal on està situada la urbanització, o bé acreditar que s'ha sol·licitat amb més de tres mesos d'anticipació respecte a l'atorgament de l'escriptura.

3. Les parcel·les o els elements privatis es poden descriure simplement fent referència a la descripció que consta en el Registre de la Propietat, assenyalant el número que els correspon en la urbanització, les dades registrals de cada una i, si escau, la referència cadastral, i també, si escau, els elements privatis destinats a l'aprofitament exclusiu de determinats propietaris.

4. La descripció dels elements comuns ha d'especificar els vials, els espais, les zones verdes i les obres d'infraestructura comunes que tingui la propietat horitzontal per parcel·les, sense que sigui imprescindible que hi consti la superfície ni la longitud dels carrers, els vials i les zones verdes.

5. S'ha d'acompanyar el títol de constitució, que s'atorga d'acord amb l'article 553-57, del plànol actualitzat de les finques que integren la propietat horitzontal per parcel·les i de les finques ocupades pels elements comuns. Si els vials han passat al domini públic, el règim de comunitat es pot constituir fins i tot si els propietaris d'un nombre no superior al 20% de les parcel·les concernides no s'hi integren.

6. Perquè les modificacions que provenen de l'adaptació del títol de constitució o de l'atorgament d'un nou títol, si escau, constin en el Registre de la Propietat, s'ha d'obrir un foli separat i independent per a la urbanització en conjunt i s'ha de fer una referència amb una nota marginal a cadascuna de les inscripcions de les finques privatives, en la qual s'ha de fer constar la quota que li correspon, d'acord amb l'article 553-58.

7. Les associacions de propietaris constituïdes legalment tenen la consideració de propietaris si els béns que gestionen són de llur propietat i llurs béns tenen la qualificació que resulta de la titularitat i la destinació que estableix el títol. Els òrgans de govern d'aquestes associacions estan legitimats per a promoure i gestionar el procés de constitució de la propietat horitzontal per parcel·les.

8. La propietat dels béns correspon particularment als membres de les associacions de propietaris d'acord amb les normes civils si els dits béns no són patrimoni de l'associació o si aquesta no està constituïda legalment.

9. L'atorgament del títol de constitució no permet ni comporta en cap cas la regularització de situacions urbanísticament irregulars i no comporta necessàriament l'extinció de les associacions de propietaris.

Entrada en vigor

Aquesta llei entra en vigor l'1 de juliol de 2006.

Per tant, ordeno que tots els ciutadans als quals sigui d'aplicació aquesta Llei cooperin al seu compliment i que els tribunals i les autoritats als quals pertogui la facin complir.