

## LA PROPIETAT HORITZONTAL EN EL CODI CIVIL DE CATALUNYA: PROBLEMES I SOLUCIONS DESPRÉS DEL SEU PRIMER ANIVERSARI

L'entrada en vigor del llibre V del *Codi civil de Catalunya* el juliol de 2006 ha comportat un canvi transcendent en l'aplicació del dret al nostre país. Anteriorment, no poques relacions jurídiques s'havien de regir d'acord amb allò que el dret espanyol establí, atès que no tenien una regulació pròpia a Catalunya. Tanmateix, el llibre V ha passat a contenir institucions fins ara desconegudes en dret català i ha desplaçat així l'aplicació del dret espanyol, que ha quedat reemplaçat per un dret propi. Entre aquestes institucions de nova creació, destaca la regulació de la propietat horitzontal, pel seu impacte pràctic i quotidià. Ens trobem davant un nou règim, més complex i més modern, que s'està aplicant i que s'ha d'entendre i interpretar no tan sols en el context del llibre V, sinó també en relació amb la normativa estatal: amb la pròpia Llei de 1999, amb la legislació processal, amb la registral, etc. Encara queda molt camí per fer en l'aplicació recta del nou règim de la propietat horitzontal de Catalunya. Però l'experiència acumulada després d'aquest primer any de vigència permet exposar dubtes, plantejar problemes i explorar solucions que només l'aplicació pràctica ha suscitat. La Facultat de Dret d'ESADE, sempre sensible i atenta a aquests canvis transcendentals, va voler reunir experts que possessin en comú i debatessin, des de diferents òptiques, els ajustos i els desajustos de la posada en funcionament del nou text legal, quan ja se n'ha complert el primer any de vigència. A aquest efecte, el propassat 4 de febrer va organitzar una jornada intitolada "**La propietat horitzontal al Codi civil de Catalunya: problemes i solucions després del seu primer aniversari**", en col·laboració amb el Consell de l'Advocacia Catalana i *La Gaceta de los Negocios*.

La jornada, que va comptar amb l'assistència d'unes 45 persones, la va obrir el doctor Pere Miroso, degà de la Facultat de Dret d'ESADE (URL), i el doctor Sergio Llebaria, catedràtic de Dret Civil de la Facultat de Dret d'ESADE (URL) i codirector de la jornada, que la va presentar breument en nom de les entitats convocants i va donar la benvinguda als assistents. El programa es va desenvolupar en *dues taules* successives. La *primera taula* va tenir com a moderadora la senyora Núria de Gispert i Català, professora de la Facultat de Dret d'ESADE (URL), exconsellera de Justícia de la Generalitat de Catalunya i codirectora de la jornada, juntament amb el doctor Llebaria. Va estar integrada per les ponències del doctor Josep-Delfi Guàrdia, advocat i exconseller de Justícia de la Generalitat de Catalunya, i del senyor Pedro Yúfera, advocat, professor de la Facultat de Dret d'ESADE (URL) i vicedegà de l'Il·lustre Col·legi d'Advocats de Barcelona. En acabar les dues taules de treball, es van obrir els col·loquis corresponents.

La intervenció del doctor Guàrdia va tractar de "**La regulació de la propietat horitzontal en el context del Codi civil de Catalunya**", un any després d'haver entrat en vigor. Va començar l'exposició recordant la importància del dret civil català com a signe d'identitat d'un poble i manifestació dels drets històrics de Catalunya. Va recordar que aquesta regulació forma part del *Codi civil de Catalunya*, que és al dret allò que el diccionari és a la llengua, sense perjudici de les modificacions pertinents que pugui experimentar, i en aquest sentit va manifestar que a l'hora de modificar-lo s'hauria de ser més acurat. Tot seguit, va passar a analitzar la Llei 5/2006, que regula el llibre V, relatiu a la propietat horitzontal, del *Codi civil de Catalunya*. Després de fer un recorregut històric en què va posar de manifest que Catalunya, des de l'aparició de la

seva consciència nacional, sempre ha tingut un dret civil –cosa que ha exigut, d’alguna manera, una “codificació”–, va acabar aquesta part introductòria fent una consideració breu de la Llei 29/2002, de 30 de desembre, primera del *Codi civil de Catalunya*, i de la Llei 5/2006, i va manifestar que són una bona mostra del protagonisme de la comunitat, ja que en elles el dret es va adaptant contínuament a la realitat canviant. A continuació, va passar a explicar la gènesi d’aquesta última llei (...) i va destacar també les conseqüències de la integració en el *Codi civil de Catalunya*: l’aplicació inexcusable del llibre I del *Codi*; la interpretació i integració d’acord amb la tradició jurídica catalana (art. 111.2); l’aplicació del principi de llibertat civil (art. 111.6), el principi de bona fe (art. 111.7), el respecte als actes propis (art. 111.8); l’equitat com a principi que cal tenir en compte (art. 111.9); l’aplicació òbvia de les disposicions sobre prescripció i caducitat. A continuació, va passar a desglossar l’estructura i el contingut de la Llei, text molt més extens que l’anterior *Compilació*, els articles de la qual han estat derogats o substituïts per les lleis especials o per la llei objecte de comentari.

Tot seguit, el ponent va parlar de les *situacions* de comunitat i va mostrar que el concepte de “situació” és una mica equívoc i discutible: en el nostre dret, la idea de comunitat és una situació provisional, la qual cosa no li sembla gens encertada ja que la propietat horitzontal té una vocació de permanència (...). I, com a conclusions, el doctor Guàrdia va assenyalar que la propietat horitzontal s’ha de considerar en el marc del *Codi civil de Catalunya* i que, per tant, hi són aplicables els principis generals; que el *Codi civil de Catalunya* constitueix la manifestació del dret històric i actual de Catalunya de disposar d’un ordenament civil propi i complet (amb l’única limitació de les competències que corresponen a l’Estat “en tot cas”); que la propietat horitzontal constitueix una situació de comunitat semblant a la resta que es regula al *Codi*, i que és especialment significativa la normativa de la comunitat ordinària indivisa que actua com a dret supletori immediat.

El conferenciant següent, el senyor Yúfera, va presentar la ponència “**Títol constitutiu i estatuts**”. La seva intervenció va ser crítica amb la Llei 5/2006. Va començar l’exposició assenyalant la importància de la propietat horitzontal i fent notar que el preàmbul d’aquesta Llei esmenta, entre els principis relatius a les situacions de comunitat, una autonomia de la voluntat àmplia (règim jurídic voluntari de la propietat horitzontal), de la qual, però, sembla que es desdiu després, en el text de l’articulat. A més, es tracta d’una normativa molt detallada, que tracta problemes jurisprudencials i pràctics i estableix uns terminis diferents dels supòsits que hi havia abans, amb la qual cosa es pot induir a confusió.

Després va passar a analitzar-ne l’estructura i les consideracions generals, i va posar de manifest que el títol V (De les situacions de comunitat) està ordenat sistemàticament de forma molt diferent a la Llei estatal de la propietat horitzontal (LPHE) i que la seva filosofia també és molt distinta: permissivitat, si així s’ha pactat als estatuts. Tot seguit, el ponent va passar a confrontar la llei catalana amb la regulació que existia anteriorment i també amb la LPHE, i va fer notar, entre d’altres qüestions, la dificultat de sostenir el règim jurídic voluntari de la Llei en cas que hi hagi, per exemple, més de dos copropietaris: si bé la norma assenyalava que l’existència de dos copropietaris o més no implica l’existència d’una comunitat de propietaris sotmesa a la Llei catalana, sinó que és necessari que es posin d’acord per tal de constituir-se com a tal i mentrestant es regiran com a comunitat ordinària, la veritat és que la seva regulació s’ha d’adequar a les disposicions del capítol III, cosa que en desvirtua l’autonomia perquè llavors s’ha de

sotmetre a la Llei. I, pel que fa a les quotes, el senyor Yúfera va manifestar que es tracta d'una regulació més àmplia que la regulació estatal, si bé és tan prolixa que pot causar també molts problemes a la pràctica. I va assenyalar que, per a la modificació de la quota general o especial, caldria un acord unànim, mentre que la modificació de la quota especial la Junta la pot acordar per 4/5 parts dels propietaris que representin, al seu torn, 4/5 parts de les quotes, i sempre que es compleixin els requisits de l'article 553-45.4, en què es presenten també alguns dubtes sobre si la propietat horitzontal és una qüestió voluntària, perquè: realment els propietaris poden modificar una quota si la Llei 5/2006 s'ha d'aplicar imperativament? (...).

La *segona taula* la va moderar la senyora Rebeca Carpi, professora de la Facultat de Dret d'ESADE (URL), i va comptar amb les intervencions del senyor Enric Vendrell, advocat, professor de la Facultat de Dret d'ESADE (URL) i assessor jurídic del Consell del Col·legi d'Administradors de Finques de Catalunya, i del senyor Joan Cremades, magistrat, president de la Secció 13a de l'Audiència Provincial de Barcelona i director de la revista *Sepín, Editorial Jurídica*.

El senyor Vendrell va tractar el tema dels **“Òrgans i el seu funcionament. L'adopció i la impugnació d'acords”**. Com a professional de la matèria, va analitzar els problemes que es van plantejant en l'aplicació de la Llei 5/2006 i també hi va ser bastant crític. Es tracta d'una llei molt intervencionista, reglamentista, molt mal sistematitzada. Tenint en compte la seva finalitat social, hauria d'haver estat menys complexa. Els seus preceptes són de lectura molt feixuga, d'aplicació contradictòria i fins i tot, en alguns casos, impossible.

El ponent va revisar els òrgans de govern de la comunitat. Entre moltes altres qüestions, va esmentar, amb relació a la professionalització del càrrec quan la secretaria i l'administració recauen en una mateixa persona externa a la comunitat, que no està prevista la possibilitat de recórrer al jutge per sol·licitar el relleu, i va lamentar la supressió que la qualificació professional adequada hagi d'estar també legalment reconeguda, cosa que no deixa de sorprendre tenint en compte la responsabilitat i la transcendència social d'aquesta activitat professional (...). Així mateix, i pel que fa a la secretaria, va considerar que és massa breu el termini de custòdia de la documentació, que es fixa en dos anys i que, d'altra banda, resulta contradictori amb el termini de deu anys (excessiu) que s'assenyala a l'article 553-28 (...). I, pel que fa a la regulació de les reunions, va assenyalar que l'article 20 s'oblida d'esmentar que es tracta de la Junta Ordinària (...).

Quant a les convocatòries, va observar que no tan sols poden convocar la presidència o 1/4 de les quotes i els propietaris (art. 20.2) sinó que també poden fer-ho, segons l'article 21, el vicepresident, si n'hi ha, o el secretari, en cas que no ho facin els altres. D'aquesta manera, els possibles convocants s'amplien, cosa que en el cas del secretari és nova. La qüestió que queda pendent és quan es pot considerar que hi ha la negativa o la inactivitat del president o del vicepresident perquè convoqui la secretaria. Pel que fa a la notificació, cal destacar que, per convocar a la Junta Ordinària, la citació cal fer-la en el domicili que el propietari hagi designat. Ha desaparegut l'obligació que la citació per part del propietari sigui en un domicili ubicat al territori espanyol (art. 21), la qual cosa no ajuda gens al govern de la comunitat de propietaris i pot implicar problemes (...). Va destacar també que, “a més”, s'ha d'anunciar la convocatòria de la Junta al tauler d'anuncis de la comunitat, i que el transcurs de tres dies hauria de servir per resoldre i

produir tots els efectes jurídics a les persones a les quals no se'ls va poder notificar personalment. No obstant això, la solució que s'ha adoptat és que ha de ser "a més", és a dir, en qualsevol cas, cosa que implica una duplictat del tràmit. (...). I quant als requisits de la convocatòria, el lloc de la reunió s'estableix que ha de ser necessàriament un municipi de la comarca on està l'immoble, imposició innecessària i que hauria estat més prudent deixar a l'arbitri de la Junta o, en tot cas, que fos a Catalunya. Així mateix, a la convocatòria s'han d'afegir una sèrie de característiques imprescindibles per a l'eficàcia de la notificació i dels acords que es puguin adoptar. D'aquesta manera, s'està convertint en un document molt exigent i gairebé tan important com la pròpia acta. No obstant això, no s'hi assenyalen alguns requisits elementals: la data de la reunió o l'ordre del dia. Tampoc no s'hi esmenta la possibilitat que qualsevol propietari pugui demanar a la Junta que debati algun tema, procediment molt útil per resoldre controvèrsies i que està previst a la llei estatal.

Quant a l'assistència, el conferenciant va posar de manifest el mercantilisme excessiu de la norma, que lluny de resoldre problemes els crea. Així, curiosament i de manera incomprensible, es refereix a la representació per assistir a la reunió, que distingeix de la delegació de vot de l'apartat 24, que és pròpiament el que enteníem fins ara per assistir i votar, ja que qui té el vot d'un altre és obvi que en té la representació. Hauria estat convenient unir aquest precepte amb el 24, o a l'inrevés. Així mateix, de la regulació de l'article 24 sembla que es desprèn que no hi pot haver delegació a favor de la dona o d'un fill... Caldrà interpretar-ho utilitzant el sentit comú.

Entre altres qüestions, el senyor Vendrell va posar de manifest els errors de l'article 25, que tracta dels acords. En aquest sentit, va assenyalar que la regulació actual obre la porta que assumptes no intranscendents (com la destitució i el nomenament de tota la Junta i el fet d'instar actuacions judicials contra els seus membres) es puguin tractar sense que hagin constatat prèviament a l'ordre del dia i encara que sigui una junta convocada per tractar assumptes secundaris (...), cosa que pot ocasionar una inseguretat jurídica notable. També destaca el nou quòrum necessari per a la segona convocatòria, que al seu entendre és també un error greu, ja que pot donar lloc a una conflictivitat creixent i a sentències contradictòries dels tribunals, etc. (...). Així mateix, el fet que sigui necessari que en primera convocatòria hi hagi el quòrum de la doble majoria de persones i quotes de la comunitat, i que en segona convocatòria es reuneixi la majoria de quotes dels presents i representats constitueix un error greu i inexplicable, perquè un propietari múltiple pot imposar el seu criteri a la resta de veïns i així trencar l'equilibri que existia amb l'exigència de la doble majoria de persones i quotes (...). El senyor Vendrell també va fer notar que resulta excessiu que la comunitat pugui ser condemnada a instal·lar i pagar ascensors en cas que hi hagi hagut una sol·licitud en aquest sentit per part de discapacitats, propietaris o simplement usuaris d'una entitat privativa, encara que la comunitat no hagi adoptat l'acord perquè no hagi assolit la majoria necessària.

D'altres temes mal resolts són: l'article 27, que regula l'acta, el qual inclou un afegit preocupant des del punt de vista del govern i el funcionament normal de la comunitat: que es digui que, una vegada tractats tots els punts de l'ordre del dia, és a dir, al final de la reunió, se n'han de redactar els acords i, si s'aproven, llavors se n'ha de redactar l'acta. Fa l'efecte que s'està parlant de dues aprovacions (...), cosa que pot donar lloc a problemàtiques diverses. Amb això el text palesa un cert desconeixement de la realitat material i diària de les comunitats, a més d'una gran desconfiança cap al secretari i una

continua i injustificada referència a les societats mercantils (...). Així mateix, el senyor Vendrell va manifestar que alguns administradors havien posat dificultats en el fet que les actes es redactessin en català. Al seu entendre, això s'hauria d'haver deixat a l'acord de la Junta de Propietaris, sense perjudici que cadascú la pugui demanar en l'idioma oficial que vulgui. I quant a l'article 29, relatiu a l'execució, al seu entendre es tracta d'un precepte de redacció incompleta i molt perillosa per al funcionament de la comunitat de propietaris (...), que obre la porta perquè els propietaris que no compleixen els acords invoquin que no se'ls ha notificat l'acta, fins i tot encara que hagin estat presents a la Junta (...). Amb relació a la impugnació, va considerar que la regulació introdueix incertesa en el termini per a impugnar acords contraris a les lleis (1 any, 2 mesos, 10 anys?), i que aquesta regulació pot afectar la seguretat jurídica dels comuns ja que, si l'acord és contrari a les lleis, s'obre la porta que qualsevol propietari pugui actuar contra els seus propis actes i impugnar un acord que ha votat favorablement a la Junta (...). També s'hi troba a faltar l'exigència d'estar al corrent de pagament o de consignar el deute per tal d'impugnar, la finalitat de la qual és precisament impedir que la impugnació justifiqui l'impagament i així evitar abusos. És a dir, que el morós no podrà votar però sí podrà impugnar acords contraris a la llei o, en qualsevol cas, quan consideri que ha estat privat il·legítimament del vot, etc.

L'última ponència va ser a càrrec del senyor Joan Cremades i es titulava “**Aspectes processals**”. Va començar recordant que l'Administració de justícia i l'Administració processal corresponen a l'Estat, sense perjudici de les tasques que corresponen a les comunitats autònomes (art. 149.5 i 6 CE; art. 551.1.4 del *Codi civil de Catalunya*). Per la seva banda, la LEC inclou molts procediments, alhora que s'hi observa una simplificació procedimental. Tot seguit va tractar de qüestions de tipus general: jurisdicció i competència; especialitat (judici monitori); determinació de la quantia; postulació processal; legitimació, en què s'intensifica la presència de les parts en el procés; compareixença en el judici; el president, els comuns, la “comunitat”, els administradors. També va revisar les mesures cautelars, amb els seus supòsits específics (cessació immediata de l'activitat prohibida, suspensió de l'acord impugnat i embargament d'elements privatis). A continuació, va tractar de la determinació dels procediments a la LEC i de com queda el nou panorama, i en aquest sentit va esmentar el *judici verbal*, el *judici ordinari* i els *judicis especials*, i va fer notar que ha desaparegut el “judici d'equitat”, previst a la Llei estatal. Després va tractar de la notificació de la sentència i del pressupòsit de recurribilitat en cas que un veí de la comunitat sigui condemnat a pagar els deutes. I va tractar també dels recursos (d'apel·lació, extraordinaris), l'execució (provisional i definitiva; per deutes de la comunitat). Va cloure l'exposició amb l'arbitratge i va manifestar que la *Llei d'arbitratge* no exclou que s'hi pugui acudir en matèria de propietat horitzontal, si bé no es poden alterar les normes imperatives de la regulació de l'article 533 del *Codi civil de Catalunya* (com ara les obligacions dels propietaris, les regles sobre convocatòries, els diferents quòrums per a l'adopció d'acords, etc.).

**Ressenya preparada per la doctora Maria Dolors Oller i Sala, professora de la Facultat de Dret d'ESADE**

\* Se'n troba un resum més extens en versió castellana.