

<p>3. El fons de reserva <u>es diposita</u> en un compte bancari especial. Els administradors només en poden disposar, amb l'autorització <u>del president o presidenta</u>, per a atendre despeses imprevistes <u>de reparació</u> de caràcter urgent o, amb l'autorització de la junta, <u>per a contractar una assegurança</u>.</p> <p>4. El romanent del fons de reserva <u>d'un any s'integra</u> en el de l'any següent, <u>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</u>.</p>	<p>3. El fons de reserva ha de figurar en comptabilitat separada i s'ha 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 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 exigibles d'acord amb les normatives especials.</p> <p>4. Els romanents del fons de reserva de cada any s'acumulen en el fons de l'any següent.</p>
<p>Subsecció segona. Constitució de la comunitat</p>	<p>Subsecció segona. Constitució de la comunitat</p>
<p>Article 553-7. Establiment del règim</p> <p>1. <u>Un edifici resta sotmès</u> al règim de propietat horitzontal des de l'atorgament del títol de constitució, encara que no estigui acabat.</p> <p>2. El títol de constitució s'ha d'inscriure en el Registre de la Propietat de conformitat amb <u>el que estableix</u> la legislació hipotecària i amb els efectes que aquesta estableix.</p>	<p>Article 553-7. Establiment del règim</p> <p>1. L'immoble se sotmet al règim de propietat horitzontal des de l'atorgament del títol de constitució, encara que la construcció no estigui acabada.</p> <p>2. El títol de constitució s'inscriu en el Registre de la Propietat de conformitat amb la legislació hipotecària i amb els efectes que aquesta legislació estableix.</p>
<p>Artículo 553-8. Legitimació</p> <p>1. <u>El títol de constitució de la comunitat l'atorguen els propietaris de l'immoble</u>.</p> <p>2. <u>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</u>.</p> <p>3. <u>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</u>.</p>	<p>Article 553-8. Legitimació</p> <p>1. Estan legitimats per a l'establiment del règim de la propietat horitzontal el propietari o els propietaris de l'immoble que ho siguin en el moment de l'atorgament del títol de constitució.</p> <p>2. El promotor que hagi transmès una quota indivisa de l'immoble no pot fer ús de la facultat que li concedeix l'article 552-11.4. En aquest cas, qualsevol adquirent pot exigir l'atorgament immediat del títol de constitució d'acord amb el projecte pel qual s'ha obtingut la llicència corresponent.</p> <p>3. Quan el propietari de l'immoble que ha alienat elements privatis en un document privat atorga l'escriptura pública corresponent, ha de ressenyar el títol de constitució i incorporar-hi els estatuts i les altres normes de la comunitat.</p>

<p>Article 553-9. Escritura de constitució i constància en el Registre de la Propietat</p> <p>1. El títol de constitució del règim de propietat horitzontal ha de constar en una escriptura pública, que ha de contenir, <u>almenys, les circumstàncies següents</u>:</p> <p>a) La descripció de <u>l'edifici</u> en conjunt, que ha d'indicar si està acabat o no, i els elements, les instal·lacions i els serveis comuns que té.</p> <p>b) La <u>relació descriptiva</u> de tots els elements privatiu, amb <u>llur</u> número d'ordre intern a <u>l'edifici</u>, la quota general de participació i, si escau, les especials que els corresponen, i també la superfície útil, els límits, la planta <u>o les plantes en què estan situats</u>, la destinació i, si escau, els espais físics o els drets que en constitueixin annexos o vinculacions.</p> <p><u>2. El títol de constitució pot contenir, a més del que estableix l'apartat 1:</u></p> <p>a) Els estatuts.</p> <p>b) Les reserves establertes a favor de la promotora o constituents del règim.</p> <p>c) La previsió, si escau, <u>sobre la futura</u> formació de subcomunitats.</p> <p>²d) Un plànol descriptiu de <u>l'edifici</u>.</p> <p><u>3. En allò que no preveu el títol de constitució s'apliquen les normes d'aquest capítol.</u></p> <p>4. <u>Cal, per a atorgar el títol, que,</u> en la mateixa escriptura de constitució o en una altra de prèvia, <u>s'hagi declarat</u> l'obra nova <u>de l'edifici</u> d'acord amb el que estableix la legislació hipotecària i <u>la normativa sobre habitabilitat i edificació</u> que sigui aplicable.</p> <p>5. <u>L'escriptura de constitució</u> s'inscriu en el Registre de la Propietat d'acord amb la legislació hipotecària, per mitjà d'una inscripció general per <u>al conjunt i de tantes inscripcions</u> com finques privatives.</p>	<p>Article 553-9. Escritura de constitució i constància en el Registre de la Propietat</p> <p>1. El títol de constitució del règim de propietat horitzontal ha de constar en una escriptura pública, que en tot cas ha de contenir:</p> <p>a) La descripció de l'immoble en conjunt, que ha d'indicar si està acabat o no, i la relació dels elements, les instal·lacions i els serveis comuns que té.</p> <p>b) La descripció de tots els elements privatiu, amb el corresponent número d'ordre intern a l'immoble, la quota general de participació i, si escau, les especials que els corresponen, i també la superfície útil, la situació, els límits, la planta, la destinació i, si escau, els espais físics o els drets que en constitueixin annexos o vinculacions.</p> <p>c) Un plànol descriptiu de l'immoble.</p> <p>d) Els estatuts, si n'hi ha.</p> <p>e) Les reserves de drets o facultats, si n'hi ha, establertes a favor del promotor o dels constituents del règim.</p> <p>f) La previsió, si escau, de formació de subcomunitats.</p> <p>2. Els preceptes d'aquest capítol s'apliquen en tot allò que no és establert pel títol de constitució.</p> <p>3. En la mateixa escriptura de constitució o en una altra de prèvia, cal que es declari l'obra nova d'acord amb el que estableixen la legislació hipotecària i les altres normes que hi siguin aplicables.</p> <p>4. El règim de la propietat horitzontal s'inscriu en el Registre de la Propietat d'acord amb la legislació hipotecària, per mitjà d'una inscripció general per a l'immoble i de tants de folis com finques privatives hi hagi.</p> <p>5. Les estipulacions establertes en la constitució del règim, o en qualsevol altre document, que impliquen una reserva de la facultat de modificació unilateral del títol de constitució a favor del constituent, o que li permetin de decidir en el futur assumptes de competència de la junta de propietaris, són nul·les.</p>
<p>Article 553-10. Modificació del títol de constitució</p> <p>1. <u>Cal</u>, per a modificar el títol de constitució, <u>el consentiment</u> de la junta de propietaris i que l'escriptura</p>	<p>Article 553-10. Modificació del títol de constitució</p> <p>1. Per a modificar el títol de constitució cal l'acord de la junta de propietaris i que l'escriptura observi els</p>

² El contingut de la lletra d) de l'apt. 2 de l'art. 553-9 del text anterior es correspon amb la lletra c) de l'apt. 1 del mateix article del text posterior.

<p><u>compleixi els mateixos requisits observats per a atorgar el títol de constitució.</u></p> <p>2. No cal el <u>consentiment</u> de la junta de propietaris per a la modificació del títol de constitució si la motiven els fets següents:</p> <p>a) <u>La sobreelevació o la subedificació de plantes noves</u>, si s'ha <u>pactat</u> així en constituir el règim o el dret.</p> <p>b) Les agrupacions, <u>les agregacions, les segregacions i les divisions dels elements privatis o les desvinculacions d'annexos</u>, si els estatuts ho estableixen així.</p> <p>c) Les alteracions de la destinació dels elements privatis, llevat que els estatuts les prohibeixin.</p> <p>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, <u>fins i tot si impliquen una nova descripció de l'edifici.</u></p> <p><u>4. Són nul·les les estipulacions establertes pel promotor o promotora o el propietari o propietària únic de l'immoble que impliquen 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.</u></p>	<p>requisits de l'article 553-9 que siguin aplicables a la modificació de què es tracti.</p> <p>2. No cal l'acord de la junta de propietaris per a la modificació del títol de constitució si la motiven els fets següents:</p> <p>a) L'exercici d'un dret de vol, sobreelevació, subedificació i edificació si s'ha previst així en constituir el règim o el dret.</p> <p>b) Les agrupacions, agregacions, segregacions i divisions dels elements privatis o les desvinculacions d'annexos, si els estatuts ho estableixen així.</p> <p>c) Les alteracions de la destinació dels elements privatis, llevat que els estatuts les prohibeixin expressament.</p> <p>d) L'execució d'actuacions ordenades per l'Administració pública de conformitat amb la legislació vigent en matèria urbanística, d'habitabilitat, d'accessibilitat i sobre rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.</p> <p>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 en allò que resulti o sigui conseqüència de les operacions de modificació fetes a l'empara del que estableix l'apartat 2.</p>
<p>Article 553-11. Estatuts</p> <p>1. Els estatuts regulen els aspectes referents al règim jurídic real de la comunitat i poden contenir regles sobre les qüestions següents, <u>entre d'altres</u>:</p> <p>a) La destinació, l'ús i l'aprofitament dels <u>béns</u> privatis i dels <u>béns</u> comuns.</p> <p>b) Les limitacions d'ús i altres càrregues dels elements privatis.</p> <p>c) L'exercici dels drets i el compliment de les obligacions.</p> <p>d) L'aplicació de despeses i ingressos i la distribució de càrregues i beneficis.</p> <p>e) Els òrgans de govern complementaris dels que estableix aquest codi i llurs competències.</p> <p>f) La forma de gestió i administració.</p> <p>2. Són vàlides les clàusules estatutàries següents, entre d'altres:</p>	<p>Article 553-11. Estatuts</p> <p>1. Els estatuts regulen els aspectes referents al règim jurídic real de la comunitat i poden contenir regles sobre les qüestions següents:</p> <p>a) La destinació, l'ús i l'aprofitament dels elements privatis i dels elements comuns.</p> <p>b) Les limitacions d'ús i altres càrregues dels elements privatis.</p> <p>c) L'exercici dels drets i el compliment de les obligacions.</p> <p>d) L'aplicació de despeses i ingressos i la distribució de càrregues i beneficis.</p> <p>e) Els òrgans de govern complementaris dels que estableix aquest codi i llurs competències.</p> <p>f) La forma de gestió i administració.</p> <p>2. Són vàlides les clàusules estatutàries següents, entre d'altres:</p>

<p>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.</p> <p>b) Les que exoneren determinats elements privatis de l'obligació de satisfer les despeses de conservació i <u>manteniment</u> del portal, l'escala, els ascensors, els jardins, les zones d'esbarjo i altres espais semblants.</p> <p>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.</p> <p>d) Les que permeten l'ús o el gaudi de <u>part de la façana</u> per mitjà de la col·locació de cartells de publicitat <u>en els locals situats als baixos</u>.</p> <p>e) Les que limiten les activitats que es poden acomplir en els elements privatis.</p> <p>3. Les normes dels estatuts <u>són oposables a terceres persones des que s'inscriuen en el Registre de la Propietat</u>.</p>	<p>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.</p> <p>b) Les que exoneren determinats propietaris d'elements privatis de l'obligació de satisfer les despeses de conservació d'elements comuns concrets, que poden incloure les del portal, l'escala, els ascensors, els jardins, les zones d'esbarjo i altres espais semblants.</p> <p>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.</p> <p>d) Les que permeten l'ús o el gaudi d'elements comuns per mitjà de la col·locació de cartells de publicitat.</p> <p>e) Les que limiten les activitats que es poden acomplir en els elements privatis.</p> <p>f) Les que preveuen la resolució dels conflictes per mitjà de l'arbitratge o la mediació per a qualsevol qüestió del règim de la propietat horitzontal.</p> <p>3. Les normes dels estatuts que no siguin inscrites en el Registre de la Propietat no perjudiquen tercers de bona fe.</p>
<p>Article 553-12. Reglament de règim interior</p> <p>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.</p> <p>2. El reglament obliga sempre els propietaris i els usuaris dels elements privatis.</p>	<p>Article 553-12. Reglament de règim interior</p> <p>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 de les instal·lacions.</p> <p>2. El reglament de règim interior obliga sempre els propietaris i els usuaris dels elements privatis.</p>
<p>Article 553-13. Reserva del dret de sobreelevació, subedificació i edificació</p> <p>1. La constitució o la reserva expressa del dret <u>de</u> sobreelevar, subedificar o edificar en el mateix solar de <u>l'edifici</u> a favor dels <u>promotors</u> o de terceres persones és vàlida si l'estableix el títol de constitució.</p> <p>2. Els titulars del dret <u>reservat</u> estan facultats per a edificar a llur càrrec d'acord amb el títol de constitució, <u>fan</u> seus els elements privatis que en resulten i <u>poden</u> atorgar, tots sols i a llur càrrec, les <u>successives</u> declaracions d'obra nova. L'exercici successiu del dret amb la construcció <u>de plantes</u> comporta la redistribució</p>	<p>Article 553-13. Constitució i reserva del dret de vol</p> <p>1. La constitució o la reserva expressa del dret per a sobreelevar, subedificar o edificar en el mateix solar de l'immoble a favor dels constituents o de terceres persones és vàlida si l'estableix el títol de constitució del règim de propietat horitzontal.</p> <p>2. Els titulars del dret de vol estan facultats per a edificar a llur càrrec d'acord amb el títol de constitució del dret, per a fer seus els elements privatis que en resulten i per a atorgar, tots sols i a llur càrrec, les corresponents declaracions o ampliacions d'obra nova i, si s'ha previst en constituir el règim o el dret, la modificació de la</p>

<p>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.</p> <p>3. La reserva a què fa referència l'apartat 1 només és vàlida si consta en clàusula <u>separada i específica</u> d'acord amb l'article 567-2.</p>	<p>divisió horitzontal. L'exercici successiu del dret amb la construcció de la nova edificació 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.</p> <p>3. La constitució o la reserva a què fa referència l'apartat 1 només és vàlida si consta en una clàusula específica i el dret es constitueix d'acord amb l'article 567-2.</p>
<p>Article 553-14. Extinció del règim</p> <p>³1. El règim de propietat horitzontal s'extingeix voluntàriament per acord unànime de conversió en comunitat <u>ordinària i forçosament</u> en els supòsits de destrucció <u>de l'edifici</u>, declaració de ruïna i expropiació forçosa.</p> <p><u>2. L'acord de conversió</u> requereix el consentiment dels titulars de drets reals <u>que recauen</u> sobre els elements privatis <u>que resulten afectats o, si no el poden donar o no el donen sense causa, el de l'autoritat judicial.</u></p> <p>3. <u>Es pot estipular en el títol de constitució que,</u> en els supòsits de destrucció i de declaració de ruïna, el règim no s'extingeix <u>i cal rehabilitar o reconstruir l'edifici a càrrec dels propietaris, que han de contribuir a les despeses d'acord amb llur quota general.</u></p>	<p>Article 553-14. Extinció del règim</p> <p>1. El règim de propietat horitzontal s'extingeix voluntàriament per acord unànime de la junta de propietaris de conversió en un altre tipus de comunitat o per decisió del propietari únic. L'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.</p> <p>2. El règim de propietat horitzontal s'extingeix en els supòsits de destrucció, declaració de ruïna i expropiació forçosa de l'immoble. Nogensmenys, en el títol de constitució es pot estipular que el règim no s'extingeixi malgrat la destrucció o la declaració de ruïna per tal de procedir a la rehabilitació o reconstrucció de l'immoble a càrrec dels propietaris.</p>
<p style="text-align: center;">Subsecció tercera. Òrgans de la comunitat</p>	<p style="text-align: center;">Subsecció tercera. Òrgans de la comunitat</p>
<p>Article 553-15. Òrgans de govern</p> <p>1. Els òrgans <u>de govern</u> de la comunitat són la presidència, la secretaria, <u>l'administració</u> i la junta de propietaris. Els <u>tres primers, que són unipersonals, poden recaure en una mateixa persona si ho estableixen els estatuts o ho acordada la junta.</u></p>	<p>Article 553-15. Organització de la comunitat</p> <p>1. Els òrgans de la comunitat són la presidència, la secretaria i la junta de propietaris. Els dos primers són unipersonals. El càrrec de la presidència ha d'ésser exercit per un propietari. La secretaria pot ésser exercida per un propietari o per la persona externa a la comunitat que assumeixi les funcions d'administració. En els casos en què el nombre de propietaris sigui inferior a tres, i mentre es mantingui aquesta situació, el règim de funcionament de l'organització de la comunitat és el que l'article 552-7 estableix per a la comunitat ordinària indivisa.</p> <p>2. La comunitat pot encarregar l'administració a un professional extern que compleixi les condicions professionals legalment exigibles. En aquest cas, les funcions d'administració inclouen també les de secretaria.</p> <p>3. Els càrrecs són designats per la junta de propietaris,</p>

³ El contingut de la segona part de l'apt. 1 de l'anterior art. 553-14 es correspon amb la primera part de l'apt. 2 del text posterior.

⁴ L'apt. 5 de l'art. 553-15 del text anterior es correspon en part amb l'apt. 2 del mateix article del text posterior.

<p>2. Els càrrecs, <u>que</u> 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.</p> <p>3. L'exercici dels càrrecs és obligatori i <u>gratuït</u>, tot i que la junta de propietaris pot considerar l'al·legació de motius d'excusa fonamentats <u>i que les persones que els exerceixen tenen dret a rescabalar-se de les despeses que ocasiona llur exercici.</u></p> <p>4. La <u>designació es decideix</u>, si no hi ha candidats, per un torn rotatori o per sorteig entre les persones que no han exercit el càrrec.</p> <p>⁴5. <u>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.</u></p> <p>6. Els estatuts poden <u>preveure</u> la creació, a més dels òrgans que estableix l'apartat 1, d'altres òrgans.</p>	<p>davant la qual responen de llurs actuacions. També els pot designar el promotor de l'immoble, cas en què exerceixen fins a la primera reunió de la junta de propietaris.</p> <p>4. Els càrrecs són reelegibles, duren un any i s'entenen prorrogats fins que no es faci la junta ordinària següent al venciment del termini per al qual es van designar.</p> <p>5. L'exercici dels càrrecs és obligatori, tot i que la junta de propietaris pot considerar l'al·legació de motius d'excusa fonamentats. La designació es fa, si no hi ha candidats, per un torn rotatori o per sorteig entre les persones que no han exercit el càrrec.</p> <p>6. Els càrrecs no són remunerats, llevat que recaiguin en persones alienes a la comunitat, cas en què poden ésser-ho. En qualsevol cas, hom té el dret de rescabalar-se de les despeses ocasionades per l'exercici del càrrec.</p> <p>7. Els estatuts poden regular la creació d'altres òrgans, a més dels que estableix l'apartat 1.</p> <p>8. En la designació dels càrrecs no s'ha de produir cap mena de discriminació per raó de sexe, orientació sexual, origen o creences ni per cap altre motiu.</p>
<p>Article 553-16. Presidència</p> <p>1. <u>La junta de propietaris designa el president o presidenta necessàriament entre els propietaris d'elements privatis.</u></p> <p>2. Corresponen a la presidència les funcions següents:</p> <p>a) Convocar i presidir les reunions de la junta de propietaris.</p> <p>b) Representar la comunitat judicialment i extrajudicialment.</p> <p>c) Elevar a públics els acords, si escau.</p> <p>d) Vetllar per <u>la bona conservació i el bon funcionament dels elements i els serveis comuns.</u></p> <p>e) Vetllar pel compliment dels deures <u>dels propietaris i dels titulars de la secretaria i l'administració.</u></p>	<p>Article 553-16. Presidència</p> <p>1. Corresponen a la presidència les funcions següents:</p> <p>a) Convocar i presidir les reunions de la junta de propietaris.</p> <p>b) Representar la comunitat judicialment i extrajudicialment.</p> <p>c) Elevar a públics els acords, si escau.</p> <p>d) Vetllar pel bon funcionament de la comunitat i pel compliment dels deures del secretari i de l'administrador.</p> <p>e) Qualsevol altres funcions que estableixi la llei.</p> <p>2. La junta de propietaris pot designar un vicepresident, que exerceix les funcions de la presidència en cas de mort, impossibilitat, absència o incapacitat del seu titular. També pot exercir les funcions que la</p>

	<p>presidència li hagi delegat expressament.</p>
<p>Article 553-17. Secretaria</p> <p><u>La junta de propietaris designa un secretari o secretària, el qual</u> estén les actes de les reunions, fa les notificacions, expedeix els certificats i custodia <u>la documentació de la comunitat, especialment</u> les convocatòries, les comunicacions, els poders i els altres documents rellevants de les reunions <u>durant dos anys</u>. Els llibres d'actes <u>es regeixen</u> per l'article 553-28.</p>	<p>Article 553-17. Secretaria</p> <p>El secretari estén les actes de les reunions, fa les notificacions, expedeix els certificats i custodia, durant cinc anys com a mínim, les convocatòries, les comunicacions, els poders, la documentació comptable i els altres documents rellevants de les reunions i de la comunitat. La custòdia i la tenidoria dels llibres d'actes són regulades per l'article 553-28.</p>
<p>Article 553-18. Administració</p> <p>1. <u>La junta de propietaris designa un administrador o administradora, que</u> gestiona els <u>interessos</u> ordinaris de la comunitat i <u>té, com a mínim</u>, les funcions següents:</p> <p>a) Prendre les mesures convenients i fer els actes necessaris per a conservar els béns i el funcionament correcte dels serveis de la comunitat.</p> <p>b) Vetllar perquè els propietaris compleixin les obligacions i fer-los els advertiments pertinents.</p> <p>c) Preparar els comptes anuals de l'exercici precedent i el pressupost.</p> <p>d) Executar els acords de la junta i fer els cobraments i els pagaments que corresponguin.</p> <p>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.</p> <p>f) Pagar, amb autorització de la presidència, les despeses de caràcter urgent que poden ésser a càrrec del fons de reserva.</p> <p>2. <u>Els administradors són</u> responsables de <u>llur</u> actuació davant la junta.</p>	<p>Article 553-18. Administració</p> <p>1. L'administrador gestiona els assumptes ordinaris de la comunitat i exerceix les funcions següents:</p> <p>a) Prendre les mesures convenients i fer els actes necessaris per a conservar els béns i el funcionament correcte dels serveis de la comunitat.</p> <p>b) Vetllar perquè els propietaris compleixin les obligacions i fer-los els advertiments pertinents.</p> <p>c) Preparar els comptes anuals de l'exercici precedent i el pressupost.</p> <p>d) Executar els acords de la junta de propietaris i fer els cobraments i els pagaments que corresponguin.</p> <p>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.</p> <p>f) Pagar, amb autorització de la presidència, les despeses de caràcter urgent que poden ésser a càrrec del fons de reserva.</p> <p>g) Les altres funcions que expressament li siguin delegades per la junta de propietaris o atribuïdes per la llei.</p> <p>2. L'administrador és responsable de la seva actuació davant la junta de propietaris.</p>
<p>Article 553-19. Junta de propietaris</p> <p>1. La junta de propietaris, integrada per tots els propietaris d'elements privatis, és l'òrgan suprem de la comunitat.</p> <p>2. La junta de propietaris té les competències no atribuïdes expressament a altres òrgans i, com a mínim, les següents:</p> <p>a) El nomenament i la remoció de les persones que han d'ocupar o ocupen els càrrecs de la comunitat.</p> <p>b) La modificació del títol de constitució.</p>	<p>Article 553-19. Junta de propietaris</p> <p>1. La junta de propietaris, integrada per tots els propietaris d'elements privatis, és l'òrgan suprem de la comunitat.</p> <p>2. La junta de propietaris té les competències no atribuïdes expressament a altres òrgans i, com a mínim, les següents:</p> <p>a) El nomenament i la remoció de les persones que han d'ocupar o ocupen els càrrecs de la comunitat.</p> <p>b) La modificació del títol de constitució.</p>



<p>c) L'aprovació dels estatuts i del reglament de règim interior <u>i llur reforma</u>.</p> <p>d) L'aprovació dels pressupostos i dels comptes anuals.</p> <p>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 <u>o talls</u> per a finançar-les.</p> <p>f) L'establiment o la modificació dels criteris generals per a fixar quotes.</p> <p>g) L'extinció voluntària del règim <u>de comunitat especial</u>.</p>	<p>c) L'aprovació i modificació dels estatuts i del reglament de règim interior.</p> <p>d) L'aprovació dels pressupostos i dels comptes anuals.</p> <p>e) L'aprovació de la realització de reparacions de caràcter ordinari no pressupostades i de les de caràcter extraordinari i de millora, de llur import i de la imposició de derrames per a finançar-les.</p> <p>f) L'establiment o la modificació dels criteris generals per a fixar o modificar quotes.</p> <p>g) L'extinció voluntària del règim.</p>
<p>Article 553-20. Reunions</p> <p>1. La junta de propietaris s'ha de reunir una vegada l'any per a aprovar els comptes i el pressupost.</p> <p>2. La junta de propietaris <u>es pot reunir</u> quan ho consideri convenient el president <u>o presidenta</u>. <u>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,</u> una quarta part dels propietaris, <u>que han de representar</u> una quarta part de les quotes.</p> <p>3. Els estatuts poden establir la convocatòria de reunions especials per a tractar de qüestions que afectin només <u>a</u> propietaris determinats o, si escau, <u>a</u> les subcomunitats.</p> <p>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, <u>que cal aprovar abans d'iniciar-la</u>.</p>	<p>Article 553-20. Reunions</p> <p>1. La junta de propietaris s'ha de reunir, de manera ordinària, una vegada l'any per a aprovar els comptes i el pressupost i per a elegir les persones que han d'exercir els càrrecs.</p> <p>2. La junta de propietaris es reuneix quan ho consideri convenient el president i quan ho demani, com a mínim, una quarta part dels propietaris o els qui representin una quarta part de les quotes de participació.</p> <p>3. Els estatuts poden establir la convocatòria de reunions especials per a tractar de qüestions que afectin només propietaris determinats o, si escau, les subcomunitats.</p> <p>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.</p>
<p>Article 553-21. Convocatòries</p> <p>1. La presidència convoca les reunions de la junta de propietaris. En cas d'inactivitat o negativa, <u>la</u> pot convocar la vicepresidència, <u>si n'hi ha, o la secretaria</u> o, en cas de vacant, negativa o inactivitat d'aquestes, els qui promouen la reunió.</p> <p>2. Les convocatòries, <u>les</u> citacions i les notificacions s'han de trametre <u>al domicili que ha designat cada propietari o propietària o, si no n'han designat cap, a l'element privatiu del qual és titular</u> amb una antelació mínima de vuit dies naturals. A més, l'anunci de la convocatòria s'ha de <u>penjar</u> al tauler d'anuncis de la comunitat o en un lloc visible habilitat a aquest efecte. <u>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.</u> El dit anunci produeix efectes <u>jurídics plens al cap de tres dies naturals d'haver-se fet públic si no es pot fer la notificació personalment</u>.</p>	<p>Article 553-21. Convocatòries</p> <p>1. La presidència convoca les reunions de la junta de propietaris. En cas de vacant, inactivitat o negativa de la presidència, pot convocar la reunió la vicepresidència o, en cas de vacant, inactivitat o negativa d'aquesta, els propietaris que promouen la reunió d'acord amb l'article 553-20.2.</p> <p>2. Les convocatòries, citacions i notificacions, llevat que els estatuts estableixin expressament una altra cosa, s'han de trametre, amb una antelació mínima de vuit dies naturals, a l'adreça comunicada pel propietari a la secretaria. La tramesa es pot fer per correu postal o electrònic, o per altres mitjans de comunicació, sempre que es garanteixi l'autenticitat de la comunicació i del seu contingut. Si el propietari no ha comunicat cap adreça, s'han de trametre a l'element privatiu del qual és titular. A més, l'anunci de la convocatòria s'ha de publicar amb la mateixa antelació al tauler d'anuncis de la comunitat o en un lloc visible habilitat a aquest efecte.</p>

<p>3. En el cas de juntes extraordinàries per a tractar d'assumptes urgents, tan sols cal que els propietaris <u>tinguin</u> coneixement de les convocatòries, les citacions i les notificacions abans de la data en què s'hagi <u>de tenir</u> la reunió.</p> <p>4. La convocatòria de la reunió de la junta de propietaris ha d'expressar de manera clara i detallada:</p> <p>a) L'ordre del dia. Si la reunió es convoca a petició de propietaris promotors, hi han de constar els punts que proposen.</p> <p>b) El dia, el lloc i l'hora de la reunió, <u>en primera i segona convocatòria, entre les quals hi ha d'haver un interval de trenta minuts com a mínim.</u></p> <p>c) <u>El lloc de la celebració, que ha d'ésser en un municipi de la comarca on hi ha l'immoble.</u></p> <p>d) L'advertiment que els vots dels propietaris que no assisteixen a la reunió es computen <u>com a favorables</u>, sens perjudici de llur dret d'oposició.</p> <p>e) La llista dels propietaris amb deutes pendents amb la comunitat <u>i l'advertiment que</u> tenen veu però que no tenen dret de vot.</p> <p>5. La documentació relativa als assumptes <u>dels quals s'ha de tractar es pot</u> trametre als propietaris <u>o la poden tenir els administradors</u> a llur disposició <u>des del moment en què es fa la convocatòria, cosa que s'hi ha de fer constar.</u></p>	<p>El dit anunci produeix l'efecte de notificació efectiva quan la personal no ha reeixit.</p> <p>3. En el cas de juntes extraordinàries per a tractar d'assumptes urgents, tan sols cal que els propietaris hagin pogut tenir coneixement de les convocatòries, citacions i notificacions abans de la data en què s'hagi de fer la reunió.</p> <p>4. La convocatòria de la reunió de la junta de propietaris ha d'expressar de manera clara i detallada:</p> <p>a) L'ordre del dia. Si la reunió es convoca a petició de propietaris promotors, hi han de constar els punts que proposen. L'ordre del dia inclou, entre altres assumptes, els proposats per escrit a la presidència, abans de la convocatòria, per qualsevol dels propietaris.</p> <p>b) El dia, el lloc i l'hora de la reunió.</p> <p>c) L'advertiment que, amb relació als acords a què fa referència l'article 553-26, els vots dels propietaris que no assisteixen a la reunió es computen en el sentit de l'acord pres per la majoria, sens perjudici de llur dret d'oposició.</p> <p>d) La llista dels propietaris amb deutes pendents amb la comunitat per raó de les quotes, els quals, de conformitat amb l'article 553-24, tenen veu però no tenen dret de vot, de la qual cosa cal fer advertiment.</p> <p>5. La documentació relativa als assumptes a tractar s'ha de trametre als propietaris juntament amb la convocatòria, o bé s'ha d'indicar el lloc on es troba a llur disposició. Si les funcions d'administració de la comunitat les fa un professional extern, aquest ha de tenir la dita documentació a disposició dels propietaris des del moment en què es trameta la convocatòria.</p>
<p>Article 553-22. Assistència</p> <p>1. <u>Els propietaris assisteixen a la junta</u> personalment o per representació legal, orgànica o voluntària, que s'ha d'acreditar per escrit.</p> <p>2. <u>Es nomena, en cas de comunitat ordinària, un sol cotitular o una sola cotitular perquè assisteixi a la junta de propietaris.</u></p> <p>3. <u>El dret d'assistència, si hi ha un dret real de gaudi o d'ús constituït sobre un element privatiu, correspon als propietaris.</u></p>	<p>Article 553-22. Assistència</p> <p>1. El dret d'assistència a la junta correspon als propietaris, els quals hi assisteixen personalment o per representació legal, orgànica o voluntària, que s'ha d'acreditar per escrit. Els estatuts poden establir, o la junta de propietaris pot acordar, que s'hi pugui assistir per videoconferència o per altres mitjans telemàtics de comunicació sincrònica similars.</p> <p>2. El dret d'assistència inclou el dret de veu i el dret de vot a la junta de propietaris, sens perjudici del que estableix l'article 553-24.</p> <p>3. En cas de comunitat d'un element privatiu, els cotitulars en designen un perquè exerceixi el dret d'assistir a la junta de propietaris.</p>

<p>4. Els drets d'assistència i de vot, si hi ha un usdefruit, <u>corresponen</u> als nus propietaris, <u>els quals s'entén que són representats</u> pels usufructuaris <u>si no consta la manifestació en contra dels nus propietaris</u>. La <u>delegació</u> ha d'ésser expressa si s'han d'adoptar acords sobre obres extraordinàries o de millora.</p>	<p>4. En l'usdefruit s'entén que els nus propietaris, si no consta llur manifestació en contra, són representats pels usufructuaris. La representació ha d'ésser expressa si s'han d'adoptar acords sobre el títol de constitució, els estatuts i les obres extraordinàries o de millorament.</p>
<p>Article 553-23. Constitució</p> <p>1. La junta es constitueix vàlidament, <u>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</u> sigui el nombre dels que hi concorrin i les quotes de què siguin titulars.</p> <p>2. La junta, si no hi assisteix el president <u>o presidenta</u> ni el vicepresident <u>o vicepresidenta</u>, designa <u>el propietari o propietària que l'ha de presidir</u>.</p> <p>3. La junta, si no hi assisteix el secretari <u>o secretària</u>, designa un <u>secretari o secretària accidental</u>.</p>	<p>Article 553-23. Constitució</p> <p>1. 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.</p> <p>2. La junta de propietaris, si no hi assisteixen el president ni el vicepresident, designa un propietari d'entre els assistents perquè la presideixi.</p> <p>3. La junta de propietaris, si no hi assisteix el secretari, en designa un d'entre els assistents.</p>
<p>Article 553-24. Dret de vot</p> <p>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 <u>que han impugnat judicialment els comptes</u> i que n'han consignat l'import judicialment <u>o notarialment</u>.</p> <p>2. El dret de vot s'exerceix de les maneres següents:</p> <p>a) Personalment o per representació.</p> <p>b) Per delegació <u>en el president o presidenta o en un altre propietari o propietària</u>, feta per mitjà d'un escrit que designi nominativament la persona delegada.</p> <p>3. <u>Els escrits de delegació, que s'han de referir</u> a una reunió concreta de la junta de propietaris, s'han de rebre abans <u>de l'inici de la reunió</u>.</p>	<p>Article 553-24. Dret de vot</p> <p>1. Tenen dret a votar en la junta els propietaris que no tinguin deutes pendents amb la comunitat quan la junta es reuneix. Els propietaris que tinguin deutes pendents amb la comunitat tenen dret a votar si acrediten que n'han consignat judicialment o notarialment l'import o que els han impugnats judicialment.</p> <p>2. El dret de vot s'exerceix de les maneres següents:</p> <p>a) Personalment.</p> <p>b) Per representació, d'acord amb el que estableix l'article 553-22.1.</p> <p>c) Per delegació en un altre propietari, feta per mitjà d'un escrit que designi nominativament la persona delegada i en el qual es pot indicar el sentit del vot amb relació als punts de l'ordre del dia. La delegació s'ha de de fer per a una reunió concreta de la junta de propietaris i s'ha de rebre abans que comenci.</p> <p>3. 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.</p>
<p>Article 553-25. Acords</p> <p>1. Només es poden adoptar acords sobre els assumptes inclosos en l'ordre del dia. <u>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</u></p>	<p>Article 553-25. Règim general d'adopció d'acords</p> <p>1. Només es poden adoptar acords sobre els assumptes inclosos en l'ordre del dia.</p>

<p><u>secretària i emprendre accions contra ells, i també el nomenament de persones per a exercir aquests càrrecs.</u></p> <p><u>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.</u></p> <p><u>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.</u></p> <p><u>4. Els acords que disminueixin les facultats d'ús i gaudi de qualsevol propietari o propietària requereixen que aquest els consenti expressament.</u></p> <p><u>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:</u></p> <p>a) L'execució d'obres o l'establiment de serveis que tenen la finalitat de suprimir barreres arquitectòniques o la instal·lació d'ascensors.</p> <p>b) Les innovacions exigibles per <u>a la viabilitat</u> o la seguretat de l'immoble, segons <u>la seva</u> naturalesa i <u>les seves</u> característiques.</p> <p>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.</p> <p>d) Les normes del reglament de règim interior.</p> <p><u>e) Els acords als quals no fan referència els apartats 2 i 3.</u></p>	<p>2. S'adopten per majoria simple dels propietaris que han participat en cada votació, que ha de representar, alhora, la majoria simple del total de llurs quotes de participació, els acords que fan referència a:</p> <p>a) L'execució d'obres o l'establiment de serveis que tenen la finalitat de suprimir 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.</p> <p>b) Les innovacions exigibles per a l'habitabilitat, l'accessibilitat o la seguretat de l'immoble, segons llur 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.</p> <p>c) L'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 a 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.</p> <p>d) Les normes del reglament de règim interior.</p> <p>e) L'acord de sotmetre a mediació qualsevol qüestió pròpia del règim de la propietat horitzontal.</p> <p>f) Els acords que no tinguin fixada una majoria diferent per a adoptar-los.</p> <p>3. Per al càlcul de les majories es computen els vots i les quotes dels propietaris que han participat en la votació de cadascun dels punts de l'ordre del dia, sia de manera presencial, sia per representació o per delegació del</p>
--	--

<p><u>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.</u></p>	<p>vot. En els casos que un element privatiu pertanyi a diversos propietaris, aquests tenen conjuntament un únic vot indivisible per raó de la propietat del dit element privatiu. L'adopció de l'acord per majoria simple requereix que els vots i quotes a favor superin els vots i quotes en contra.</p> <p>4. Els acords que modifiquin la quota de participació, els que privin qualsevol propietari de les facultats d'ús i gaudi d'elements comuns i els que determinin l'extinció del règim de la propietat horitzontal simple o complexa requereixen el consentiment exprés dels propietaris afectats.</p> <p>5. Els propietaris o els titulars d'un dret possessori sobre l'element privatiu, en el cas que ells mateixos o les persones amb qui hi conviuen o treballen pateixin alguna discapacitat o siguin majors de setanta anys, si no aconsegueixen que s'adoptin els acords a què fan referència les lletres a i b de l'apartat 2, poden demanar a l'autoritat judicial que obligui la comunitat a suprimir les barreres arquitectòniques o a fer 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.</p> <p>6. Als efectes únicament de la legitimació per a la impugnació dels acords i l'exoneració del pagament de despeses per a noves instal·lacions o serveis comuns, els propietaris que no han participat en 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 una vegada passat el mes no han tramès l'escrit d'oposició, es considera que s'adhereixen a l'acord.</p>
<p>Article 553-26. Càmput de vots</p> <p><u>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.</u></p> <p><u>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.</u></p> <p><u>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.</u></p>	<p>Article 553-26. Adopció d'acords per unanimitat i per majories qualificades</p> <p>1. Es requereix el vot favorable de tots els propietaris amb dret a vot per a:</p> <p>a) Modificar les quotes de participació.</p> <p>b) Desvincular un annex.</p> <p>c) Vincular l'ús exclusiu de patis, jardins, terrasses, cobertes de l'immoble o altres elements comuns a un o diversos elements privatis.</p> <p>d) Cedir gratuïtament l'ús d'elements comuns que tenen un ús comú.</p> <p>e) Constituir un dret de sobreelevació, subedificació i edificació sobre l'immoble.</p> <p>f) Extingir el règim de propietat horitzontal, simple o complexa, i convertir-la en un tipus de comunitat diferent.</p> <p>g) Acordar la integració en una propietat horitzontal complexa.</p>



	<p>h) Sotmetre a arbitratge qualsevol qüestió relativa al règim de la propietat horitzontal, llevat que hi hagi una disposició estatutària contrària.</p> <p>2. Cal 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, per a:</p> <p>a) Modificar el títol de constitució i els estatuts, llevat que hi hagi una disposició legal en sentit contrari.</p> <p>b) Adoptar acords relatius a innovacions físiques en l'immoble, 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 a la construcció de piscines i instal·lacions recreatives.</p> <p>c) Desafectar un element comú.</p> <p>d) Constituir, alienar, gravar i dividir un element privatiu de benefici comú.</p> <p>e) Acordar quotes especials de despeses, o un 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.</p> <p>f) Acordar l'extinció voluntària del règim de propietat horitzontal per parcel·les.</p> <p>g) La cessió onerosa de l'ús i l'arrendament d'elements comuns que tenen un ús comú per un termini superior a quinze anys.</p> <p>3. Els acords dels apartats 1 i 2 s'entenen adoptats:</p> <p>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 notificació de l'acord, no s'hi ha oposat cap altre propietari mitjançant un escrit tramès a la secretaria per qualsevol mitjà fefaent.</p> <p>b) Si es requereixen les quatre cinquenes parts, quan hi ha votat favorablement la majoria simple dels propietaris i de les quotes 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 dit termini, no s'han oposat a l'acord mitjançant un escrit tramès a la secretaria per qualsevol mitjà fefaent.</p>
<p>Article 553-27. Acta</p> <p>1. El secretari <u>o secretària</u>, 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 <u>o secretària</u> i del president <u>o presidenta</u> en el termini de cinc dies a</p>	<p>Article 553-27. Acta</p> <p>1. El secretari ha de redactar l'acta, que s'ha d'autoritzar, amb les signatures del secretari i del president, en el termini de cinc dies a comptar de l'endemà de la reunió.</p>

<p>comptar de l'endemà de la reunió.</p> <p>⁵2. L'acta s'ha <u>de notificar</u> a tots els propietaris en el termini de deu dies a comptar de l'endemà de la reunió de la junta de propietaris <u>de la mateixa manera en què s'ha notificat la convocatòria i al mateix domicili.</u></p> <p>3. L'acta de la reunió s'ha de redactar almenys en català i hi han de constar les dades següents:</p> <p>a) La data i el lloc de celebració, el caràcter ordinari o extraordinari, el nom de la persona que n'ha fet la convocatòria <u>i si s'ha fet en primera o en segona convocatòria.</u></p> <p>b) L'ordre del dia.</p> <p>c) La indicació de la persona que l'ha presidida i de la persona que ha actuat com a secretari <u>o secretària.</u></p> <p>d) La relació de persones que hi han assistit personalment o per representació i <u>la indicació de la quota total de presència.</u></p> <p>e) Els acords adoptats, <u>amb la indicació del resultat de les votacions, si escau, i, si algun dels assistents ho sol·licita,</u> la indicació dels qui han votat a favor <u>o</u> en contra.</p> <p>4. El president <u>o presidenta, per iniciativa pròpia o a sol·licitud</u> 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 <u>o més</u> de les quotes, pot requerir un notari <u>o notària</u> que <u>estengui</u> l'acta de la reunió, <u>la qual no necessita aprovació.</u> 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 <u>o notària</u> que hi va assistir.</p>	<p>2. L'acta de la reunió s'ha de redactar almenys en català, o en aranès a Aran, i hi han de constar les dades següents:</p> <p>a) La data i el lloc de celebració, el caràcter ordinari o extraordinari i el nom de la persona que n'ha fet la convocatòria.</p> <p>b) L'ordre del dia.</p> <p>c) La indicació de la persona que l'ha presidida i de la persona que hi ha actuat com a secretari.</p> <p>d) La relació de persones que hi han assistit personalment o per representació i, si escau, de les qui deleguen.</p> <p>e) Els acords adoptats, els participants en cada votació i llurs quotes respectives, i també el resultat de les votacions, amb la indicació dels qui han votat a favor, els qui han votat en contra i els qui s'han abstingut.</p> <p>f) Els acords susceptibles de formació successiva, d'acord amb l'article 553-26.3.</p> <p>3. El president pot requerir a un notari que aixequi acta dels acords de la reunió quan ho consideri pertinent i ho ha de fer, en tot cas, quan hi hagi una 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 de les quotes. En aquest cas, s'ha de fer en el llibre d'actes una referència clara a la data de celebració de la reunió i al nom i la residència del notari que hi va assistir.</p> <p>4. L'acta s'ha de trametre a tots els propietaris en el termini de deu dies a comptar de l'endemà de la reunió de la junta de propietaris a l'adreça comunicada per cada propietari a la secretaria o, si manca, a l'element privatiu. La tramesa es pot fer per correu postal o electrònic o per altres mitjans de comunicació, amb les mateixes garanties requerides per a la convocatòria.</p> <p>5. Una vegada transcorregut el termini que fixa l'article 553-26.3, s'ha de trametre a tots els propietaris un annex a l'acta en el qual s'ha d'indicar si els acords susceptibles de formació successiva han esdevingut efectius o no, i s'ha de fer constar, així mateix, el resultat final de la votació.</p>
--	--

⁵ El contingut de l'apt. 2 de l'art. 553-27 del text anterior es correspon parcialment amb el de l'apt. 4 del mateix article del text posterior.

<p>Article 553-28. Llibre d'actes</p> <p>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 <u>la Vall d'Aran, el registrador o registradora</u> de la propietat que correspon al districte on hi ha l'immoble.</p> <p>2. <u>Els secretaris han</u> de custodiar els llibres d'actes de la junta de propietaris, que s'han de conservar durant trenta anys mentre existeixi <u>l'immoble. Així mateix, han de conservar durant deu anys les convocatòries, les comunicacions, els poders i els altres documents rellevants de les reunions.</u></p>	<p>Article 553-28. Llibre d'actes</p> <p>1. Els acords de la junta de propietaris s'han de transcriure en un llibre d'actes que s'ha de legalitzar, almenys en català, o en aranès a Aran, en el registre de la propietat que correspongui.</p> <p>2. El secretari ha de custodiar els llibres d'actes de la junta de propietaris, que s'han de conservar durant trenta anys mentre existeixi el règim de propietat horitzontal o durant cinc anys des del moment en què s'hagi extingit.</p>
<p>Article 553-29. Execució</p> <p>Els acords adoptats vàlidament per la junta de propietaris són executius <u>immediatament després que l'acta hagi estat notificada als propietaris.</u></p>	<p>Article 553-29. Execució</p> <p>Els acords adoptats vàlidament per la junta de propietaris, llevat que els estatuts estableixin una altra cosa, són executius des del moment en què s'adopten.</p>
<p>Article 553-30. Vinculació dels acords</p> <p>1. Els acords <u>obliguen</u> i vinculen tots els propietaris, fins i tot els dissidents, <u>sens perjudici del que estableix l'apartat 2.</u></p> <p>2. <u>Els acords relatius a</u> noves instal·lacions o <u>a</u> serveis comuns, si el valor total de la despesa acordada és superior a la quarta part del pressupost anual de la comunitat, <u>no obliguen ni vinculen els propietaris dissidents.</u></p> <p>3. <u>Els acords relatius a</u> la supressió de barreres arquitectòniques o <u>a</u> la instal·lació d'ascensors i <u>els</u> que calguin per a garantir l'accessibilitat, l'habitabilitat, <u>l'ús i la conservació adequats i la seguretat de l'edifici es regeixen pel que estableix l'apartat 1.</u></p> <p>⁶4. Els propietaris <u>dissidents que no poden tenir l'ús o el gaudi de la millora poden passar a gaudir-ne</u> 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.</p>	<p>Article 553-30. Vinculació dels acords</p> <p>1. Els acords adoptats per la junta de propietaris són obligatoris i vinculen tots els propietaris, fins i tot els dissidents.</p> <p>2. No obstant el que estableix l'apartat 1, els propietaris dissidents no estan obligats a satisfer les despeses originades per les noves instal·lacions o nous 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. Els propietaris només poden gaudir de les noves instal·lacions o els nous serveis si satisfan l'import de les despeses d'execució i de manteniment amb l'actualització que correspongui aplicant-hi l'índex general de preus de consum.</p> <p>3. Les despeses originades per la supressió de barreres arquitectòniques o la instal·lació d'ascensors i les que calguin per a garantir l'accessibilitat i l'habitabilitat de l'edifici són a càrrec de tots els propietaris si deriven d'un acord de la junta de propietaris. Si deriven d'una decisió judicial conforme a l'article 553-25.5, l'autoritat judicial és qui en fixa l'import en funció de les despeses ordinàries comunes de la comunitat de propietaris.</p> <p>4. Els propietaris que, sense causa justificada, s'oposin a les actuacions o obres necessàries i exigides per l'autoritat competent o les demorin responen individualment de les sancions que s'imposin en via administrativa.</p>
<p>Article 553-31. Impugnació</p> <p>1. Els acords es poden impugnar judicialment en els casos següents:</p>	<p>Article 553-31. Impugnació</p> <p>1. Els acords de la junta de propietaris es poden impugnar judicialment en els casos següents:</p>

⁶ El contingut de l'apt. 4 de l'art. 553-30 del text anterior es troba a l'última frase de l'apt. 2 del text posterior.

<p>a) Si són contraris a les lleis, al títol de constitució o als estatuts o si, ateses les circumstàncies, impliquen un abús de dret.</p> <p>b) Si són contraris als interessos de la comunitat o són greument perjudicials per a un propietari <u>o propietària</u>.</p> <p>2. Estan legitimats per a la impugnació els propietaris que han votat en contra, els absents que <u>no s'han adherit a l'acord</u> i els que han estat privats il·legítimament del dret de vot. <u>Si l'acord és contrari a les lleis, el pot impugnar tot propietari o propietària</u>.</p> <p>3. L'acció d'impugnació <u>s'ha d'exercir</u> en el termini de <u>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</u>.</p>	<p>a) Si són contraris a les lleis, al títol de constitució o als estatuts o si, ateses les circumstàncies, impliquen un abús de dret.</p> <p>b) Si són contraris als interessos de la comunitat o són greument perjudicials per a un dels propietaris.</p> <p>2. Estan legitimats per a la impugnació d'un acord els propietaris que hi han votat en contra, els absents que s'hi han oposat i els que han estat privats il·legítimament del dret de vot.</p> <p>3. Per a exercir l'acció d'impugnació cal estar al corrent de pagament dels deutes amb la comunitat que estiguin vençuts en el moment d'adoptar-se l'acord que es vol impugnar o haver-ne consignat l'import.</p> <p>4. L'acció d'impugnació dels acords caduca en el termini d'un any en els supòsits a què fa referència l'apartat 1.a, i en el termini de tres mesos en els supòsits a què fa referència l'apartat 1.b. Els terminis es compten des de la notificació de l'acta o de l'annex de l'acta, segons que correspongui.</p>
<p>Article 553-32. Suspensió</p> <p>1. La impugnació no suspèn l'executabilitat <u>de l'acord</u>.</p> <p>2. L'autoritat judicial pot adoptar les mesures cautelars que consideri convenients, fins i tot decretar provisionalment la suspensió de l'acord impugnat, <u>si entén que és manifestament il·legal o que pot provocar un perjudici la reparació del qual comportaria un cost econòmic desproporcionat</u>.</p>	<p>Article 553-32. Suspensió</p> <p>1. La impugnació d'un acord de la junta de propietaris no en suspèn l'executabilitat.</p> <p>2. L'autoritat judicial pot adoptar les mesures cautelars que consideri convenients, fins i tot la de decretar provisionalment la suspensió de l'acord de la junta de propietaris impugnat.</p>
<p style="text-align: center;">Secció segona. Propietat horitzontal simple</p>	<p style="text-align: center;">Secció segona. Propietat horitzontal simple</p>
<p>Article 553-33. Elements privatius</p> <p>Només es poden configurar com a elements privatius d'un <u>edifici</u> els habitatges, els locals i els espais físics que poden ésser objecte de propietat separada i que tenen independència funcional perquè disposen d'accés <u>propi a la via pública, sigui directe sigui a través d'un element comú de gaudi no restringit</u>.</p>	<p>Article 553-33. Elements privatius</p> <p>Només es poden configurar com a elements privatius d'un immoble els habitatges, els locals i els espais físics que poden ésser objecte de propietat separada i que tenen independència funcional perquè disposen d'accés directe o indirecte a la via pública.</p>
<p>Article 553-34. Elements privatius de benefici comú</p> <p>1. <u>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 privatius en proporció a llur quota i de manera inseparable de la propietat de llur element privatiu concret.</u></p>	<p>Article 553-34. Elements privatius de benefici comú</p> <p>1. Són elements privatius de benefici comú els que, per disposició de la llei, del títol de constitució o per acord de la junta de propietaris, pertanyen a tots els propietaris en proporció a la quota i de manera inseparable de la propietat de l'element privatiu concret.</p>

<p>2. L'administració d'un element privatiu de benefici comú es regeix per les normes <u>generals</u>. <u>L'alienació o el gravamen del dit element requereix l'acord unànim de la junta de propietaris</u>.</p>	<p>2. Els elements comuns desafectats per acord de la junta de propietaris tenen caràcter d'element privatiu de benefici comú, llevat que s'estableixi altrament.</p> <p>3. L'administració i disposició d'un element privatiu de benefici comú es regeix per les normes de la propietat horitzontal.</p>
<p>Article 553-35. Annexos</p> <p>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.</p> <p>2. <u>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.</u></p>	<p>Article 553-35. Annexos</p> <p>Els annexos es determinen en el títol de constitució com a espais físics o drets vinculats de manera inseparable a un element privatiu, no tenen quota especial i són de titularitat privativa a tots els efectes.</p>
<p>Article 553-36. Ús i gaudi dels elements privatius</p> <p>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'<u>edifici</u> ni alterin la <u>composició</u> o l'aspecte exterior del conjunt.</p> <p>2. Els propietaris que es proposin de fer obres en llur element privatiu ho han de comunicar prèviament <u>al president o presidenta</u> o, si escau, a l'<u>administrador o administradora</u> de la comunitat. Si l'obra comporta l'alteració d'elements comuns, <u>s'ha d'aprovar d'acord amb la majoria que resulta del que estableix l'article 553-25</u>.</p> <p>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 <u>l'existència</u> d'obres <u>que</u> no disminueixen la solidesa de l'edifici ni comporten l'ocupació d'elements comuns <u>és notòria</u> i la comunitat <u>no ha mostrat oposició</u> en el termini de <u>sis anys des que es van acabar</u>.</p>	<p>Article 553-36. Ús i gaudi dels elements privatius</p> <p>1. 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.</p> <p>2. 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 ni l'accessibilitat de l'immoble ni alterin la configuració o l'aspecte exterior del conjunt.</p> <p>3. Els propietaris que es proposin de fer obres en llur element privatiu ho han de comunicar prèviament a la presidència o a l'administració de la comunitat. Si l'obra comporta l'alteració d'elements comuns, cal l'acord de la junta de propietaris. En cas d'instal·lació d'un punt de recàrrega individual de vehicle elèctric, només cal enviar a la presidència o a l'administració el projecte tècnic amb trenta dies d'antelació a l'inici de l'obra i la certificació tècnica corresponent una vegada finalitzada la instal·lació. Dins 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.</p> <p>4. 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'execució de les obres és notòria, no disminueix la solidesa de l'edifici ni comporta l'ocupació d'elements comuns ni la constitució de noves servituds i la comunitat no s'ha oposat en el termini de caducat de quatre anys a comptar de l'acabament de les obres.</p>

<p>Article 553-37. Disposició dels elements privatius</p> <p>1. Els propietaris d'elements privatius <u>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.</u></p> <p>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.</p> <p>3. La persona <u>que adquireix</u> un element privatiu ha de comunicar el canvi de titularitat a la secretaria de la comunitat i <u>designar un domicili per a comunicacions.</u></p>	<p>Article 553-37. Disposició dels elements privatius</p> <p>1. Els propietaris d'elements privatius els poden modificar, alienar i gravar i hi poden fer tota mena d'actes de disposició. Si hi estableixen servituds en benefici d'altres finques, aquestes servituds s'extingeixen en cas de destrucció o enderroc de l'edifici.</p> <p>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.</p> <p>3. La persona que aliena un element privatiu ha de comunicar el canvi de titularitat a la secretaria de la comunitat. Mentre no el comuniqui respon solidàriament dels deutes envers la comunitat.</p>
<p>Article 553-38. Obligacions de conservació i manteniment dels elements privatius</p> <p>1. Els propietaris d'elements privatius els han de conservar i <u>mantenir en bon estat, parets endins, i mantenir els serveis i les instal·lacions que s'hi emplacin.</u></p> <p><u>2. Les despeses ordinàries i extraordinàries de conservació i manteniment dels elements comuns d'ús restringit són a càrrec dels propietaris dels elements privatius 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.</u></p> <p>3. La comunitat ha de fer les obres necessàries per a la <u>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.</u></p>	<p>Article 553-38. Obligacions de conservació i manteniment dels elements privatius</p> <p>Els propietaris d'elements privatius els han de conservar en bon estat i han de mantenir els serveis i les instal·lacions que s'hi emplacin.</p>
<p>Article 553-39. Limitacions i servituds <u>legals</u></p> <p>1. Els elements privatius estan subjectes, en benefici dels altres i de la comunitat, a les <u>limitacions</u> imprescindibles per a <u>efectuar</u> les obres de conservació i manteniment dels elements comuns i dels altres elements privatius <u>quan</u> no hi ha cap altra manera <u>d'efectuar-les</u> o l'altra manera és desproporcionadament cara o carregosa.</p> <p>2. La comunitat pot exigir la constitució de servituds permanents sobre els elements d'ús privatiu <u>diferents de l'habitatge estricte</u> 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 <u>cap</u> altre.</p>	<p>Article 553-39. Restriccions i servituds <i>forçoses</i></p> <p>1. Els elements privatius estan subjectes, en benefici dels altres i de la comunitat, a les restriccions imprescindibles per a fer les obres de conservació i manteniment dels elements comuns i dels altres elements privatius, si no hi ha cap altra manera de fer-les o l'altra manera és desproporcionadament cara o carregosa.</p> <p>2. La comunitat pot exigir la constitució de servituds permanents sobre els annexos dels elements d'ús privatiu si són indispensables per a l'execució dels acords de supressió de les barreres arquitectòniques o de millorament adoptats per la junta de propietaris o per a l'accés a elements comuns que no en tinguin d'altre.</p>

<p>3. Els propietaris d'elements privatis poden exigir la constitució de les servituds, permanents o temporals, <u>absolutament</u> imprescindibles per a <u>efectuar</u> obres de conservació i subministrament <u>de llur element privatiu</u>.</p> <p>4. Els titulars de les servituds han de <u>rescabalar</u> els danys que causin en els elements privatis o comuns afectats i, <u>si s'escau, el menyscabament que els produeixin</u>.</p>	<p>3. Els propietaris d'elements privatis poden exigir la constitució de les servituds, permanents o temporals, imprescindibles per a fer-hi les obres de conservació i d'accés a xarxes generals de subministraments de serveis.</p> <p>4. Els titulars de les servituds han de compensar els danys i el menyscabament que causin en els elements privatis o comuns afectats.</p>
<p>Article 553-40. Limitacions d'ús dels elements privatis</p> <p>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 <u>l'edifici</u>. Tampoc no poden <u>fer</u> les activitats que els estatuts o la normativa urbanística i <u>d'usos del sector on hi ha l'edifici</u> exclouen o prohibeixen de manera expressa.</p> <p>2. El <u>president o presidenta</u> 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 <u>pot interposar</u> contra els propietaris i els ocupants de l'element privatiu l'acció <u>de cessació</u>, que s'ha de tramitar d'acord amb les normes <u>del judici ordinari</u>. Una vegada presentada la demanda, que s'ha d'acompanyar <u>del</u> requeriment i <u>de la certificació</u> 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.</p> <p>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.</p>	<p>Article 553-40. Prohibicions i restriccions d'ús dels elements privatis i comuns</p> <p>1. Els propietaris i els ocupants no poden fer en els elements privatis, ni en la resta de l'immoble, activitats contràries a la convivència normal en la comunitat o que malmetin o facin perillar l'immoble. Tampoc no poden dur a terme les activitats que els estatuts, la normativa urbanística o la llei exclouen o prohibeixen de manera expressa.</p> <p>2. La presidència 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 deixi de fer-les. Si la persona requerida persisteix en la seva activitat, la junta de propietaris pot exercir contra els propietaris i els ocupants de l'element privatiu l'acció per a fer-la cessar, que s'ha de tramitar d'acord amb les normes processals corresponents. Una vegada presentada la demanda, que s'ha d'acompanyar amb el requeriment i el certificat 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.</p> <p>3. La comunitat té dret a la indemnització pels perjudicis que se li causin i, si les activitats prohibides continuen, a instar judicialment a la privació de l'ús i gaudi de l'element privatiu per un període que no pot excedir els dos anys i, si escau, a l'extinció del contracte d'arrendament o de qualsevol altre que atribueixi als ocupants un dret sobre l'element privatiu.</p>
<p>Article 553-41. Elements comuns</p> <p>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 <u>situats paret enfora</u> dels elements privatis que es destinen a l'ús comunitari o a facilitar l'ús i <u>el</u> gaudi dels dits elements privatis.</p>	<p>Article 553-41. Elements comuns</p> <p>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 dits elements privatis.</p>
<p>Article 553-42. Aprofitament d'elements comuns</p> <p>1. L'ús i el gaudi dels elements comuns correspon a tots els propietaris d'elements privatis i s'ha <u>d'adequar</u> a la destinació que estableixen els estatuts o a la que resulti normal i adequada a llur naturalesa, sense perjudicar</p>	<p>Article 553-42. Ús i gaudi dels elements comuns</p> <p>L'ús i gaudi dels elements comuns correspon a tots els propietaris d'elements privatis i s'ha d'adaptar a la destinació que estableixen els estatuts o a la que resulti normal i adequada a llur naturalesa, sense perjudicar</p>

<p>l'interès de la comunitat.</p> <p><u>2. Es pot vincular, en el títol de constitució o per acord unànim 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 privatis. L'atribució exclusiva i inseparable a elements privatis de l'ús i el gaudi d'una part dels elements comuns no els fa perdre aquesta naturalesa.</u></p> <p><u>3. Els propietaris dels elements privatis 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.</u></p>	<p>l'interès de la comunitat.</p>
<p>Article 553-43. Disposició d'elements comuns</p> <p><u>1. La junta de propietaris pot desafectar un element comú per acord unànim per a vincular-ne l'ús exclusiu a elements privatis o per a atribuir-hi el caràcter d'element privatiu, que té la consideració d'element privatiu de benefici comú.</u></p> <p><u>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.</u></p>	<p>Article 553-43. Elements comuns d'ús exclusiu</p> <p>1. En el títol de constitució o per acord unànim de la junta de propietaris, es pot vincular a un o diversos elements privatis l'ús exclusiu de patis, jardins, terrasses, cobertes de l'immoble o altres elements comuns. Aquesta vinculació no els fa perdre la naturalesa d'element comú.</p> <p>2. Els propietaris dels elements privatis que tenen l'ús i gaudi exclusiu dels elements comuns n'assumeixen totes les despeses de conservació i manteniment i tenen l'obligació de conservar-los adequadament i mantenir-los en bon estat.</p> <p>3. Les reparacions que es deuen a vicis de construcció o estructurals, originaris o sobrevinguts, o les reparacions que afecten i beneficien tot l'immoble, són a càrrec de la comunitat, llevat que siguin conseqüència d'un mal ús o d'una mala conservació.</p>
<p>Article 553-44. Manteniment d'elements comuns</p> <p>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.</p> <p><u>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.</u></p> <p><u>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</u></p>	<p>Article 553-44. Conservació i manteniment d'elements comuns</p> <p>La comunitat ha 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. Els propietaris han d'assumir les obres de conservació i reparació necessàries.</p>

<p><u>imprescindibles per a la transitabilitat i la seguretat de l'edifici. Els propietaris poden exigir de fraccionar el pagament en mensualitats durant un any.</u></p>	
<p>Article 553-45. Despeses comunes</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 <u>desproporcionat de manera provada</u> 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 <u>per majoria de quatre cinquenes parts de propietaris i de quotes</u>. En cap dels dos casos, l'increment no pot ésser superior al doble del que li correspondria per la quota.</p>	<p>Article 553-45. Contribució al pagament de les despeses comunes</p> <p>1. Els propietaris han de sufragar les despeses comunes en proporció a llur quota de participació o d'acord amb les especialitats que fixen el títol de constitució, els estatuts o els acords de la junta.</p> <p>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 i sens perjudici del que estableix l'article 553-30.2.</p> <p>3. La contribució al pagament de determinades despeses sobre les quals els estatuts estableixen quotes especials diferents de les 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.</p> <p>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 especialment intensiu d'elements o serveis comuns com 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. En cap dels dos casos, l'increment no pot ésser superior al doble del que li correspondria per la quota.</p>
<p>Article 553-46. Responsabilitat de la comunitat</p> <p>1. <u>La comunitat de propietaris respon dels deutes que contreu amb</u> els seus fons i crèdits i amb els elements privatis de benefici comú.</p> <p>2. <u>Els elements privatis de benefici comú només es poden embargar fent un requeriment als propietaris i demandant-los personalment.</u></p> <p>3. Els elements privatis <u>només es poden embargar per deutes de la comunitat si es requereix</u> el pagament a tots els propietaris <u>de l'immoble i se'ls demanda</u> personalment.</p>	<p>Article 553-46. Responsabilitat de la comunitat</p> <p>1. Dels deutes contrets per raó de la comunitat en responen els crèdits i fons comuns dels propietaris i elements privatis de benefici comú. Subsidiàriament, en responen els propietaris dels elements privatis en proporció a la quota de participació.</p> <p>2. Per a embargar els fons, els crèdits i els elements privatis de benefici comú, n'hi ha prou de demandar la comunitat. Per a embargar els altres elements privatis, s'ha de requerir el pagament a tots els propietaris i demandar-los personalment.</p>
<p>Article 553-47. Activitats prohibides</p> <p><u>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</u></p>	<p>Article 553-47. Reclamació en cas d'impagament de les despeses comunes</p> <p>1. La comunitat pot reclamar totes les quantitats que li siguin degudes per l'impagament de les despeses comunes, tant si són ordinàries com extraordinàries, o del fons de reserva, per mitjà del procés monitori</p>

<p><u>disposicions generals sobre activitats que molesten, insalubres, nocives, perilloses o il·lícites.</u></p>	<p>del fons de reserva, per mitjà del procés monitori especial aplicable a les comunitats de propietaris d'immobles en règim de propietat horitzontal que estableix la legislació processal.</p> <p>2. Per a instar la reclamació n'hi ha prou amb un certificat de l'impagament de les despeses comunes, emès per qui faci les funcions de secretari de la comunitat amb el vistiplau del president. En aquest certificat hi han de constar 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.</p>
<p>Secció tercera. Propietat horitzontal complexa</p>	<p>Secció tercera. Propietat horitzontal complexa</p>
<p>Article 553-48. Configuració</p> <p>1. <u>La situació de comunitat</u> horitzontal complexa <u>permet</u> la coexistència de subcomunitats integrades en un <u>edifici</u> 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.</p> <p>2. Cada escala, portal o edifici, en el règim de propietat horitzontal complexa, constitueix una subcomunitat que es regeix <u>per les normes</u> de la secció primera.</p> <p>3. Es poden configurar com <u>a</u> subcomunitat <u>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.</u></p>	<p>Article 553-48. Configuració</p> <p>1. La propietat horitzontal complexa implica la coexistència de subcomunitats integrades en un immoble 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.</p> <p>2. En el règim de la propietat horitzontal complexa, cada escala, portal o edifici constitueix una subcomunitat que es regeix pels preceptes de les seccions primera i segona.</p> <p>3. Es poden configurar com una subcomunitat els elements privatis, situats en un o més immobles, que estan connectats entre si i que tenen independència econòmica i funcional.</p>
<p>Article 553-49. Quotes</p> <p><u>S'ha d'assignar la</u> quota particular de participació, <u>independent</u> de la quota general en el conjunt de la propietat horitzontal, <u>a cadascun dels elements privatis que integren la subcomunitat.</u></p>	<p>Article 553-49. Quotes</p> <p>Cadascun dels elements privatis que integren una subcomunitat té assignada una quota particular de participació, separada de la quota general que li correspon en el conjunt de la propietat horitzontal complexa.</p>
<p>Article 553-50. Constitució</p> <p>1. La propietat horitzontal complexa es <u>pot constituir</u> inicialment en una sola comunitat amb subcomunitats, <u>si escau</u>, o bé <u>per associació de diverses comunitats preexistents.</u></p> <p>2. Els propietaris únics dels diversos <u>edificis</u> o els presidents de les respectives comunitats <u>de propietaris</u> autoritzats per un acord <u>de les juntes respectives</u> poden atorgar el títol <u>de constitució de la propietat horitzontal</u></p>	<p>Article 553-50. Constitució</p> <p>1. La propietat horitzontal complexa es constitueix inicialment com una sola comunitat amb subcomunitats o bé com una agrupació de diverses comunitats. En aquest darrer cas, poden atorgar el títol els propietaris únics dels diversos immobles o els presidents de les respectives comunitats autoritzats per un acord previ de cada junta.</p> <p>2. El títol de constitució ha de constar en una escriptura</p>

<p><u>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.</u></p>	<p>pública que ha de descriure:</p> <p>a) El complex immobiliari en conjunt.</p> <p>b) Cadascun dels elements privatis que el componen, amb la indicació de la subcomunitat de la qual formen part i de la quota de participació general i particular.</p> <p>c) Els vials, les zones enjardinades i d'esbarjo i els altres serveis i elements comuns del complex.</p> <p>3. El règim de la propietat horitzontal complexa s'inscriu en el Registre de la Propietat d'acord amb la legislació hipotecària, per mitjà d'una inscripció general en foli propi per a la propietat horitzontal complexa i, a més, en un altre foli propi per a cada subcomunitat i cada element privatiu.</p>
<p>Article 553-51. Regulació i acords</p> <p>1. Cada subcomunitat <u>pot tenir</u> els seus òrgans específics i adoptar els acords <u>que la concerneixen</u> amb independència de les altres subcomunitats, <u>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.</u></p> <p>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 <u>d'escala o d'edifici, que</u> 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 <u>l'específica naturalesa del cas.</u></p>	<p>Article 553-51. Regulació i acords</p> <p>1. En la propietat horitzontal complexa, cada subcomunitat té els seus òrgans específics i adopta els seus propis acords amb independència de les altres subcomunitats i de la comunitat general, dins de l'àmbit material que li sigui reconegut en el títol de constitució.</p> <p>2. Els estatuts poden regular un consell de presidents 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. El consell ha d'actuar de manera col·legiada per a l'administració ordinària dels elements comuns de tot el conjunt i s'ha de regir per les normes de la junta de propietaris adaptades a la seva naturalesa específica.</p>
<p>Article 553-52. Comunitats i subcomunitats per a garatges i trasters</p> <p>1. La comunitat de garatge o trasters, llevat <u>de previsió estatutària en contra</u>, funciona amb independència de la comunitat general pel que fa als assumptes del seu interès exclusiu en els casos següents:</p> <p>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 <u>del local</u> no poden exercir l'acció de divisió de la comunitat ni gaudeixen de drets d'adquisició preferent.</p> <p>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 <u>la divisió horitzontal</u>, un número o lletra d'identificació concrets. <u>En aquest cas</u>, les rampes, les escales i les zones d'accés, maniobra i sortida dels vehicles es consideren elements comuns del garatge o</p>	<p>Article 553-52. Comunitats i subcomunitats per a garatges i trasters</p> <p>1. La comunitat de garatge o trasters, llevat que els estatuts estableixin una altra cosa, funciona amb independència de la comunitat general pel que fa als assumptes del seu interès exclusiu en els casos següents:</p> <p>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 de la quota indivisa no poden exercir l'acció de divisió de la comunitat ni gaudeixen de drets d'adquisició preferent.</p> <p>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. En aquest cas, s'assigna a cada plaça, a més del número d'ordre i de la quota que li correspon en el règim de propietat horitzontal, un número o lletra d'identificació concrets; les rampes, les escales i les zones d'accés, maniobra i sortida dels vehicles es consideren elements comuns del</p>

<p>traster.</p> <p>2. No hi ha subcomunitat <u>especial</u> per al local de garatge o trasters en els casos següents:</p> <p>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.</p> <p>b) Si el local destinat a garatge o trasters es configura com a element comú <u>de la divisió</u> 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.</p> <p>3. <u>S'ha de</u> constituir una subcomunitat <u>especial</u> per al local destinat a garatge o trasters si diversos <u>edificis</u> subjectes a règims de propietat horitzontal en comparteixen l'ús. En aquest cas, <u>el local</u> 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'<u>edifici</u> concret en la vertical o la façana del qual estiguin situades.</p>	<p>garatge o el traster.</p> <p>2. No hi ha subcomunitat per al local de garatge o trasters en els casos següents:</p> <p>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 el que estableix l'article 553-35.</p> <p>b) Si el local destinat a garatge o trasters es configura com a element comú del règim de propietat 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 de l'element privatiu respectiu.</p> <p>3. Es pot constituir una subcomunitat per al local o els locals destinats a garatge o trasters si diversos immobles subjectes a règim de propietat horitzontal en comparteixen l'ús. En aquest cas, la subcomunitat 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 o els locals amb independència de l'immoble concret en la vertical o la façana del qual estiguin situades.</p>
<p style="text-align: center;">Secció quarta. Propietat horitzontal per parcel·les</p>	<p style="text-align: center;">Secció quarta. Propietat horitzontal per parcel·les</p>
<p>Article 553-53. Concepte i configuració</p> <p>1. El règim de la propietat horitzontal es pot establir, per parcel·les, sobre un conjunt de finques <u>veïnes físicament</u> independents que tenen la consideració de solars, edificats o no, formen part d'una <u>urbanització</u> i participen amb caràcter inseparable d'uns elements de titularitat comuna, <u>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.</u></p> <p>2. El règim de propietat horitzontal per parcel·les <u>afecta amb caràcter real les finques o els solars privatis</u> 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.</p>	<p>Article 553-53. Concepte i configuració</p> <p>1. El règim de la propietat horitzontal es pot establir, per parcel·les, sobre un conjunt de finques independents que tenen la consideració de solars, edificats o no, formen part d'una actuació urbanística i participen amb caràcter inseparable d'uns elements de titularitat comuna.</p> <p>2. El règim de propietat horitzontal per parcel·les es regeix, en allò que no estableixi el títol de constitució, 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.</p>
<p>Article 553-54. Finques de titularitat privativa</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>Article 553-54. Finques de titularitat privativa</p> <p>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.</p> <p>2. Els actes d'alienació i gravamen i l'embargament de les finques privatives s'estenen de manera inseparable a la quota de participació que els correspon en els</p>

<p>comuns.</p> <p>3. L'alienació d'una finca privativa no dóna, <u>per ella mateixa</u>, cap dret d'adquisició preferent de naturalesa legal.</p>	<p>elements comuns.</p> <p>3. L'alienació d'una finca privativa no dóna als propietaris de les altres cap dret d'adquisició preferent de naturalesa legal.</p>
<p>Article 553-55. Elements de titularitat comuna</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Article 553-55. Elements comuns</p> <p>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.</p> <p>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 centèsimes, correspon a cada finca en el conjunt.</p>
<p>Article 553-56. Limitacions</p> <p>Les <u>limitacions</u> 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.</p>	<p>Article 553-56. Restriccions</p> <p>Les restriccions a l'exercici de les facultats dominicals sobre finques privatives que imposen el títol de constitució, els estatuts, el planejament urbanístic o les lleis tenen la consideració d'elements comuns.</p>
<p>Article 553-57. Títol de constitució</p> <p>1. El títol de constitució del <u>conjunt</u> ha de constar en escriptura pública, la qual ha de contenir, <u>almenys</u>:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>c) <u>La relació descriptiva</u> 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.</p> <p>d) Les regles generals o específiques sobre la destinació i l'edificabilitat de les finques i la informació sobre si són divisibles.</p> <p>e) Els estatuts, si n'hi ha.</p>	<p>Article 553-57. Títol de constitució</p> <p>1. El títol de constitució del règim de propietat horitzontal per parcel·les ha de constar en una escriptura pública, la qual ha de contenir:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>c) La descripció 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.</p> <p>d) Les regles generals o específiques sobre la destinació i l'edificabilitat de les finques i la informació sobre si són divisibles.</p> <p>e) Els estatuts, si n'hi ha.</p>

<p>f) La relació de terrenys <u>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.</u></p> <p>g) Un plànol descriptiu del conjunt, en el qual s'han d'identificar les finques privatives i els elements comuns.</p> <p>2. Les determinacions urbanístiques que contingui el títol de constitució tenen efectes merament informatius.</p> <p>3. No cal descriure cadascuna de les parcel·les si el règim <u>d'urbanització privada</u> 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 <u>figuren</u> inscrites en el Registre de la Propietat com a finques independents, però s'ha fet constar, com a mínim, el número que els correspon en la urbanització, la identificació registral, la referència cadastral i els noms dels propietaris.</p>	<p>f) La relació de terrenys d'ús i domini públic compresos en l'àmbit de la propietat horitzontal per parcel·les.</p> <p>g) Un plànol descriptiu del conjunt, en el qual s'han d'identificar les finques privatives i els elements comuns.</p> <p>2. Les determinacions urbanístiques que contingui el títol de constitució tenen efectes merament informatius.</p> <p>3. No cal descriure cadascuna de les parcel·les si el règim de propietat horitzontal per parcel·les 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 estan inscrites en el Registre de la Propietat com a finques independents, però s'ha fet constar, com a mínim, el número que els correspon en la urbanització, la identificació registral, la referència cadastral i els noms dels propietaris.</p>
<p>Article 553-58. Constància registral</p> <p>1. <u>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 <u>cadascuna</u> de les finques privatives i, si escau, de les finques destinades a ús i gaudi o a serveis comuns, per a <u>cadascuna</u> de les quals s'ha d'obrir un foli especial separat.</u></p> <p>2. <u>La inscripció s'ha de fer en el foli de la finca en què s'assenta.</u> Si la <u>urbanització</u> recau totalment o parcialment sobre diverses finques, <u>s'han d'efectuar les operacions registrals necessàries per a formar-ne una de sola.</u> Si les finques són de diversos propietaris, <u>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.</u> En aquest darrer cas, es considera, a tots els efectes, que <u>mai no ha existit comunitat.</u></p> <p>3. La inscripció del règim <u>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</u> la legislació hipotecària, ha de contenir les que estableix l'article 553-57 <u>com a contingut mínim de l'escriptura</u> 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.</p> <p>4. Les inscripcions de les finques privatives <u>contenen</u>, a més de les dades exigides per la legislació hipotecària, les següents:</p> <p>a) El número de parcel·la que els correspon, <u>la situació, la superfície, els límits i, si escau, els annexos.</u></p>	<p>Article 553-58. Constància registral</p> <p>1. El 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 a cada una de les finques privatives i, si escau, de les finques destinades a ús i gaudi o a serveis comuns, per a cada una de les quals s'ha d'obrir un foli especial separat.</p> <p>2. Si la propietat horitzontal per parcel·les recau totalment o parcialment sobre diverses finques, se n'ha de fer una agrupació instrumental. En la nota de referència s'ha de fer constar el caràcter instrumental i s'ha de considerar, a tots els efectes, que mai no hi ha hagut comunitat. Les finques privatives es poden adjudicar directament al titular que correspongui.</p> <p>3. La inscripció del règim de propietat horitzontal per parcel·les s'ha de practicar a favor dels seus integrants i, a més de les dades exigides per la legislació hipotecària, ha de contenir les que estableix l'article 553-57 que tinguin transcendència real 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.</p> <p>4. Les inscripcions de les finques privatives han de contenir, a més de les dades exigides per la legislació hipotecària, les següents:</p> <p>a) El número de parcel·la que els correspon.</p>

<p>b) La quota o <u>les</u> quotes de participació.</p> <p>c) El règim especial o les <u>limitacions</u> que les poden afectar de manera determinada.</p> <p>d) La referència a la inscripció general.</p> <p>5. Les finques destinades a ús i gaudi o a serveis comuns s'inscriuen a favor dels <u>titulars presents i futurs de les diverses finques privatives</u>, sense <u>esmentar-los</u> de <u>manera</u> explícita ni fer constar les quotes que els corresponen.</p> <p>6. <u>S'ha d'obrir</u>, en <u>el</u> cas d'establiment de la propietat horitzontal per parcel·les de manera sobrevinguda, un foli separat i independent per a la <u>urbanització</u> en conjunt, en el qual han de constar les circumstàncies que estableix aquest article i s'ha de fer una referència <u>per</u> 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.</p>	<p>b) La quota o quotes de participació.</p> <p>c) El règim especial o les restriccions que les poden afectar d'una manera determinada.</p> <p>d) La referència a la inscripció general i la subjecció al règim de la propietat horitzontal per parcel·les.</p> <p>5. Les finques destinades a ús i gaudi o als serveis comuns s'inscriuen a favor dels integrants de la propietat horitzontal per parcel·les, sense mencionar-los de forma explícita ni fer constar les quotes que els corresponen.</p> <p>6. En cas d'establiment de la propietat horitzontal per parcel·les de manera sobrevinguda, s'ha d'obrir un foli separat i independent per a la propietat horitzontal en conjunt, en el qual han de constar les circumstàncies que estableix aquest article i s'ha de fer una referència, en una 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.</p>
<p>Article 553-59. Extinció voluntària</p> <p>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 <u>tres cinquenes</u> parts de les quotes de participació.</p> <p>2. S'han de liquidar totalment, una vegada acordada l'extinció, les obligacions envers terceres persones i, si escau, envers 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 <u>de la urbanització</u>, 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.</p>	<p>Article 553-59. Extinció voluntària</p> <p>1. L'extinció voluntària de la propietat horitzontal per parcel·les es produeix per acord de les quatre cinquenes parts dels propietaris, que han de representar les quatre cinquenes parts de les quotes de participació.</p> <p>2. S'han de liquidar totalment, una vegada acordada l'extinció, les obligacions envers terceres persones i, si escau, envers 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 propietat horitzontal per parcel·les, ha d'alienar, si escau, els immobles d'ús comú que s'hagi acordat d'alienar i, una vegada complertes totes les operacions, n'ha de retre comptes a tots els propietaris.</p>

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES	
Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals	Llei 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals
<p>Sisena. Régim de la propietat horitzontal</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
<p>Setena. Propietats horitzontals per parcel·les preexistents</p> <p>1. Les propietats horitzontals per parcel·les existents abans de <u>l'entrada en vigor d'aquest llibre s'han de constituir d'acord amb les normes del títol cinquè</u>. Una vegada transcorregut <u>el termini de cinc anys</u>, qualsevol propietari <u>o propietària</u> pot demanar judicialment l'atorgament del títol.</p> <p>2. Per a l'atorgament del títol, <u>és suficient</u> el vot favorable dels propietaris que representin dues terceres parts del total de les parcel·les <u>concernides</u>, però cal aportar la llicència de l'ajuntament del terme municipal on <u>està situada la urbanització</u>, o bé acreditar que s'ha sol·licitat amb més de tres mesos d'anticipació respecte a l'atorgament de l'escriptura.</p> <p>3. <u>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.</u></p>	<p>Única. Propietats horitzontals per parcel·les preexistents</p> <p>1. Les propietats horitzontals per parcel·les existents abans de l'1 de juliol de 2006 que encara no s'hagin constituït en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta llei ho han de fer d'acord amb el que estableix aquesta llei en el termini de quatre anys. Una vegada transcorregut aquest termini, qualsevol propietari pot demanar judicialment l'atorgament del títol de constitució.</p> <p>2. Per a l'atorgament del títol de constitució n'hi ha prou amb el vot favorable dels propietaris que representin dues terceres parts del total de les parcel·les afectades, però cal aportar la llicència de l'ajuntament del terme municipal on són les parcel·les, o bé acreditar que s'ha sol·licitat amb més de tres mesos d'anticipació respecte a l'atorgament de l'escriptura.</p>

<p>4. <u>La descripció dels elements comuns ha d'especificar els vials, els espais, les zones veuades 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 veuades.</u></p> <p>5. <u>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.</u></p> <p>6. <u>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.</u></p> <p>7. <u>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.</u></p> <p>8. <u>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.</u></p> <p>9. <u>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.</u></p>	<p>3. <u>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.</u></p>
---	--

ARTICLE 2

Modificació de l'article 551-2 del Codi civil de Catalunya

Apartat 2 de l'article 551-2 del Codi civil de Catalunya

TEXT ANTERIOR	TEXT POSTERIOR
<p>Article 551-2. Regulació</p> <p>1. La comunitat ordinària indivisa es regeix per les normes de l'autonomia de la voluntat i, supletòriament, per les disposicions del capítol II.</p>	<p>Article 551-2. Regulació</p> <p>1. La comunitat ordinària indivisa es regeix per les normes de l'autonomia de la voluntat i, supletòriament, per les disposicions del capítol II.</p>

<p>2. La comunitat en règim de propietat horitzontal es regeix pel títol de constitució, que s'ha d'adequar a les disposicions del capítol III.</p> <p>3. La comunitat per torns es regeix pel títol de constitució, que s'ha d'adequar a les disposicions del capítol IV i, supletòriament, per les normes de la propietat horitzontal, d'acord amb la seva naturalesa específica.</p> <p>4. La mitgeria es regeix per les disposicions del capítol V.</p>	<p>2. La comunitat en règim de propietat horitzontal es regeix pel títol de constitució, que s'ha d'adequar al que estableix el capítol III. Les situacions de comunitat que compleixen els requisits de la propietat horitzontal i no s'hagin configurat d'acord amb el que estableix el capítol III es regeixen pels pactes establerts entre els copropietaris, per les normes de la comunitat ordinària i, si escau, per les disposicions del capítol III que siguin adequades a les circumstàncies del cas.</p> <p>3. La comunitat per torns es regeix pel títol de constitució, que s'ha d'adequar a les disposicions del capítol IV i, supletòriament, per les normes de la propietat horitzontal, d'acord amb la seva naturalesa específica.</p> <p>4. La mitgeria es regeix per les disposicions del capítol V.</p>
<p>DISPOSICIÓ FINAL Entrada en vigor</p>	
<p>1. Aquesta llei entra en vigor al cap d'un mes d'haver estat publicada en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.</p> <p>2. Aquesta llei s'aplica també als immobles constituïts en règim de propietat horitzontal abans de la seva entrada en vigor.</p> <p>3. Sens perjudici del que estableix l'apartat 2, la preferència de cobrament que regula l'article 553-4.3 del Codi civil i l'afecció real dels elements privatis que regula l'article 553-5.1 del Codi civil, ambdós en la redacció que estableix aquesta llei, només s'apliquen als crèdits que es reclamin judicialment o a les transmissions que es produeixin a partir de l'entrada en vigor d'aquesta llei.</p>	