

ASPECTES FONAMENTALS DE LA REGULACIÓ DE LA PROPIETAT HORITZONTAL EN EL CODI CIVIL DE CATALUNYA

José Luis Valle Muñoz

Registrador de la propietat de Barcelona

El present treball té per objecte analitzar els pilars fonamentals de la propietat horitzontal en la legislació de Catalunya i la seva aplicació pràctica, ara que ja ha transcorregut més d'un any des de la seva entrada en vigor. En especial, es tenen en compte dues resolucions, una de la Direcció General dels Registres i del Notariat (DGRN), la de 19 d'abril de 2007, a l'efecte de valorar si els seus raonaments són extensibles a Catalunya, i una altra dictada per la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques (DGDEJ) el 19 de febrer últim, a l'efecte de valorar quines serien les conseqüències dels seus raonaments a la resta de l'Estat.

1. INTRODUCCIÓ

La propietat horitzontal és una forma especial de propietat on conflueixen aspectes substancialment individuals i aspectes accidentalment col·lectius, i això és així (substància i accident) perquè la propietat horitzontal no és una propietat la funció social de la qual sigui complir uns fins col·lectius, sinó complir essencialment fins individuals, cosa que significa que tota la interpretació legislativa, jurisprudencial i doctrinal hauria de realçar, i de fet així ho fa últimament, els aspectes individuals de la institució.

Això no obsta que en la resolució de conflictes conflueixin dues sobirania: la singular que resulta dels aspectes individuals i la col·lectiva que prové dels comuns. Malgrat aquesta confluència, no pot considerar-se que el propietari d'un departament tingui una pluralitat de drets, individuals i col·lectius: el seu dret és únic, de manera que allò individual no pot separar-se d'allò comú i adquirir vida independent.

Remarca la idea de dret únic, amb facultats diferenciades en la seva extensió, la Resolució de la Direcció General dels Registres i del Notariat (RDGRN) de 19 d'abril de 2007, la qual apunta que «el régimen de propiedad horizontal se caracteriza por la existencia de un único derecho de propiedad cuyo objeto es complejo: el piso, local o departamento privativo (es decir un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente) y la participación inseparable en la titularidad de los elementos, pertenencias y servicios comunes del edificio (artículo 3 de la Ley de propiedad horizontal y 396 del Código civil). No se trata de dos propiedades yuxtapuestas (la del piso, local u otro departamento privativo) y la copropiedad sobre los elementos comunes, sino de un único derecho, de naturaleza especial y compleja.»

Per la seva banda, la Resolució del mateix centre directiu de 5 de juliol de 2005 ressalta la concurrència de sobirania mitjançant la distinció entre actes col·lectius del comú dels propietaris i actes individuals que afecten el contingut essencial del dret de domini dels distints propietaris. Per als primers no és necessari, a l'efecte fonamentalment de l'article 20 de la Llei hipotecària (LH) (principi de tracte successiu), que prestin el seu consentiment individualitzat els esmentats propietaris, de manera que és suficient l'acord, amb tots els requisits legals, de la junta de propietaris. Per als segons sí que és necessari que els que adopten l'acord coincideixin amb els titulars registrals i fins i tot que dit consentiment individualitzat es presti en un document públic.

Pel que fa a la legislació catalana, és necessari i obligatori tenir com a referència la legislació estatal, i això, per una banda, perquè ha estat l'única legislació aplicable a Catalunya fins a l'entrada en vigor del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya (CCCat), com encertadament va posar en relleu la correcció d'errors que va haver de fer l'exposició de motius, ja que en la seva redacció originària es feia referència a la regulació d'aquesta institució en la Compilació de dret civil de Catalunya (CDCC) de 21 de juliol de 1960, cosa que no era certa, ja que el llibre cinquè regula aquesta institució *ex novo* com a dret propi de Catalunya. Per això, la correcció d'errors esmentada va aclarir que la referència hauria d'entendre's feta a la Llei estatal de la propietat horitzontal (LPH), curiosament de la mateixa data. Això implica, a falta d'una derogació expressa, que la legislació estatal continua vigent a Catalunya en aquells punts que la normativa catalana no ha abordat (per exemple, el privilegi dels crèdits a favor de la comunitat, que es regula en l'art. 9.1f de la Llei estatal i no es regula en la norma catalana, o la resolució de conflictes en les anomenades *propiedades horizontales de fet*, ignorades pel legislador català). Però, a més, per altra banda, la referència a la legislació estatal és obligada perquè els redactors del projecte presentat al Parlament van partir de la jurisprudència i la doctrina generades a l'entorn

d'aquella normativa estatal a l'hora d'aclarir els dubtes que la pràctica ha posat de manifest. En alguns punts, la jurisprudència ha estat si més no confusa, com, per exemple, en la matèria relativa a les normes estatutàries permissives dels canvis d'ús dels departaments o les operacions de divisió i segregació, on, com després veurem, s'acull la posició més individualista i possibilista que resulta de les resolucions de la DGRN, més que no pas la més col·lectivista que resulta de la jurisprudència del Tribunal Suprem (TS).

En les línies següents intentarem fer un breu esbós d'algunes de les novetats de la Llei i intentarem posar en relleu els seus encerts, però també (la cosa contrària seria autocomplaença) intentarem posar al descobert algunes contradiccions.

D'entrada, el sac de les contradiccions comença a omplir-se amb la mateixa ubicació de la normativa. Així, el llibre cinquè CCCat dedica a la regulació de la propietat horitzontal el capítol tercer del títol cinquè, regulador de les situacions de comunitat, la qual cosa ja és contradictòria amb el fet que ens trobem davant d'una propietat especial i no davant d'una comunitat. La contradicció és encara més gran si considerem que al llarg de la regulació els aspectes comuns solen aparèixer com a accessoris als individuals.

2. PRESSUPÒSITS DE LA PROPIETAT HORITZONTAL

La primera norma de la regulació catalana, l'article 553-1 CCCat, assenyalava que el règim de la propietat horitzontal confereix als propietaris el dret de propietat en exclusiva sobre els elements privatis i en comunitat amb els altres sobre els elements comuns. Cal lloar la preocupació que ha tingut el legislador català per posar en relleu que només hi ha un dret, amb varietat en l'extensió de les seves facultats, i no dos drets diferenciats.

Si descendim a l'essència de la institució, dos aspectes són fonamentals en la configuració de la propietat horitzontal: un objecte, en el qual necessàriament han de poder distingir-se parts d'utilització exclusiva i parts de necessària utilització conjunta per al gaudi adequat de les parts exclusives (i, això, amb independència de la naturalesa moble o immoble de la cosa), i una pluralitat de propietaris, ja que la normativa té per objecte, precisament, regular el conflicte entre aquests i la seva organització com a grup, i difícilment aquest conflicte podrà produir-se quan ens trobem en presència d'un propietari únic, el qual, evidentment, no necessita ser organitzat col·lectivament. Si concorre aquesta dualitat de requisits, la propietat horitzontal és una qüestió de fet abans que de dret: existeix quan concorren els requisits substancials, amb independència que els seus

titulars ho sàpiguen o ho ignorin i, fins i tot sabent-ho, amb independència que vulguin dotar-se o no d'una regulació. Per això, el títol constitutiu mai no pot considerar-se un element essencial de la propietat horitzontal: aquesta existeix a pesar de la inexistència de títol, tant si es vol com si no es vol, i els tribunals hauran de decidir basant-se en la normativa vigent, a falta de normes pròpies de la comunitat.

Per això la normativa catalana resulta desconsoladora en ambdós aspectes, ja que, quant al primer dels elements substancials (la pluralitat de propietaris), el número 2 de l'article 553-1 CCCat assenyala que el règim jurídic comporta l'existència present o futura de dos o més titulars de la propietat d'un immoble unitari. Mentre existeixi un sol propietari, aquest és titular de tot, per la qual cosa no es pot parlar de parts d'aprofitament conjunt ni de conflicte que exigeixi una normativa especial. Una qüestió distinta és que la voluntat de constituir la propietat horitzontal hagi de tenir una protecció per part de l'ordenament jurídic, i molt especialment del Registre de la Propietat, atès que els assentaments registrals advertiran del possible naixement del règim per actes o negocis que pot ser que no constin en els llibres, com, per exemple, la venda d'un departament encara que sigui en un document privat, sempre que es produeixi la transmissió de la propietat. A part, aquesta propietat horitzontal «latent» serà molt útil a l'efecte del finançament, atès que l'objecte hipotecat podrà ser cadascun dels departaments individuals, situació en la qual una execució eventual del gravamen sobre el departament individualitzat faria néixer el règim, encara que no s'hagués produït cap transmissió voluntària. Podríem equiparar la publicitat d'aquesta situació prèvia amb el signe aparent de servitud de l'article 541 del Codi civil espanyol (CC) (que, a diferència de la legislació catalana, no admet la servitud sobre una cosa pròpia), per la qual cosa l'establiment d'un signe aparent de servitud entre dues possessions servirà de títol per al naixement d'aquella en el moment en què s'alieni qualsevol de les finques afectades. Permetre l'atorgament del títol constitutiu i la consegüent inscripció registral amb anterioritat al naixement efectiu del règim, doncs, ha de valorar-se positivament, ja que constituirà un mitjà d'informació als futurs propietaris de l'extensió del seu dret, així com un mitjà de facilitació del finançament adequat tant per a la construcció com per a l'adquisició.

Si continuem amb l'article 553-1 CCCat, l'exigència, en el número 2b, d'una organització implica desconèixer les propietats horitzontals de fet. Una de les grans novetats de la reforma estatal de 1999 va ser precisament el reconeixement d'aquestes «propietats horitzontals», seguint els criteris jurisprudencials, que havien preconitzat aquesta figura per a evitar que el promotor que ja hagués venut diferents pisos o locals constituís per a si mateix el títol a l'esquena dels

compradors que ja haguessin obtingut la tradició al seu favor (sentències del Tribunal Suprem de 27 de febrer de 1987 i 18 de juliol de 1997, entre altres). Conseqüentment, l'article 2 de la Llei estatal estableix que «[l]a Ley es de aplicaci3n a las comunidades que re3nan los requisitos establecidos en el art3culo 396 del C3digo civil y no hubiesen otorgado el t3tulo constitutivo de la propiedad horizontal. Estas comunidades se registrar3n, en todo caso, por las disposiciones de esta ley en lo relativo al r3gimen jur3dico de la propiedad, de sus partes privativas, as3 como en cuanto a los derechos y obligaciones rec3procas de los comuneros». Podr3em afirmar, com abans s'ha posat en relleu, que aquesta normativa continua vigent a Catalunya quant al seu caràcter de llei precedent que no s'oposa a la regulaci3n de la nova.

No és possible una altra soluci3n distinta a aquesta aplicaci3n suplet3ria, atès que exigir una organitzaci3n implica un acord de voluntats i, agradi o no al legislador, hi haurà casos en què els diferents propietaris fins i tot ignoraran que estan en règim de propietat horitzontal (com podria organitzar-se qui ignora que ha d'organitzar-se?). No pot considerar-se que això sigui un lapse del legislador català, ja que, en un afany formalista excessiu, són reiterats els articles que pressuposen el t3tulo constitutiu i la inscripci3n registral, a la qual sembla que fins i tot es vol donar caràcter obligatori. En aquest sentit es manifesta l'article 553-7 CCCat, que assenyala la submissi3n de l'objecte al règim des de l'atorgament del t3tulo de constituci3n i diu que aquest «s'haurà» d'inscriure en el Registre. Com dic, sembla que obeeix a un formalisme excessiu, però sense que puguem considerar que s'han modificat els principis del nostre sistema formal i hipotecari, matèria, aquesta última, en la qual la inscripci3n es concep com una cosa voluntària, llevat de casos excepcionals. Aquestes excepcions, en la mesura que regulen el funcionament i els efectes del Registre, sembla que han de tenir l'empareda d'una llei estatal, per aplicaci3n de l'article 149.1.8 de la Constituci3n espanyola (CE) (és competència de l'Estat l'«ordenaci3n de los registros e instrumentos p3blicos»).

L'exclusi3n de l'acci3n de divisi3n i dels drets d'adquisici3n preferent de caràcter legal, que es recull en la lletra c de l'article 553-2 CCCat, ressalta l'aspecte individual predominant de la propietat horitzontal. No té sentit mantenir aquests drets dirigits a posar fi a les situacions de comunitat quan aquestes mateixes estan dotades d'un caràcter interí (és a dir, el fi desitjable últim és la propietat individual i per això s'han de posar a disposici3n dels comuns mecanismes que els facilitin la consecuci3n de dit fi), en aquelles situacions en què la comunitat té un caràcter funcional, és a dir, es posa al servei dels interessos individuals i, per tant, la comunitat ha de romandre. En la mateixa línia, l'article 553-52 CCCat, en regular les comunitats i subcomunitats de garatges i trasters, nega l'existència d'aquests drets quan la quota de cada propietari atribueix l'ús exclusiu de

places d'aparcament o de trasters, ja que en aquests casos l'essència de la quota no és la participació en el tot, sinó la utilització exclusiva de la part.

3. OBJECTE

L'objecte, com hem vist, és un dels pressupòsits de la propietat horitzontal. No qualsevol objecte és susceptible de ser constituït en règim de propietat, sinó que, com recull amb claredat la llei catalana (en el mencionat art. 553-1a CCCat), es necessita la coexistència d'elements privatius (que, amb amplitud de mires, es recull en l'art. 553-2.1 CCCat que poden arribar a ser espais físics susceptibles d'independència funcional), juntament amb elements comuns l'existència dels quals no és capritxosa, sinó que el seu caràcter deriva precisament de la seva necessitat per a l'ús i el gaudi adequat d'aquells elements privatius. *A contrario sensu*, no pot considerar-se que existeixi propietat horitzontal, per molt títol constituït que existeixi i molta inscripció registral, si la comunitat s'estableix com a propòsit per a eludir alguna norma. Això ha estat freqüent sobretot en matèria de segregació de parcel·les o divisió de finques rústiques per sota de la unitat mínima de conreu, on es buscava el règim de propietat horitzontal per a eludir la rigidesa normativa, però on realment és fictícia l'existència d'elements comuns, ja que els que es descriuen com a tals (solar comú, tanca divisòria, etc.), mancaven de la qualitat essencial de ser necessaris per al gaudi adequat dels elements privatius. Enfront d'aquestes situacions, l'ordenament ha reaccionat exigint el compliment de la normativa urbanística o agrària corresponent (com a exemple, vegeu l'article 186 de la Llei d'urbanisme de Catalunya). Des del meu punt de vista, aquests supòsits en matèria judicial entrarien en l'àmbit de l'article 6.4 del Codi civil estatal, és a dir, el frau de llei, amb la consegüent aplicació de la norma que s'hagués tractat d'evitar.

L'article 553-1.2 CCCat es refereix a un immoble, i jo em pregunto: per què un immoble? No podria considerar-se que podria ser objecte de propietat horitzontal un vaixell o un avió? A més, aquest precepte és desconcertant perquè s'aparta de la línia expansiva que sembla que resulta de l'apartat segon de l'article 553-2 CCCat, el qual conté una fórmula àmplia en la qual es fa referència a ports esportius, cementiris..., i altres situacions similars.

En aquest punt, doncs, falta uniformitat a la normativa, ja que, després d'admetre que el règim de la propietat horitzontal és aplicable a supòsits similars, amb la qual cosa obre les portes a propietats horitzontals sense edificació (un mercat o un aparcament amb línies pintades al terra però sense cap totxo, per exemple), és cert que altres preceptes recullen expressament la paraula *edi-*

fici (per exemple, l'article 553-7 CCCat o la lletra *a* de l'apartat primer de l'article 553-9 CCCat). Fins i tot, l'article 553-9 CCCat, en el seu apartat quart, exigeix per a l'atorgament del títol que en la mateixa escriptura o en una de prèvia s'hagi declarat l'obra nova de l'edifici.

El paràgraf segon de l'article 553-2 CCCat, després d'un començament brillant, anticipant-se al futur no establint una llista tancada de supòsits que poden constituir una propietat horitzontal, es tanca amb la corresponent remissió a la regulació administrativa, cosa que és innecessària i que pot induir a confusió, ja que podria fer pensar que els requisits administratius poden determinar l'existència civil de la institució, la qual cosa no és certa. La propietat horitzontal, com a situació de fet que és, requereix des del punt de vista de la seva existència civil la concurrència dels seus pressupòsits bàsics, exposats abans. Una altra cosa és que des del punt de vista notarial, registral o administratiu sigui necessari complir una sèrie de requisits administratius per a l'atorgament del títol, per a la inscripció o simplement per a obtenir determinats serveis o subministraments.

4. LA QUOTA

La quota té un contingut essencial i diverses conseqüències subordinades: el contingut essencial de la quota ja apareix recollit en l'article 553-1 CCCat, la lletra *a* de l'apartat segon del qual assenyala que aquella constitueix el nexa de vinculació entre els elements privatius i els elements comuns, cosa que reitera l'article 553-3 CCCat en la lletra *a* del seu apartat primer, que estableix que la quota de participació determina i concreta la relació dels drets sobre els béns privatius amb els drets sobre béns comuns. Aquest contingut essencial es trasllada també a la lletra *b* del precepte en el seu últim incís, que assenyala que la quota fixa els drets dels propietaris en cas d'extinció del règim. Com a conseqüències subordinades, les lletres *b* i *c* assenyalen que la quota serveix de mòdul per a fixar la participació en les càrregues, els beneficis, la gestió i el govern de la comunitat, i també estableix la distribució de les despeses i el repartiment dels ingressos, llevat que hi hagi un pacte en sentit contrari. Així mateix, l'article següent afegeix que la quota determina la participació amb caràcter mancomunat en crèdits i obligacions de la comunitat. En aquests casos, les conseqüències són subordinades, ja que la relació no sempre és directa, sinó que es produeix a falta d'una norma estatutària que estableixi una altra cosa, o fins i tot la relació directa entre la quota, el dret i l'obligació pot quedar subordinada a les conseqüències especials que estableix la Llei: així, en matèria de despeses de comunitat s'atén abans l'acord que la quota, i fins i tot poden establir-se quotes espe-

cial per a despeses determinades, com recull el tercer apartat del precepte. En matèria de gestió i govern, un propietari pot veure's privat del seu dret de vot per tenir deutes pendents amb la comunitat, llevat que acrediti que ha impugnat judicialment els comptes i que ha consignat l'import judicialment o notarialment (art. 553-24 CCCat).

El contingut essencial de la quota forma part de l'aspecte individual del dret de cada propietari, mentre que els continguts subordinats formen part de l'àmbit comú. La conseqüència és que, quan l'article 553-3 CCCat precisa en el seu apartat quart que les quotes s'han de determinar i modificar mitjançant un acord unànim dels propietaris o, si aquest no és possible, mitjançant l'autoritat judicial si les lleis o els estatuts no estableixen una altra cosa, aquest acord unànim només pot referir-se a aquelles supòsits en què la quota no determina el dret individual de cada propietari, sinó la seva participació en allò comú. És rellevant en aquest sentit la RDGRN de 19 d'abril de 2007, assenyalada abans. D'acord amb aquesta resolució, «para decidir si un acuerdo entra en el ámbito de competencias de la junta de propietarios como acto colectivo de la misma, no puede olvidarse lo que la cuota de participación representa en el régimen de propiedad horizontal. La cuota de participación puede tener diversas aplicaciones, tales como señalar la proporción en la propiedad total del edificio o en la distribución de gastos y cargas; y, aunque ni en la Ley hipotecaria ni en la Ley de propiedad horizontal se hace referencia a la existencia de una cuota que fije la participación de cualquier propietario en los elementos comunes, es precisamente la proporción del interés de los propietarios en estos elementos la que reviste mayor importancia, pues determinará su participación en los nuevos locales en caso de elevación del edificio, o en el solar si aquél se destruye. Por ello, si se extinguiese el régimen de propiedad horizontal, en los casos señalados por la Ley, esa cuota de participación en relación con el total valor del inmueble se traduciría en una cuota de liquidación en consonancia con la de participación fijada. De esta significación jurídica de la cuota de participación se desprende, en vía de principio, que las modificaciones de la misma, en tanto en cuanto afecten al contenido esencial del derecho de dominio, habrán de realizarse con el consentimiento individual y singular de todos los propietarios afectados, en escritura pública, a falta de una norma en que la Ley atribuya expresamente a la junta de propietarios competencia para ello. Así la Ley atribuye a la junta (artículo 8 de la Ley estatal) competencia para la “fijación de las nuevas cuotas de participación para los pisos reformados”, “sin alteración de las cuotas restantes”, en los casos de división, segregación, agrupación o agregación de los pisos o locales; resulta evidente, también, que, en casos de desafectación de elementos comunes y subsiguiente venta de los mismos, la junta podrá fijar o alterar las cuo-

tas de propiedad del nuevo elemento privativo, con el consiguiente reajuste proporcional de las demás cuotas, y lo mismo cabe admitir en otros casos de creación de nuevos pisos o locales, siempre que de ello tampoco resulte alterado el contenido esencial del derecho de cada propietario en los términos preestablecidos en el título constitutivo, pues, de lo contrario, será además necesario el consentimiento individual de los propietarios afectados (artículo 12 de la Ley estatal). Por otra parte, a la hora de establecer o modificar la respectiva contribución de los propietarios en los gastos generales o en gastos determinados, por ejemplo, por las mejoras o menoscabos de pisos o locales a que alude el artículo 3, párrafo segundo, *in fine*, de la Ley de propiedad horizontal, sea por nuevas unidades edificadas, o bien respecto de nuevos gastos por creación de determinados servicios no previstos en el título constitutivo, etc., es indudable la competencia de la junta. Según la doctrina jurisprudencial (entre otras las sentencias del Tribunal Supremo de 2 de febrero de 1991 y 14 de diciembre de 2005), el sistema de distribución de los gastos generales que, en principio, ha de tener por base la cuota de participación fijada en el título de constitución en régimen de propiedad horizontal, puede ser modificado por medio de los estatutos, en los que cabe establecer un régimen de participación distinto o incluso consignar ciertas exclusiones en favor de determinados elementos privativos (pisos o locales) del edificio, y así se desprende del apartado 1, letra e), del artículo 9 de la Ley de propiedad horizontal, según el cual cada propietario contribuirá a los gastos generales “con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido”; de suerte que a ese sistema de distribución de gastos habrá de atenerse la comunidad en tanto no sea modificado por la misma con observancia de los requisitos legales (artículo 17), que exige el acuerdo unánime de todos los propietarios que integran la comunidad para poder modificar las reglas contenidas en los estatutos. De cuanto antecede se desprende que, fuera de tales supuestos contemplados por la Ley, la modificación de la cuota, en tanto en cuanto afecta al derecho individual de cada uno de los propietarios de los pisos o locales, requiere el consentimiento individualizado y singular de los propietarios afectados, prestado en la escritura correspondiente.»

Cal plantejar-se si la doctrina d'aquesta resolució és predicable respecte de la regulació de la quota en la legislació catalana. En principi, el paral·lelisme entre l'apartat quart de l'article 553-3 CCCat i l'article 3 LH («la cuota sólo podrá variar-se por acuerdo unánime»), juntament amb la delimitació que fa el centre directiu del mateix contingut del dret individual de propietat, ens portarien a la consideració que els raonaments són plenament aplicables a Catalunya. En aquest sentit, podria servir per a justificar dita aplicació l'apartat quart de l'article 553-25 CCCat, d'acord amb el qual es requereix sempre el consenti-

ment del titular afectat, a més de l'acord comunitari corresponent, per a aquells acords que disminueixin les facultats d'ús i gaudi de qualsevol propietari. Si considerem que la quota integra l'essència del dret individual i que mitjançant aquesta es determina la participació en els beneficis, conclourem que també a Catalunya s'haurà d'exigir, a més de l'acord unànim de la junta, el consentiment individualitzat dels propietaris quan la quota no sigui un reflex d'aspectes comuns, sinó individuals.

No obstant això, hi ha un parell de conceptes que podrien fer trontollar aquesta uniformitat en el contingut de la propietat: seguint el raonament de la Direcció General, quan la quota és el reflex de la participació en els elements comuns, aquesta surt de l'àmbit de la sobirania col·lectiva i entra en l'àmbit de la individual. En aquest sentit, l'article 23.2 de la Llei estatal assenyala que la propietat horitzontal s'extingeix per conversió en propietat o copropietat ordinària. Aplicant la doctrina de la Direcció General, com que no es recull en l'article l'exigència d'acord de la junta, l'extinció haurà d'esdevenir-se del consentiment individualitzat dels diferents propietaris en un document públic, amb la consegüent qualificació del tracte per part del registrador de la propietat. No obstant això, l'apartat primer de l'article 553-14 CCCat remet l'acord de conversió a la junta en tot cas. Per molt unànim que sigui l'acord exigít, estarem ja en l'àmbit de la sobirania comuna, la qual cosa demostra que el concepte de *quota* no és equiparable en la normativa catalana i en l'estatal. L'altre precepte que planteja dubtes és l'apartat segon de l'article 553-34 CCCat, que estableix que l'alienació o el gravamen d'un element privatiu de benefici comú requereix l'acord unànim de la junta de propietaris. Si considerem que l'article 553-43 CCCat assenyala que la junta pot desafectar un element comú per acord unànim per a atribuir-li el caràcter d'element privatiu, que té aleshores la consideració d'element privatiu de benefici comú, arribarem a la conclusió que en aquests casos queden subjectes a la sobirania de la junta, qüestions que, segons la resolució esmentada de la Direcció General, formen part del dret individual de cadascun dels propietaris. Això sí, la pregunta que sorgeix aleshores és si pot defensar-se que el contingut del dret de propietat sigui diferent, i això encara que ens trobem no davant una propietat ordinària, sinó davant una propietat especial. Crec que és una qüestió que hauran de resoldre els tribunals.

Des del meu punt de vista, el legislador català no ha pretès canviar el concepte mateix de *dret de propietat*, sinó només flexibilitzar el funcionament de les propietats horitzontals. En el cas dels actes de disposició sobre elements privatis d'ús comú, probablement es pretenia superar la doctrina de la Direcció General que rebutja que un element, en el seu procés de comú a privatiu, pugui quedar inscrit a nom de la comunitat, la qual cosa obligava a aprovar conjunta-

ment la desafectació i la venda per tal que tot el procés quedés sota la competència de la junta. Si no fos així, la simple desafectació provocaria una proindivisió ordinària i la necessitat de l'ulterior consentiment individual de cadascun dels propietaris per a l'alienació de l'element, ara ja privatiu, en un moment posterior. La legislació catalana soluciona el problema atribuint la titularitat d'aquest nou element privatiu als titulars de la resta d'elements privatis en proporció a la seva quota i de manera inseparable de la propietat del seu element privatiu concret (art. 553-34.1 CCCat), juntament amb la competència de la junta per als actes d'alienació, això sí, mitjançant acord unànim.

L'assignació de la quota és lliure, però no discrecional. No és que es requereixi una justificació de les raons per les quals s'atribueix una quota concreta a un determinat departament, però la legislació catalana estableix un primer criteri de fixació, la superfície, i, amb caràcter ampli, una sèrie de criteris correctors, com són l'ús i la destinació i les altres dades físiques i jurídiques dels béns que integrin la comunitat. Això significa que qualsevol propietari que es consideri discriminat, bé perquè consideri que no existeixen elements que justifiquin una quota no proporcional a la superfície, bé justament pel motiu contrari, que la superfície no determini el verdader valor dels departaments (per exemple, els de la façana donen al passeig marítim i els posteriors, a una paret de totxo fosc), pot demanar la correcció en primera instància a la junta i en última podria acudir a l'autoritat judicial.

5. LES DESPESES I ELS INGRESSOS EN LA PROPIETAT HORIZONTAL

L'article 553-4 CCCat regula els crèdits i els deutes de la comunitat de propietaris i assenyala que tots els propietaris són titulars mancomunats tant dels crèdits constituïts a favor de la comunitat com de les obligacions concretes vàlidament en la seva gestió, d'acord amb les quotes de participació respectives. La mancomunitat implica que el crèdit o el deute es presumeixen dividits en tantes parts iguals com creditors o deutors hi hagi, i es reputen crèdits o deutes distints els uns dels altres (art. 1338 CC). El precepte simplifica la complexitat de la regulació estatal, on s'estableix en primer lloc la responsabilitat de la comunitat amb tots els fons i crèdits al seu favor. Però passa que la comunitat no té personalitat jurídica, per la qual cosa indirectament són els propietaris els que estan responen dels deutes. Sí que és cert que la Llei estatal assenyala que el creditor ha de dirigir-se en primer lloc contra aquests fons i crèdits comuns i subsidiàriament tindrà lloc la mancomunitat de manera anàloga a la que estableix la llei ca-

talana, ja que el creditor podrà dirigir-se contra cada propietari, però no per la totalitat, sinó només per la quota que li correspongui de l'import insatisfet, per la qual cosa en la legislació estatal tampoc no és predicable la solidaritat.

No obstant això, la Llei estatal sí que regula, a diferència de la catalana, els aspectes processals de la reclamació, ja que, per tal que un propietari respongui, és necessari que hagi estat part en el corresponent procés, i, tot i així, el demandat pot oposar-se a l'execució si acredita que es troba al corrent del pagament dels deutes vençuts amb la comunitat en el moment en què hagi estat requerit per al pagament (art. 22 LPH).

La regulació catalana no entra en el delicat tema de la responsabilitat dels béns comuns pels deutes de la comunitat. És cert que aquesta matèria ha generat una gran controvèrsia en la jurisprudència i en la doctrina. Si considerem que en la propietat horitzontal no hi ha dualitat d'objectes (privatius i comuns), sinó només un dret amb facultats diferenciades en la seva extensió, és lògic que les úniques coses embargables siguin el numerari i els crèdits en favor de la comunitat, ja que aquests pertanyen en mancomunitat a tots els propietaris, i cadascun dels departaments individuals, en els quals conflueixen ambdós drets, els individuals i els col·lectius.

En la jurisprudència arribem a trobar sentències que fins i tot permeten l'embargament d'elements comuns per naturalesa, és a dir, aquells el caràcter comú dels quals resulta no de la voluntat dels integrants de la comunitat, sinó de la funció imprescindible que presten per al correcte aprofitament i gaudi dels elements privatius. Així, a vegades ha estat objecte d'embargament l'ascensor.

Més discutible és l'admissibilitat de l'embargament d'elements comuns per destinació, és a dir, aquells espais susceptibles d'aprofitament independent (per exemple, una porteria), però que per voluntat dels membres de la comunitat té atribuït el caràcter de comú. Aquests elements són susceptibles d'aprofitament independent i, en conseqüència, de produir una renda a la comunitat (per exemple, l'arrendament de la coberta per a anuncis lluminosos o l'arrendament de la porteria). Com hem vist, la legislació estatal no permetria l'embargament d'aquests elements, però sí les rendes vençudes en poder de la comunitat (fons) i les vençudes i no satisfetes (crèdits). El mateix criteri, com ha quedat apuntat, sembla que també regirà a Catalunya.

La legislació catalana, com que no regula específicament ni els procediments de cobrament ni la responsabilitat de béns concrets, sembla que ha de seguir la línia de l'estatal, que, com s'ha posat de manifest, continua essent la pròpia de Catalunya en tot allò que no es regula específicament.

El paràgraf segon de l'article 553-4 CCCat assenyala que la contribució de cada propietari a les despeses comunes és la que resulta de l'acord de la junta i

de la liquidació del deute segons la quota de participació. Cal assenyalar que el matís que el corresponent acord de la junta adoptat per la majoria qualificada de l'article 553-25 CCCat podria establir un criteri diferent al de la quota i fins i tot, com ha quedat assenyalat abans, excloure determinats departaments de despeses específiques o establir quotes especials per a despeses determinades, ja que aquesta matèria té caràcter dispositiu, com expressament ressalta l'article 553-3, apartat 1 lletra c i apartat 3, CCCat. El que no és possible és excloure totalment un departament de les responsabilitats, ja que aniria en contra de l'essència pròpia de la institució, en la qual els titulars dels departaments participen dels beneficis però també assumeixen les càrregues.

L'article 553-3 CCCat, en matèria de deutes amb la comunitat de propietaris, recull l'afecció real del departament, però no el privilegi a favor de la comunitat, cosa que és lògica, ja que seria trencar la unitat de mercat estatal. Els crèdits privilegiats es regulen en cas d'execució col·lectiva per la Llei concursal i en cas d'execució individual per diverses lleis, especialment pel Codi civil (si bé el 8 de setembre de 2006 es va publicar en el *Boletín del Congreso* l'entrada a tràmit del Projecte de llei de privilegis extraconcursals).

Un dels grans èxits de la Llei estatal en la reforma del 1999 va ser separar amb claredat el privilegi, que protegeix la comunitat creditora en la col·lisió amb altres creditors del deutor propietari, i l'afecció real, que la protegeix enfront del morós que aliena el seu departament sense pagar el seu deute. La legislació catalana precisa amb encert que l'afecció es produeix sens perjudici de la responsabilitat de qui transmet i sotmet el nou adquirent del departament indirectament al pagament del deute pendent de l'annualitat en què es produeix la transmissió i del natural immediatament anterior. Aquesta submissió no significa que el nou adquirent adquireixi el caràcter de deutor personal, però sí que ha de suportar l'execució de la seva propietat per raó del deute pendent.

La contrapartida d'aquesta forta responsabilitat que assumeix l'adquirent, encara que sigui indirectament, és la informació que la llei exigeix respecte de l'estat del deute del transmissor amb la comunitat de propietaris. No obstant això, la legislació catalana disminueix aquesta protecció respecte del que es preveu en la Llei estatal: la protecció del nou adquirent es restringeix a la transmissió onerosa en una escriptura pública. En la Llei estatal de la propietat horitzontal, després de la reforma del 1999, això es va establir quant a la transmissió per qualsevol títol, tant formal com material, i això no va ser una casualitat, sinó que va ser una novetat que va derivar d'una esmena del grup socialista. Això significa que en l'àmbit estatal l'obligació d'informació abasta tota mena de documents (notarials, administratius i judicials), tant si són a títol onerosos com si són a títol gratuït. La normativa catalana restringeix l'obligació d'informació als negocis

onerosos transmissius atorgats en una escriptura pública. Sembla que en el cas de les donacions s'hauria d'haver mantingut l'obligació d'informació, ja que l'existència de deutes canvia el caràcter de la donació, ja que, a causa de l'existència de l'afecció real, ens trobarem amb una donació d'un bé gravat, per la qual cosa en part tindrà caràcter oneros.

És cert que determinades resolucions de la DGRN consideren que la qualificació registral no afecta aquesta declaració (particularment, les d'11 de desembre de 2003 i 19 d'octubre de 2005), però ho fan amb el simple argument que aquesta obligació que la Llei imposa no és de les que afecten la validesa del negoci jurídic, per la qual cosa, si la venda en qüestió reuneix tots els requisits que per a la validesa exigeixen les lleis, no es veu cap obstacle perquè l'escriptura pugui tenir accés al Registre. Hi ha una sèrie de punts que aquestes resolucions no resolen i que, en cas que el recurs es plantegés a Catalunya, haurien de ser resoltes per la DGDEJ:

— El caràcter imperatiu de les normes reguladores de la propietat horitzontal i la nul·litat dels actes contraris a les normes imperatives, llevat que s'estableixi una altra conseqüència per al cas de contravenció (art. 6.3 CC).

— L'escriptura defectuosa per una falta de forma té el caràcter de document privat si està firmada pels atorgants (art. 1223 CC) i, en conseqüència, com a document privat no pot accedir al Registre.

— L'error pot produir la invalidesa del consentiment quan recaigui sobre aquelles condicions de la cosa que principalment van donar motiu a la seva celebració (art. 1266.2 CC).

6. EL TÍTOL CONSTITUTIU

Com s'ha posat de manifest abans, la legislació catalana peca d'un formalisme excessiu, ja que l'article 553-7 CCCat considera que el règim de propietat horitzontal neix amb l'atorgament del títol constitutiu, cosa que pot predicar-se únicament de les propietats horitzontals de dret, però no de les de fet. S'exigeix, a més, la inscripció en el Registre de la Propietat, de conformitat amb allò establert en la legislació hipotecària i amb els efectes establerts en aquesta. Aquesta última condició posa de manifest que en realitat no hi ha obligació d'inscriure, ja que la legislació hipotecària desvirtua el «debe» que conté la norma, que ha d'entendre's substituït per un «podrá».

L'article 553-9 CCCat assenyala que el títol de constitució ha de constar en una escriptura pública, la qual cosa ha d'entendre's com una proscripció del document privat, ja que la necessitat d'escriptura ho serà sens perjudici que la pro-

pietat horitzontal pugui resultar d'un document judicial (per exemple, d'una sentència dictada en un judici sobre divisió d'una cosa comuna) o d'un document administratiu, ja que, d'acord amb l'article 206 LH, les administracions públiques, quant als seus propis béns, «mediante certificación administrativa podrán inscribir las declaraciones de división horizontal de fincas urbanas».

S'assenyala en aquest mateix article el contingut mínim del títol constitutiu: la descripció de l'edifici en el seu conjunt, amb la indicació de si està acabat o no, i els elements, les instal·lacions i els serveis comuns de què disposa, i la relació descriptiva de tots els elements privatius. Cal valorar positivament la descripció detallada que s'exigeix dels elements privatius (quota general i, si escau, quotes particulars, número d'ordre, superfície útil, límits, situació, destinació i annexos o espais vinculats), ja que en aquesta matèria regeix la presumpció de comunalitat, és a dir, tot allò que no sigui privatiu es considera que és comú, llevat que hi hagi una prova en sentit contrari. Evidentment, aquest contingut mínim ha d'adaptar-se als diferents objectes susceptibles de servir de base a la propietat horitzontal, ja que, com s'ha apuntat abans, podria existir propietat horitzontal sense edificació.

L'apartat número 5 de l'article 553-9 CCCat assenyala que la inscripció en el Registre de la Propietat s'ha de practicar mitjançant una inscripció general per al conjunt i de tantes inscripcions individuals per a les finques privatives. És evident que aquesta redacció millora tècnicament el confús article 8 LH, que sembla que admet la inscripció en un únic foli del conjunt i dels elements privatius, amb la consegüent falta de claredat de l'assentament, ja que allò més lògic és que cada dret susceptible de vida independent pugui tenir el seu propi foli registral, que reflecteixi les seves pròpies vicissituds (i, en aquest sentit, per exemple, s'arriba a admetre que la finca pot ser fins i tot un espai de temps, com, per exemple, el torn en el cas d'un departament constituït en «régimen de aprovechamiento por turnos»). No obstant això, la pregunta que sorgeix és si la legislació catalana pot regular la manera de practicar els assentaments registrals, cosa que sembla que topa amb l'article 149.1.8 CE.

L'article 553-10 CCCat assenyala en el seu apartat primer que per a modificar el títol de constitució és necessari el consentiment de la junta de propietaris i que l'escriptura compleixi els mateixos requisits observats per a l'atorgament del títol de constitució. Amb bon criteri, el segon apartat assenyala que el consentiment de la junta no és necessari si la modificació del títol s'esdevé a causa d'algun dels tres supòsits següents:

a) La sobrelevació o subedificació, si s'ha pactat així en constituir el règim o el dret. En aquest cas, no pot parlar-se realment d'excepció, ja que el mateix títol constitutiu preveu l'existència d'aquestes noves plantes, per la qual cosa pot

estimar-se que existeix el consentiment corresponent. L'edificació s'executa per fases, però d'acord amb allò inicialment previst, per la qual cosa no hi ha una modificació del títol constitutiu.

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

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

En aquests dos últims casos, el legislador català es decanta, davant el silenci de la legislació estatal, per la postura que destil·len les resolucions de la DGRN, les quals han entrat en conflicte amb la jurisprudència del Tribunal Suprem.

És curiós que, davant del problema plantejat, el nostre alt tribunal i el centre directiu adoptin postures oposades, però partint d'un denominador comú, que és que ens trobem davant d'un negoci que afecta tota la comunitat i no amb caràcter exclusiu els propietaris dels elements privatius afectats. Partint d'aquest denominador comú, el Tribunal Suprem s'inclina per la defensa d'allò comú, enfront de la posició de la Direcció General, que posa l'èmfasi en els aspectes individuals. Són paradigmàtiques en aquest sentit la Sentència del Tribunal Suprem de 19 de juliol de 1993 i la RDGRN de 26 de febrer de 1988.

La sentència esmentada assenyala que «la Ley que regula la propiedad horizontal es eminentemente imperativa, y este carácter indudablemente tiene su artículo 8.2, en cuanto que refiriéndose a los supuestos de su párrafo 1º dispone que, en tales casos, se requerirá, además del consentimiento de los titulares afectados, la aprobación de la Junta de Propietarios a la que incumbe la fijación de las nuevas cuotas [...] precepto legal con el que está en abierta pugna la cláusula o disposición estatutaria que autorice lo contrario [...] porque el principio de autonomía de la voluntad no entra en juego cuando, cual aquí acontece, es contrario a una norma imperativa». Aquesta sentència reitera la doctrina d'altres del mateix tribunal, com la de 31 de gener de 1987, que assenyala que la norma de l'article 8.2 LH, que imposa el consentiment dels propietaris per a la divisió, és un precepte establert en benefici de la comunitat de copropietaris i per això els estatuts no poden dispensar-lo de l'aprovació de la junta.

La Direcció General, en analitzar les clàusules estatutàries que permeten la divisió sense el consentiment de la junta, apunta, per contra, que «en la concepción del legislador el derecho sobre cada piso o local es un derecho de propiedad, por lo cual su propietario puede disponer del mismo sin más limitaciones que las establecidas por las leyes. Esta forma de propiedad se rige por la voluntad de los interesados salvo cuando las disposiciones legales especiales impongan con carácter imperativo otro régimen. Imponer en todo caso, para la modificación de las entidades hipotecarias, la aprobación de la junta de propietarios,

exigiendo su unanimidad, implica otorgar imperativamente a cada uno de ellos un exagerado derecho de veto que, sobre prestarse a abusos de imposible o complicado remedio, pueden constituir obstáculos para que los edificios se estructuren jurídicamente del modo más adecuado a su aprovechamiento económico.» Per tant, el centre directiu considera vàlides les clàusules estatutàries que eximeixen del consentiment de la junta, però, si aquestes no consten, les operacions de modificació dels departaments necessitaran dit consentiment, i així ho confirma en diverses resolucions, com les de 16 de maig de 2002, 28 de març de 2003, 16 de febrer de 2004 i 30 de març de 2005. La DGRN no concep un altre tipus d'acord que no sigui l'adoptat per unanimitat i, davant dels excessos d'aquest requisit, s'inclina per admetre la clàusula estatutària que dispensi del consentiment de la junta. Aquesta precisió és important perquè en la redacció de la Llei de la propietat horitzontal de 1988, any en què es va dictar la resolució esmentada primerament, només era necessària la unanimitat per als acords que significuessin una modificació del títol constitutiu o dels estatuts. Per això aquesta mena d'operació és concebuda sens dubte pel centre directiu com una modificació del règim de la propietat horitzontal.

Davant del conflicte existent entre ambdues instàncies, la reforma de la Llei de la propietat horitzontal estatal duta a terme l'abril del 1999 va passar de punyetes sobre aquesta matèria, amb la qual cosa es va perdre una bona oportunitat de donar més claredat a la matèria.

El llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, com hem vist, s'ocupa de la qüestió en l'article 553-10, el qual assenyala en el seu apartat primer que per a modificar el títol de constitució és necessari el consentiment de la junta de propietaris i que l'escriptura ha de complir els mateixos requisits observats per a l'atorgament del títol de constitució. L'apartat segon precisa que no és necessari el consentiment de la junta si la modificació del títol de constitució és motivada per una sèrie de fets entre els quals es troben les operacions d'agrupació, segregació i divisió dels elements privatisius si els estatuts ho estableixen així. Sembla meridianament clar, *a contrario sensu*, que aquestes operacions impliquen la modificació del títol constitutiu i que només caldria distingir si el consentiment s'ha prestat amb caràcter genèric per mitjà de la norma estatutària corresponent o bé, davant l'absència d'aquesta, cada operació individual requereix una autorització individual.

Malgrat la claredat de la norma legal, la DGDEJ considera que aquestes operacions no modifiquen, en si mateixes, el règim de la propietat horitzontal (*sic*). La Resolució del centre català de 19 de febrer de 2007 considera que el negoci bàsic és la manifestació de voluntat dels titulars del departament de dividir-lo, i, això, al marge que calgui també el consentiment de la junta. Però aquest con-

sentiment no és bàsic, per a la Direcció, sinó que és de segon grau, per la qual cosa no és necessari que consti en un document públic, de manera que la seva existència es justifica amb el mer certificat de l'acord de la junta amb les firmes legitimades (legitimació que, ha de quedar molt clar, no converteix en públic el document privat). El registrador (qui escriu aquestes línies) havia considerat que, atesa la necessària integritat que ha d'exigir-se al document públic, el consentiment de la junta hauria de constar en un document públic, ja que ens trobem davant d'un negoci en el qual està implicada tota la comunitat, per la qual cosa el notari ha de fer un judici de suficiència de les facultats del representant de la comunitat.

És cert que el llibre cinquè introdueix en el paràgraf tercer de l'article 10 CCCat una norma de difícil interpretació que en la seva literalitat pot xocar amb els principis essencials del sistema, com és que «[l]a formalització de les operacions de modificació, fins i tot la de la suma o redistribució de les quotes afectades, correspon als titulars dels drets o propietaris d'elements privatis implicats, fins i tot si impliquen una nova descripció de l'edifici».

D'entrada, cal assenyalar que en l'àmbit estatal no existeix un precepte equivalent a aquest paràgraf tercer de l'article 553-10 CCCat, per la qual cosa si aquest precepte és la base de la decisió de la direcció catalana, caldrà concloure que a la resta de l'Estat la situació hauria de ser diferent, és a dir, els acords de la junta hauran d'eleva-se a públics quan autoritzin aquesta mena d'operacions.

Certament, el paràgraf tercer de l'article 553-10 CCCat resulta una mica anòmal i la seva interpretació literal és no només abusiva, en la mesura que exclou la comunitat en matèries pròpies de la seva competència, sinó que regula qüestions alienes al mer règim de la propietat horitzontal, com és la relativa a la formació de les voluntats negocials. Tant és així que la mateixa direcció general catalana, després de citar aquest precepte, ha de basar finalment la seva decisió en el fet que el negoci que està examinant no és pròpiament una modificació del règim de la propietat horitzontal (per això, després d'acudir a aquest paràgraf, matisa que la seva raó de ser es troba «presumiblement», perquè totes aquestes operacions contingudes en el paràgraf segon de l'article 553-10 CCCat, en sentit estricte, no conformen el títol de constitució). Des del meu punt de vista, l'única manera d'interpretar aquest paràgraf perquè no col·lideixi amb la resta de la normativa és en el sentit que una vegada existeixi el consentiment de la comunitat, aquesta no pot assenyalar al propietari que ha obtingut l'autorització la manera en què ha de procedir a fer la divisió, és a dir, de manera anàloga a quan ens trobem amb la norma estatutària que admet les operacions modificatives dels departaments no seria necessària una intervenció ulterior de la junta

per a aprovar o delimitar les modificacions puntuals que es vagin produint, si es dóna el consentiment per a una modificació concreta, perquè no existeix la norma estatutària corresponent, el consentiment ja està donat, sense que sigui necessària la intervenció que aprovi o delimiti la modificació concreta que es pretén dur a terme. És a dir, n'hi ha prou que l'acord de la comunitat autoritzi la divisió, sense que l'acord hagi de precisar ni la descripció de les finques resultants ni les quotes que han d'atribuir-se a cada nou departament. Amb aquesta interpretació s'aconsegueix així mateix la congruència amb la legitimació necessària per a actuar sobre elements privatis: són actes de rigorós domini que requereixen la intervenció del seu propietari. D'altra banda, se'ns està dient que la comunitat, per mitjà dels seus representants, no pot actuar sobre els elements privatis per si sola, ja que en tot cas serà necessària la concurrència de la voluntat del titular del departament en el document públic corresponent.

La DGDEJ conclou que en aquestes operacions, si es compta amb el consentiment de la junta, no és necessari que consti en un document públic, perquè en definitiva no s'està alterant el règim de la propietat horitzontal.

La Direcció General considera que el document públic ha de ser íntegre, però en el cas objecte de recurs sí que ho és, perquè hi ha presents totes les voluntats que integren el negoci objecte del document, la qual cosa suposa no considerar part d'aquell la comunitat, i per a això només li queda una única sortida: considerar que no hi ha una modificació del règim de propietat horitzontal. És més: aquesta resolució considera que no són pròpiament una modificació del règim de la propietat horitzontal cap de les operacions contingudes en el paràgraf segon de l'article 553-10 CCCat, entre les quals no només es troba la divisió de departaments, sinó també el canvi d'ús d'aquests, respecte del qual no es requereix el consentiment de la junta llevat que hi hagi una prevenció estatutària que el requereixi. Doncs bé, vegem quina és l'opinió de la DGRN respecte dels canvis d'ús. És interessant portar a col·lació les resolucions de 12 de desembre de 1986, 20 de febrer de 1989 i 23 de març de 1998, les quals assenyalen que l'alteració de la destinació d'un element privatiu... *suposa una modificació del títol constitutiu*. És cert que s'admeten dits canvis llevat que una norma estatutària els prohibeixi, però no es desconeix el caràcter modificatiu del títol constitutiu que té dita modificació, com ara sí que ho fa la DGDEJ.

La nova regulació de Catalunya té la virtut, com hem vist, que aclareix determinats punts on existia un conflicte entre la posició del Tribunal Suprem i la DGRN, i aquesta és la raó de ser, i no una altra, del paràgraf segon de l'article 553-10 CCCat: plasmar en una llei la doctrina de la Direcció General en matèria d'agrupacions i divisions de departaments i canvis d'ús d'aquests. Però, com dic, aquesta doctrina potenciava els aspectes individuals de la comunitat enfront

dels col·lectius, però en cap moment va arribar a afirmar que no estiguéssim davant de modificacions del títol constitutiu (o, més exactament, que no fossin pròpiament modificacions del règim de propietat horitzontal).

Sens dubte, aquest canvi de doctrina (atès que ens trobem davant d'un canvi respecte de la doctrina mantinguda durant dècades per l'òrgan fins aleshores competent) comporta una sèrie de conseqüències indesitjables, contràries a l'interès general de les comunitats. A tall d'exemple, se m'ocorre que l'afirmació de la Direcció General repercuteix en el còmput de les majories necessàries per a aprovar aquestes operacions de modificació. En la Llei estatal no hi ha dubte que es requereix la unanimitat, com resulta de la Resolució de 26 de febrer de 1998. La normativa catalana canvia la rígida cotilla de la unanimitat (excepte en els supòsits excepcionals recollits en la mateixa llei) per un criteri qualificat cumulatiu de majoria personal i de quotes (quatre cinquenes parts en ambdós casos), però només per a dos supòsits: modificació del títol o dels estatuts, llevat que el títol estableixi una altra cosa, i innovacions físiques, si afecten l'estructura o configuració exterior de l'immoble i la construcció de piscines i instal·lacions esportives.

Si a Catalunya aquestes operacions pròpiament no modifiquen el règim de propietat horitzontal i, en conseqüència, no afecten el títol constitutiu ni els estatuts, requeriran únicament les majories simples del número 5, lletra e de l'article 553-25 CCCat. És a dir, en primera convocatòria, la majoria de les quotes de participació; en segona, la majoria de les quotes dels presents. Temo que aquesta flexibilització excessiva d'aquestes operacions no és precisament la que demana la societat ni la que ha buscat el legislador català.

7. ESTATUTS

La legislació catalana adopta un criteri diferent de l'estatal a l'hora d'abordar el complex tema dels estatuts de les propietats horitzontals, atès que l'article 553-11 CCCat recull un contingut de clàusules estatutàries admissibles «entre altres» i assenyala expressament les relatives a la destinació, l'ús i l'aprofitament dels béns privatis i dels béns comuns, les relatives a l'aplicació de despeses i ingressos i les relatives a la forma d'administració. I, a continuació, en el paràgraf segon sanciona la validesa d'altres clàusules, com les que permeten les operacions d'agrupació o divisió i les que limiten les activitats en els elements privatis. Finalment, al llarg de l'articulat recull una sèrie de remissions a allò que els estatuts poden pactar, com les normes relatives a la creació d'altres òrgans (art. 553-15.6 CCCat), les relatives a les convocatòries de reunions especials (art. 553-20.3 CCCat) o la relació d'activitats prohibides (art. 553-40 CCCat).

No obstant això, per més que es detalli quines regles tenen caràcter estatutari, el problema clau, la distinció fora d'aquests supòsits previstos en la Llei entre les normes estatutàries i els reglaments de règim interior, no es resol. La Llei estatal és parca quant a les normes que han de tenir caràcter estatutari, però, per més exhaustiva que sigui la legislació catalana, sempre quedaran normes que *a priori* no se sap quin caràcter tenen. D'altra banda, pretendre recollir legalment el contingut dels estatuts és com intentar posar portes al camp, i això no només pel caràcter mudable de les necessitats de les propietats horitzontals, sinó també perquè no hi ha cap norma que estableixi un principi clar que permeti diferenciar entre norma estatutària i reglament de règim interior per raó del contingut. Si, a això, hi afegim que ambdues categories tenen la mateixa naturalesa jurídica, que és que són obligacions *propter rem*, és a dir, aquelles que ha de suportar l'obligat com a titular d'un dret real, per la qual cosa la pèrdua de dita titularitat implica que deixa de ser el subjecte passiu de la mateixa, s'arriba a la conclusió que ni el contingut ni la naturalesa són criteris clarament delimitadors. La seva catalogació com a obligacions *propter rem* té com a conseqüència immediata que aquestes obligacions, per a perjudicar un tercer, haurien de constar inscrites en el Registre de la Propietat. En conseqüència, la labor del registrador a l'hora de qualificar les clàusules estatutàries ha de limitar-se a denegar les que siguin nul·les perquè contravenen la normativa imperativa de l'ordenament jurídic general i de la propietat horitzontal en particular. Així, per exemple, el registrador hauria de denegar una reserva a favor del promotor d'una modificació unilateral del títol constitutiu, no perquè la reserva no tingui caràcter real, sinó perquè la prohibeix el paràgraf segon de l'article 553-10 CCCat. Però el registrador no ha d'intentar delimitar allò real d'allò obligacional, perquè les normes estatutàries de contingut obligacional són obligacions *propter rem*. En conseqüència, totes tindrien caràcter real.

Com he apuntat, en principi, entre norma estatutària i norma reglamentària de règim interior no hi ha diferència per raó de la matèria ni per raó de la naturalesa. A tot estirar, hi ha una reserva d'aspectes que han de ser regulats per una norma estatutària, perquè així ho estableix la Llei, però, fora d'aquesta reserva, l'única cosa que pot diferenciar una classe de l'altra és la seva jerarquia normativa. Dins de la piràmide normativa que regeix en tota propietat horitzontal, en la cúspide trobem les normes imperatives, tant de la Llei de propietat horitzontal com de l'ordenament jurídic general. En el següent graó trobem les normes de caràcter dispositiu, juntament amb les normes estatutàries, les quals tenen la virtualitat que rectifiquen la norma legal de caràcter dispositiu. Per exemple, quan l'article 553-3 CCCat estableix que la quota de participació determina la distribució de les despeses i el repartiment dels ingressos, llevat que hi hagi

un pacte en sentit contrari, està dient que, a falta d'una norma estatutària que digui una altra cosa, és norma estatutària que la quota és el criteri rector, però la propietat horitzontal que tingui en els seus estatuts una altra norma que fixi un altre criteri, s'ha de regular per aquesta norma. Per això, les normes dispositives legals són l'estatut propi de tota propietat horitzontal que no hagi previst la seva norma estatutària particular. En conseqüència, és erroni considerar que hi ha comunitats sense estatuts, de la mateixa manera que seria erroni pensar que pot haver-hi persones sense hereus. En ambdós casos la solució és la mateixa: a falta de la voluntat dels interessats, la Llei és qui marca la pauta.

En el tercer graó trobaríem les normes de règim interior, respecte de les quals l'article 553-12 CCCat assenyala que no poden oposar-se als estatuts. La resta de coses que diu l'article són paper mullat, ja que assenyalar que «[e]l 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», no ens diu res quant a la diferenciació amb els estatuts, ja que també aquests poden regular normes que busquen la bona convivència o que regulen la utilització d'allò comú. Fins i tot l'article 553-11 CCCat parla com a cosa pròpia del contingut estatutari, de l'exercici de drets i el compliment d'obligacions o l'aprofitament dels elements comuns, expressions que podrien entrar perfectament en allò que són relacions de convivència i bon veïnatge.

No obstant això, no és intranscendent que una norma tingui caràcter de reglament intern o estatutari, i això tant per als requisits pel que fa a la seva adopció com per a la seva eficàcia enfront de tercers. Fins i tot es produeix una paradoxa de difícil solució, ja que les normes estatutàries requereixen unes majories per a la seva adopció que no requereixen les normes reglamentàries i, no obstant això, tenen una eficàcia menor enfront de tercers. De l'article 553-25 CCCat resulta que les normes estatutàries requereixen per a la seva adopció el vot favorable de les quatre cinquenes parts dels propietaris, que han de representar les quatre cinquenes parts de les quotes de participació, mentre que les reglamentàries només requereixen la majoria simple, és a dir, 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.

Paradoxalment, el paràgraf segon de l'article 553-12 CCCat assenyala que el reglament obliga sempre els propietaris i usuaris dels elements privatis, mentre que la norma estatutària només és oposable a terceres persones des que s'inscriu en el Registre de la Propietat (art. 553-11.3 CCCat). Però encara és més xocant que, malgrat que ambdues categories de normes tenen la mateixa naturalesa

jurídica (obligacions *propter rem*), en unes es faci dependre la seva plena eficàcia de la institució registral i, per contra, a les altres els estigui vedat el seu accés a aquesta. En aquest sentit, la Resolució de la DGRN de 23 de juliol de 2001 és contundent, ja que, enfront de la pretensió d'inscripció d'un reglament de règim interior que només havia estat aprovat per la majoria dels propietaris, el centre directiu assenyalava que l'acord no és inscriptible perquè, si és un reglament de règim anterior, no té accés al Registre, i si es tracta d'estatuts, la seva redacció no va ser acordada amb la majoria adequada.

Ávila Navarro, en els seus comentaris de jurisprudència registral, defensa que allò important no és el nom que es doni a la clàusula o al cos normatiu privat sencer, estatuts o normes de règim interior, sinó el seu contingut i el sistema d'aprovació. No obstant això, el mateix autor reconeix que la diferència a vegades és subtil i confusa. Des del meu punt de vista, s'ha d'acudir a l'autonomia de la voluntat, però amb una matisació: la jerarquia. Per això, els propietaris són lliures, fora dels casos taxats per la llei, de donar a una determinada norma caràcter estatutari o reglamentari. Com a criteri subsidiari, la llei conté un estatut que regeix per a tota comunitat en absència de normes estatutàries pròpies. En conseqüència, la derogació de la norma estatutària legal, en virtut del principi de jerarquia, requereix una norma d'igual rang, és a dir, una norma estatutària convencional. Fora d'aquesta qüestió, el rang que vulgui donar-se a una determinada norma (per exemple, la prohibició d'estendre la roba a les terrasses) és lliure. Però passa que si es decideix donar-li rang reglamentari, la seva aprovació, modificació, publicitat i eficàcia s'han de regular pel règim de les normes reglamentàries, mentre que, si s'ha optat per donar-li caràcter estatutari, el règim dels estatuts serà l'aplicable, cosa que tindrà, entre altres conseqüències, la possibilitat de l'accés al Registre per mitjà de la inscripció corresponent.

8. ACORDS. QUÒRUMS I EXECUTIVITAT

En matèria d'adopció d'acords, es canvia el criteri respecte de la Llei estatal, en la qual la unanimitat continua sent la regla general, i s'admet en una sèrie de supòsits taxats que dita unanimitat pot ser substituïda per una majoria qualificada de tres cinquenes parts tant en allò personal com en allò relatiu a les quotes. La legislació catalana substitueix la regla de la unanimitat per la majoria qualificada de les quatre cinquenes parts en el doble aspecte personal i percentual i deixa la unanimitat reservada per a una sèrie de supòsits específics escampats per tota la norma (extinció del règim, vinculació exclusiva d'elements comuns a un o diversos elements privatis, desafectació d'elements comuns, etc.).

La majoria qualificada s'exigeix en els casos següents (paràgrafs segon i tercer de l'article 553-25 CCCat):

a) Modificació del títol constitutiu o dels estatuts, llevat que el títol estableixi una altra cosa. Sembla clar que el títol constitutiu pot augmentar les majories, però dubto molt que sigui admissible una minoració, ja que, davant de la falta d'una previsió legal, no seria admissible que, per exemple, una modificació del títol pogués aprovar-se amb l'acord de només un compareixent.

b) Innovacions físiques a l'edifici que no afectin la seva estructura o configuració exterior i construcció de piscines i instal·lacions recreatives.

Però, a més, és que ni tan sols aquesta majoria qualificada és la regla general, ja que, d'acord amb l'article 553-25.5 CCCat, la majoria simple és exigible a tots aquells acords per als quals expressament no s'hagi establert la majoria qualificada pels paràgrafs segon i tercer del precepte. Això comporta la conseqüència que totes les possibles situacions que el legislador no hagi previst a l'hora d'aprovar la norma amb l'objecte d'introduir-les en els taxats calaixos de la unanimitat o la majoria qualificada, necessàriament aniran a parar al calaix de sastre que és la majoria simple. Pensem que la realitat portarà nous supòsits que el legislador ni tan sols ha tingut la possibilitat de preveure (quan l'any 1960 es va aprovar la Llei estatal, qui podia imaginar la importància dels garatges quan pràcticament ningú no tenia cotxe?), els quals aniran a parar al calaix residual de la majoria simple.

Ultra això, el paràgraf cinquè del precepte, en regular els còmputos necessaris per als acords simples, és «tot» menys clar, ja que literalment assenyala que «[é]s 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 [...]». Davant d'aquesta redacció, són possibles dues interpretacions, i cap de les dues no és bona. La primera interpretació és que sempre és necessari, per a l'adopció d'acords, el vot de la majoria dels propietaris, amb independència que es tracti de la primera o la segona convocatòries, cosa que únicament influeix en la majoria de quotes (majoria de quotes respecte del total en la primera convocatòria o solament majoria respecte dels presents i representats en la segona convocatòria). Aquesta interpretació salva la comunitat dels excessos de la minoria (especialment probables en segones residències), però té una sèrie d'arguments en contra:

— Fa més difícil la presa d'acords per a assumptes ordinaris de la comunitat, per la qual cosa es perd la flexibilitat desitjable. En la majoria dels casos, caldrà acudir a notificar els absents per a aconseguir el quòrum requerit, i per això els acords no podran ser immediatament executius.

— Va en contra de la tendència de la mateixa llei, que tendeix a rebaixar les majories respecte a la regulació anterior, és a dir, respecte a la Llei estatal. Resultarà que en primera convocatòria les majories coincidiran amb les que exigeix la Llei de propietat horitzontal, però en segona convocatòria seran més grans, ja que, enfront de la majoria personal dels presents i representats que exigeix la Llei estatal, trobem que la legislació catalana exigeix la majoria personal de tots els integrants de la comunitat, encara que no hi siguin presents.

— Es planteja una discordança amb els requisits de quòrums perquè la junta s'entengui constituïda, ja que l'article 553-23 CCCat assenyala que la junta es constitueix vàlidament en primera convocatòria si hi concorren com a mínim la meitat dels propietaris, que han de representar com a mínim la meitat de les quotes de participació, i, en segona convocatòria, sigui quin sigui el nombre dels que hi concorrin i les quotes de què siguin titulars. Això significa que una junta vàlidament constituïda pot no ser capaç d'adoptar cap mena d'acord immediatament, encara que sigui molt nimi, per la qual cosa aquesta interpretació dificulta enormement el funcionament quotidià de les comunitats de propietaris, atès que el tradicional absentisme provocarà que mai no es puguin celebrar en primera convocatòria i, en segona, que no s'aconsegueixin presencialment els quòrums exigits per a prendre acords executius. En la pràctica totalitat dels casos caldrà aprovar els acords amb les notificacions pertinents, la qual cosa, com veurem després, exigirà el transcurs d'un mes des de la notificació, sense que es manifesti oposició. Això significa un encarcament total de les comunitats en qüestions que requereixen una resposta immediata. És cert que la mateixa llei confereix al president àmplies facultats per a vetllar per la bona conservació i el bon funcionament dels elements i serveis comuns (art. 553-16.1d CCCat), per la qual cosa podria proveir immediatament aquelles mesures necessàries sense esperar l'acord corresponent, però en tot cas estarem incrementant excessivament la responsabilitat del president, el qual, recordem-ho, no és un professional, sinó que necessàriament ha de ser un dels propietaris dels elements privatis.

La segona interpretació és que en segona convocatòria, per a la presa d'acords, és suficient una majoria de quotes respecte de les presents i representades, sense exigir cap majoria personal. Aquesta interpretació peca justament d'allò contrari: dona una flexibilitat excessiva a les comunitats de propietaris, per la qual cosa uns pocs propietaris podrien controlar la vida de la comunitat, cosa que es fa especialment preocupant en les segones residències, on serà fàcil que els pocs residents habituals controlin el funcionament (penseu en les zones costaneres amb moltes propietats en mans estrangeres, on un sol propietari en segona convocatòria podrà fer i desfer al seu gust).

Un últim tema conflictiu és el relatiu a l'«executivitat» dels acords. Malgrat la declaració terminant de l'article 553-29 CCCat, segons el qual «[e]ls acords adoptats vàlidament per la junta de propietaris són executius immediatament després que l'acta hagi estat notificada als propietaris», és necessari conjugar dues normes contradictòries: l'article 553-27.2 CCCat, que assenyala que «[l]acta s'ha de notificar a tots els propietaris en el termini de deu dies a comptar de l'endemà de la reunió de la junta», i l'article 553-26.2 i 3 CCCat. D'acord amb aquest apartat tercer, «[e]ls 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'apartat segon estableix una equació circular impossible de solucionar, ja que computa favorablement el vot dels no-assistents que no s'oposen a l'acord. En conclusió: fins que no ha transcorregut un mes des de la notificació, no se sap si els propietaris s'oposaran o no als acords adoptats, per la qual cosa el seu vot no podria computar-se favorablement, però, no obstant això, se suposa que l'acord ja és executiu.

Això ens porta a dividir els acords en dos grups (i això, amb independència del seu objecte): l'article 553-29 CCCat serà plenament aplicable a aquells supòsits en què el vot dels absents no és necessari, bé perquè la naturalesa de l'acord no ho requereix (ens situaríem en l'àmbit del paràgraf cinquè de l'article 553-25 CCCat, on els còmputos atenen els presents), bé perquè amb els vots dels presents s'aconsegueixen les majories exigides (ens situaríem en l'àmbit dels paràgrafs segon i tercer del mateix article, que recullen matèries que requereixen el vot favorable de les quatre cinques parts dels propietaris, que han de representar les quatre cinques parts de les quotes de participació). En aquests casos, la notificació és un requisit de caràcter garantista a l'efecte que no es puguin interposar les accions judicials corresponents. Per contra, si l'acord requereix la unanimitat o no s'aconsegueixen les majories legals, aleshores haurem d'entendre que l'acord no és executiu fins que hagi transcorregut el mes des de la notificació del «preacord», i el qualifico de *preacord* perquè no existeix acord fins que no hagi transcorregut el termini.