

LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CODI CIVIL DE CATALUNYA: PROBLEMAS Y SOLUCIONES TRAS SU PRIMER ANIVERSARIO

La entrada en vigor del libro V del *Codi Civil de Catalunya* en julio de 2006 ha supuesto un cambio trascendental en la aplicación del derecho en nuestro país. Con anterioridad no pocas relaciones jurídicas debían regirse por lo dispuesto en el derecho español, al carecer de regulación propia en Catalunya. Sin embargo, el Libro V pasó a contener instituciones hasta entonces desconocidas en derecho catalán, desplazando así la aplicación del derecho español, que ha quedado reemplazado por un derecho propio. Entre estas instituciones de nuevo cuño, destaca por su impacto práctico y cotidiano la regulación de la propiedad horizontal. Estamos ante un nuevo régimen que se está aplicando, más complejo, más moderno, y que necesita no sólo ser entendido e interpretado en el contexto del Libro V, sino también en relación con la normativa estatal: con la propia Ley de 1999, con la legislación procesal, con la registral, etc.

Queda aún mucho por recorrer en la recta aplicación del nuevo régimen de la propiedad horizontal de Catalunya. Pero la experiencia acumulada tras este primer año de vigencia permite exponer dudas, plantear problemas y explorar soluciones que sólo su aplicación práctica ha desvelado. La Facultad de Derecho de ESADE, siempre sensible y atenta a estos trascendentales cambios, quiso reunir a expertos que pusieran en común y debatieran, desde distintas ópticas, los ajustes y desajustes que la puesta en funcionamiento del nuevo texto legal presenta, una vez cumplido ya su primer año de vigencia. A este fin organizó el pasado 4 de febrero una Jornada titulada: ***La propiedad horizontal en el Codi Civil de Catalunya: problemas y soluciones tras su primer aniversario***, con la colaboración del *Consell de l'Advocacia Catalana* y *La Gaceta de los negocios*.

La apertura de la Jornada, que contó con la asistencia de unas 45 personas, estuvo a cargo del Dr. Pedro Miroso, Decano de la Facultad de Derecho de ESADE (URL) y del Dr. Sergio Llebaría, Catedrático de Derecho Civil de la Facultad de Derecho de ESADE (URL) y codirector de la Jornada, quienes brevemente presentaron la Jornada en nombre de las entidades convocantes y dieron la bienvenida a los asistentes. El Dr. Llebaría justificó el hecho de dedicar una Jornada a la Propiedad Horizontal, por el hecho de ser Catalunya la primera Comunidad Autónoma que ha regulado esta materia y por el indudable impacto social de una ley de estas características e hizo seguidamente una valoración general de la misma en positivo (ley moderna, completa, corrige imperfecciones de regulaciones anteriores, incorpora soluciones judiciales más o menos consolidadas) y en negativo (ley demasiado intervencionista y reglamentista para estar en un CC, parece que recorta funciones judiciales, da soluciones demasiado casuísticas que, en vez de facilitar su interpretación, la complican).

El Programa se desarrolló en dos *Mesas* sucesivas. La *Primera Mesa* tuvo por moderadora a la Sra. Núria de Gispert i Català, Profesora de la Facultad de Derecho de ESADE (URL), ex Consellera de Justícia de la Generalitat de Catalunya y codirectora de la Jornada junto al Dr. Llebaría. Estuvo integrada por las ponencias del Dr. Josep-Delfí Guàrdia, abogado y ex Conseller de Justícia de la Generalitat de Catalunya y del Sr. Pedro Yúfera, Abogado, Profesor de la Facultad de Derecho de ESADE (URL) y Vicedecano del Ilustre Colegio de Abogados de Barcelona.

La intervención del Dr. Guàrdia versó sobre **“La regulación de la propiedad horizontal en el contexto del Codi Civil de Catalunya”** a un año ya de su entrada en vigor. Comenzó su exposición recordando la importancia del *Derecho civil catalán* como signo de identidad de un pueblo y manifestación de los derechos históricos de Catalunya. Recordó que tal regulación forma parte del *Codi civil de Catalunya* que es al Derecho lo que el Diccionario es a la Lengua, sin perjuicio de las pertinentes modificaciones que pueda sufrir, manifestando al respecto que a la hora de modificarlo se debería ser más cuidadoso.

Pasó seguidamente a analizar la *Ley 5/2006*, que regula el *Llibre V*, relativo a la PH, del *Codi Civil de Catalunya*. Tras hacer un recorrido histórico para poner de manifiesto que Catalunya, desde la aparición de su conciencia nacional, siempre ha tenido Derecho civil y que ello ha exigido, de alguna forma, una “codificación”, acabó esta parte introductoria haciendo una breve consideración de la *Llei 29/2002*, de 30 de diciembre, primera del *Codi Civil de Catalunya*, y de la propia *Llei 5/2006*, manifestando que son una buena muestra del protagonismo de la comunidad, pues en ellas el derecho va continuamente adaptándose a la realidad cambiante. Seguidamente pasó a explicar la génesis de esta última ley, haciendo alusión a la *Compilación* y a las *leyes especiales* que le sirven de precedente, al primer proyecto de ley y a su decaimiento, y finalmente a su recuperación por parte del siguiente gobierno que introdujo algunos cambios importantes. E hizo también hincapié en las consecuencias de la integración en el *Codi Civil de Catalunya*: la inexcusable aplicación del libro I del *Codi* (*analogía iuris* antes que *analogía legis*); la interpretación e integración conforme a la tradición jurídica catalana (art. 111.2); la aplicación del principio de libertad civil (art. 111.6); el principio de buena fe (art. 111.7); el respeto a los actos propios (art. 111.8); la equidad como principio a tener en cuenta (art. 111.9); la obvia aplicación de las disposiciones sobre prescripción y caducidad. Pasó a continuación a desglosar la estructura y el contenido de la *Llei*, texto mucho más extenso que la anterior *Compilación*, cuyos artículos han sido derogados o sustituidos por las leyes especiales o por la ley objeto de comentario.

Seguidamente el ponente trató las *situaciones* de comunidad, poniendo de manifiesto que el concepto “situación” es un tanto equívoco y discutible: en nuestro derecho la idea de comunidad es una situación provisional, cuestión ésta que no le parece nada acertada ya que la propiedad horizontal tiene una vocación de permanencia. Asimismo, y entre otros muchos aspectos, hizo hincapié en que las situaciones de comunidad nunca se presumen a no ser que aparezcan en una disposición legal expresa. Y que una vez en situación de comunidad se presume, salvo prueba en contrario, la comunidad ordinaria indivisa.

Como conclusiones, el Dr. Guàrdia recogió que la PH se ha de considerar en el marco del *Codi civil de Catalunya*, y que se aplican, por tanto, sus principios generales; que el *Codi civil de Catalunya* constituye la manifestación del derecho histórico y actual de Catalunya a disponer de un ordenamiento civil propio y completo (con la sola limitación de las competencias que corresponden al Estado “en todo caso”); que la PH constituye una situación de comunidad semejante al resto regulado en el *Codi* y que resulta especialmente significativa la normativa de la comunidad ordinaria indivisa que actúa como derecho supletorio inmediato.

El siguiente conferenciante, el Sr. Yúfera, presentó la ponencia **“Título constitutivo y estatutos”**. Su intervención fue crítica con la *Llei 5/2006*. Empezó su exposición

haciendo hincapié en la importancia de la PH y haciendo notar que el Preámbulo de dicha ley entre los principios relativos a las situaciones de comunidad habla de una autonomía de la voluntad amplia (régimen jurídico voluntario de la PH), pero luego, en el mismo articulado, parece desdecirse. Además, se trata de una normativa muy detallada, que aborda problemas jurisprudenciales y prácticos, estableciendo plazos distintos a supuestos que había antes, con lo que puede inducir a confusión.

Pasó luego a analizar su estructura y consideraciones generales y puso de manifiesto que el Título V (De las situaciones de comunidad) está ordenado sistemáticamente de forma muy diferente a la Ley estatal de la PH (LPHE), siendo su filosofía también muy distinta: permisividad si está pactado en los estatutos. El ponente pasó seguidamente a cotejar la ley catalana con la regulación anteriormente existente así como con la LPHE e hizo notar, entre otras cuestiones, la dificultad de sostener el régimen jurídico voluntario de la Llei en el caso, por ejemplo, de que existan más de dos copropietarios: aunque en la norma diga que el hecho de que existan dos o más copropietarios no implica la existencia de Comunidad de Propietarios sometida a la Llei catalana, sino que precisará que se pongan de acuerdo para constituirse como tal y hasta el momento se regirán como comunidad ordinaria, lo cierto es que su regulación se habrá de adecuar a las disposiciones del capítulo III, con lo que se desvirtúa la autonomía al haber de someterse entonces a la Llei. Y por lo que respecta a las cuotas, el Sr. Yúfera manifestó que se trata de una regulación más amplia que la regulación estatal, pero tal prolija regulación puede ser también la causante de muchos problemas en la práctica. E hizo hincapié en que para la modificación de la cuota general o especial se necesita acuerdo unánime. Y para la modificación de la cuota especial, la Junta lo puede acordar por 4/5 de los propietarios que representen a su vez 4/5 partes de las cuotas y siempre que se cumplan los requisitos del art. 553-45.4, presentándose aquí también dudas acerca de si la PH es una cuestión voluntaria, porque ¿pueden los propietarios modificar realmente una cuota si la Llei 5/2006 se ha de aplicar imperativamente?

El ponente analizó a continuación los créditos y deudas así como la afectación real, regulada también de forma más detallada que en la ley estatal. También trató de los fondos de reserva, la constitución de la comunidad y acabó aludiendo a la extinción del régimen de PH, más completo también que en la ley estatal. Siguió a continuación un coloquio en el que se hicieron diversas preguntas para ayudar a la buena interpretación del texto.

La *Segunda Mesa* fue moderada por la Dra. Rebeca Carpi, profesora de la Facultad de Derecho de ESADE (URL) y contó con las intervenciones del Sr. Enric Vendrell, abogado, profesor de la Facultad de Derecho de ESADE (URL) y asesor jurídico del Consell del Col·legi d'Administradors de Finques de Catalunya, y del Ilmo. Sr. Joan Cremades, Magistrado, Presidente de la Sección 13 de la Audiencia Provincial de Barcelona y Director de la Revista *Sepín, Editorial Jurídica*.

El Sr Vendrell abordó el tema de los **“Organos y funcionamiento. Adopción e impugnación de acuerdos”**. Como profesional analizó los problemas que se van planteando en la aplicación de la Llei 5/2006 y fue también bastante crítico. Se trata de una ley muy intervencionista, reglamentista, muy mal sistematizada. Teniendo en cuenta su finalidad social, debería haber sido menos compleja. Sus preceptos son de lectura muy farragosa, de aplicación contradictoria e incluso, en algunas ocasiones, inalcanzable.

El ponente pasó revista a los órganos de gobierno de la comunidad. Entre otras muchas cuestiones apuntó, en relación a la profesionalización del cargo cuando la Secretaría y la Administración recaen en una misma persona externa a la comunidad, que no está prevista la posibilidad de acudir al juez para solicitar el relevo y lamentó la supresión de que la calificación profesional adecuada deba también estar legalmente reconocida, lo cual no deja de sorprender teniendo en cuenta la responsabilidad y trascendencia social de esta actividad profesional. Por lo que respecta a la regulación de la Presidencia, el ponente destacó sus funciones de elevar a públicos los acuerdos de la Junta, con lo cual se reconoce definitivamente esta posibilidad a fin de poder tener acceso al registro de la Propiedad si de lo que se trata es de modificar el título constitutivo. Y aludió también a la obligación de velar por el cumplimiento de los deberes de los propietarios: aún siendo poco realista y curiosa esta obligación, igualmente la tiene el Administrador, por lo que parece que la habrán de compartir. En cuanto a la Secretaría, estimó en demasiado breve el plazo de custodia de la documentación fijado en 2 años que, por otra parte, resulta contradictorio con el plazo de 10 años (excesivo) señalado en el art. 553-28. Por lo que respecta a la Administración, constató que las funciones que se citan son enunciativas no taxativas. Debe decidir la ejecución de obras urgentes de conservación y dar cuentas después a la Presidencia y no a los demás propietarios y adoptar las medidas necesarias para conservar los bienes y el funcionamiento de los servicios, lo que confirma las competencias ejecutivas que le corresponden al administrador, etc.

En la regulación de las reuniones, el art. 20 se olvida de mencionar que se trata de la Junta Ordinaria. Y aunque tampoco lo dice, sin duda por error, esta Junta, que se celebra una vez al año para aprobar las cuentas y el presupuesto, se reúne para nombrar los cargos. Es importante la diferencia con el art. 16 en el que se exige de forma alternativa una u otra mayoría, de ahí que la regulación suponga una reducción de las facultades de los comuneros, cosa que contradice la supuesta autonomía de la voluntad de los propietarios. Lo positivo es que se aclara que antes debe solicitarse al Presidente (requisito que parte de la doctrina no lo exigía) pero se continua sin concretar el plazo en el que éste debería convocarla, lo cual hubiera evitado alguna controversia.

En cuanto a las convocatorias observó que no sólo puede convocar la Presidencia o $\frac{1}{4}$ de cuotas y propietarios (art. 20,2) sino también, según el art. 21, puede hacerlo el Vicepresidente si lo hay, o el Secretario, en caso de que no lo hagan los demás. Con ello, se amplían los posibles convocantes, cosa que en el caso del Secretario resulta novedosa. La cuestión que queda pendiente es cuándo se puede considerar que existe negativa o inactividad del Presidente o del Vicepresidente para que convoque la Secretaría. Por lo que respecta a la notificación, a destacar que para la Junta Ordinaria se cita en el domicilio designado por el propietario. Ha desaparecido que el domicilio que designe el propietario tenga que ser en España (art. 21) lo cual en nada ayuda al gobierno de la Comunidad de Propietarios y puede acarrear problemas: complicaciones de trámite; dificultad de acreditación de recepción, encarecimiento de costes... si no se señala ningún domicilio, se mantiene que habrá de entenderse como tal la propia finca. El ponente puso de manifiesto ahí que la posibilidad de suplencia por el derecho estatal en caso de lagunas es dudosa. Cabría cubrirla por medio de los Estatutos o incluso por acuerdo de Junta. Destacó también que “además” debe anunciarse la convocatoria de la Junta en el tablón de anuncios de la comunidad, y el transcurso de tres días debería servir para subsanar y producir todos los efectos jurídicos a quienes no se les pudo notificar personalmente. Sin embargo, la solución adoptada es que debe ser “además”,

es decir, en cualquier caso, lo cual implica una duplicidad del trámite. Ello debe interpretarse que la no recepción de la convocatoria en el domicilio designado por el propietario o la imposibilidad de practicarla se subsana siempre con la publicación durante 3 días naturales de la convocatoria en el tablón de anuncios. Asimismo, la ley señala que el anuncio de la convocatoria debe ser firmado por el Secretario, con el Vb. Del Presidente, pero nada dice respecto a la convocatoria propiamente dicha. En cuanto a los requisitos de la misma, el lugar de la reunión se establece que ha de ser necesariamente en un municipio de la comarca donde está el inmueble, imposición innecesaria y que hubiese sido más prudente dejarlo al arbitrio de la Junta o, en todo caso que fuera en Catalunya. En la convocatoria deben añadirse una serie de extremos vitales para la eficacia de la notificación y de los acuerdos que se puedan adoptar. De esta suerte, como hizo notar el ponente, se está convirtiendo en un documento muy exigente y casi tan importante como la propia Acta. Sin embargo, no se señalan requisitos elementales: así, la ley se olvida de mencionar que en la convocatoria habrá de ponerse la fecha de la reunión o cuál va a ser el orden del día. El Sr. Vendrell también comentó que no aparece en la regulación la posibilidad de que cualquier propietario pueda pedir a la Junta el debate de algún tema, procedimiento muy útil para resolver controversias y que se halla previsto en la ley estatal.

En cuanto a la asistencia, el conferenciante puso de manifiesto el excesivo mercantilismo de la norma, que lejos de resolver problemas, los crea. Así, curiosa e incomprensiblemente se refiere a la representación para asistir a la reunión, distinguiéndola de la delegación de voto del apartado 24, que es propiamente lo que veníamos entendiendo hasta la fecha para asistir y votar, puesto que quien tiene el voto de otro, es obvio que tiene su representación. Hubiera sido conveniente unir este precepto con el 24 o a la inversa. Asimismo, de la regulación del art. 24 parece desprenderse que no puede haber delegación a favor de la mujer o de un hijo... Habrá que interpretar utilizando el sentido común.

Entre otras cuestiones, el Sr. Vendrell puso de manifiesto los errores del art. 25 que trata de los acuerdos. A este respecto señaló que la actual regulación abre la puerta a que asuntos no intrascendentes (como la destitución y nombramiento de toda la Junta e instar actuaciones judiciales contra los miembros de la misma) pueda ser tratada sin que haya constado previamente en el orden del día y aunque sea una junta convocada para tratar asuntos secundarios. Esta posibilidad se justifica porque también aparece en la legislación mercantil para las sociedades, pero aquí estamos hablando de cargos nombrados anualmente y hay que tener en cuenta que en las reuniones de vecinos se mezclan cuestiones personales entre lo que son asuntos realmente importantes para la comunidad; además, ello puede ocasionar una notable inseguridad jurídica. A destacar también el nuevo quórum para la segunda convocatoria, a su juicio, también un error grave: para la validez de los acuerdos que impliquen la aprobación o modificación del título constitutivo o los estatutos, será suficiente el voto favorable de 4/5 partes de propietarios que representen 4/5 de las cuotas de participación. Puede parecer positivo que para determinados acuerdos que afecten al funcionamiento de la comunidad se haya sustituido la unanimidad por este voto del 80%, pero hay que tener presente que la unanimidad continua siendo exigida para determinadas cuestiones que no se citan en el art. 25 pero sí en otros (modificación de cuotas de participación, extinción voluntaria de la comunidad, atribución del uso y goce privativo de elementos comunes, enajenación o gravamen de los elementos privativos de beneficio común y para desafectar elementos comunes). Pero incomprensiblemente no aparece necesaria esta mayoría para acordar la

imposición de la prohibición de desarrollar determinada actividad en una vivienda o sobre todo en un local, lo que supone un menoscabo del derecho de propiedad. Pero al exigirse el consentimiento expreso del propietario para adoptar acuerdos que disminuyan sus facultades de uso y disfrute, todo ello puede acarrear una notable conflictividad y sentencias contradictorias de los tribunales, etc. El hecho de que sea necesario que en 1ª convocatoria haya el quórum de doble mayoría de personas y cuotas de la comunidad y que en 2ª convocatoria se reúna la mayoría de cuotas de los presentes y representados supone un grave e inexplicable error, porque un propietario múltiple podrá imponer su criterio al resto de vecinos, rompiéndose un equilibrio que existía con la exigencia de la doble mayoría de personas y cuotas. Esta situación puede resultar particularmente grave en el seno de la comunidad de vecinos, porque resulta habitual que un multipropietario, que habitualmente no reside siquiera en la finca, no tenga los mismos intereses que los propietarios individuales de pisos que si lo hacen. El Sr. Vendrell hizo asimismo notar que resulta excesivo que la comunidad pueda ser condenada a instalar y pagar ascensores en caso de que haya habido solicitud al respecto por parte de discapacitados, propietarios o simplemente usuarios de una entidad privativa, aunque la comunidad no haya adoptado el acuerdo por no haber alcanzado la mayoría necesaria. Ello puede acarrear determinadas injusticias y esfuerzos que no pueden ser asumidos por ciertas comunidades de propietarios.

Otros temas mal resueltos: el art. 27 regula el acta y en él encontramos un añadido tan absurdo como preocupante desde el punto de vista del gobierno y funcionamiento normal de la comunidad: el que se diga que una vez tratados todos los puntos del orden del día, es decir, al final de la reunión, deben redactarse los acuerdos y si se aprueban debe entonces redactarse el acta. Da la impresión de que se está hablando de dos aprobaciones. Pero ello es incongruente. Imaginemos que los quórum son distintos; pueden ser otros propietarios los que están al final de los que estaban cuando se debatió el punto, porque algunos se han ido o bien otros no llegaron a tiempo de votar determinados puntos. Todo ello puede dar lugar a discusiones finales sin sentido, con el agravante de que pudiera ocurrir que no se aprobaran en este punto los acuerdos que antes habían sido aprobados y entonces la Junta no valga para nada. El texto muestra desconocimiento de la realidad material y diaria de las comunidades, además de una gran desconfianza hacia el Secretario y una continua e injustificada referencia a las sociedades mercantiles. Por lo que respecta a la notificación, el acta debe enviarse igual que la convocatoria, por lo que se nos plantea la pregunta de si también se habrá de colgar necesariamente en el tablón de anuncios como el anuncio de convocatoria. Pueden existir ahí inconvenientes de privacidad. Asimismo el Sr. Vendrell manifestó que algunos administradores habían puesto dificultades a que las actas fueran redactadas en catalán. A su juicio debería haberse dejado a acuerdo de la Junta de propietarios, sin perjuicio de que cada uno la pueda pedir en el idioma oficial que desee.

El art. 29 relativo a la ejecución, fue considerado por el Sr. Vendrell un precepto de redacción incompleta y muy peligrosa para el funcionamiento de la comunidad de propietarios. Es claro que los acuerdos adoptados en Junta son ejecutivos desde su adopción salvo que en caso de impugnación el Juez adopte cautelarmente el acuerdo de suspensión, a solicitud del demandante (art. 18.4). Sin embargo, este precepto establece que sólo la notificación del acta a los propietarios permite considerar la ejecutividad de los acuerdos. Por otra parte, las actas hay que remitirlas y la jurisprudencia tiene sentado el criterio de que en ningún caso debe ser fehaciente el envío, pues ello además de que la ley no lo exige expresamente, supone encarecer innecesariamente los costes de la

comunidad, obstaculizaría sin duda el proceso de adopción y ejecución de las decisiones. Pues bien, con la actual redacción de este precepto se posterga la ejecutividad a la notificación y surge la pregunta de si hay que acreditar que dicha notificación se ha producido a todos y a cada uno de los propietarios. Sin embargo, se está abriendo la puerta a los propietarios que no cumplen con los acuerdos a que invoquen que no se les ha notificado el acta, incluso aunque hubieran estado presentes, y tratará de trasladarse la carga de la prueba a la comunidad la cual habrá de acreditar que se ha llevado a cabo dicha notificación, esencial para la efectividad de los acuerdos. Especial hincapié hizo también el ponente en la vinculación de los acuerdos (art. 30): aunque éstos vinculan a todos, cuando se trata de innovaciones o mejoras (nuevas instalaciones o nuevos servicios) y supongan un coste superior a $\frac{1}{4}$ parte del presupuesto ordinario, es decir, lo mismo que 3 cuotas ordinarias de gastos del art. 11. 2 de la ley, no obligan ni vinculan a los disidentes, y por lo tanto éstos no pagan, bastándoles para ello en mostrar su disidencia, con lo cual se les pone fácil.

En relación a la impugnación, el Sr Vendrell consideró que la regulación introduce incertidumbre en el plazo para impugnar acuerdos contrarios a las leyes (¿1 año, 2 meses, 10 años?). Además, según el art. 31 para impugnar están legitimados los que han votado en contra, los ausentes o los que no han podido votar porque ilegalmente se les impidió hacerlo. Sin embargo, esta regulación puede afectar a la seguridad jurídica de los comuneros: si el acuerdo es contrario a las leyes, se abre la puerta a que cualquier propietario pueda actuar contra sus propios actos llevando a cabo la impugnación de un acuerdo que ha votado favorablemente en la Junta. Ello no sólo contradice una amplia doctrina jurisprudencial más que reiterada sino que no tiene ningún sentido. Por otro lado, tampoco queda claro a partir de cuándo ha de contarse el plazo para la impugnación (¿a partir de la notificación o desde que se celebró la Junta?). Se echa también de menos la exigencia de estar al corriente del pago o de consignar la deuda para impugnar, cuya finalidad es precisamente impedir que la impugnación justifique el impago, evitando abusos. O sea, que el moroso no podrá votar pero sí podrá impugnar acuerdos contrarios a la ley o en cualquier caso cuando considera haber sido privado ilegítimamente del voto, etc.

La última ponencia corrió a cargo del Sr. Joan Cremades y tuvo por título “**Aspectos procesales**”. Comenzó recordando que la Administración de Justicia y la Administración procesal corresponden al Estado, sin perjuicio de los cometidos que pertenecen a las Comunidades Autónomas (art. 149.5 y 6 CE; art. 551.1.4 Codi Civil de Catalunya). Por su parte, la LEC abarca muchos procedimientos y a la vez se aprecia en ella una simplificación procedimental. Pasó seguidamente a tratar cuestiones de tipo general: jurisdicción y competencia; especialidad (juicio monitorio); determinación de la cuantía; postulación procesal; legitimación, en la que se intensifica la presencia de las partes en el proceso; comparecencia en el juicio; el presidente; los comuneros, la “Comunidad”, los administradores. Asimismo, pasó revista a las medidas cautelares, con sus supuestos específicos (cesación inmediata de la actividad prohibida; suspensión del acuerdo impugnado y embargo de elementos privativos).

Trató a continuación de la determinación de los procedimientos en la LEC y de cómo queda el nuevo panorama y así hizo mención al *Juicio verbal* (para las reclamaciones de cantidad inferiores a los 3005 euros, incluido el verbal derivado de la oposición al monitorio así como las reclamaciones contra terceros o de éstos frente a la comunidad, con aquel límite cuantitativo, etc.), al *Juicio ordinario* (es el procedimiento tipo que

siguen las reclamaciones de cantidad superiores a los 3000 euros, fuera de las previsiones de monitorio general; todas las acciones de la Llei 5/2006 como la impugnación de acuerdos, el cese de actividades molestas, la determinación y modificación de las cuotas de participación, a falta de acuerdo unánime de los propietarios o cuando éste no sea posible, pero sólo “si las leyes o los estatutos no establecen otra cosa”, etc.) y a los *Juicios Especiales* (acumulación de acciones, reclamaciones de terceros frente a la comunidad o daños y perjuicios de la comunidad o de un propietario, por cuantía superior a 3.000 euros, deudas de la comunidad y Juicio monitorio), haciendo notar al respecto que ha desaparecido el “Juicio de equidad” previsto en la Ley estatal. Entró después en el tema de la notificación de la sentencia y en el del presupuesto de recurribilidad en el supuesto de condena al pago de deudas de un vecino de la comunidad. Y siguieron los recursos (apelación; extraordinarios), la ejecución (provisional y definitiva; ejecución por deudas de la comunidad)). Finalizó su exposición con el arbitraje, manifestando que la *Ley de Arbitraje* no excluye que pueda acudir al mismo en materia de PH, pero no pueden alterarse –y por ello, no cabrá el arbitraje- normas imperativas de la regulación en el art. 533 del *Codi Civil de Catalunya* (así, las obligaciones de los propietarios, las reglas sobre convocatorias, los diferentes quórum para la adopción de acuerdos, etc.).

La Jornada finalizó tras el coloquio que siguió a esta Mesa de Trabajo.