

# LA COMUNITAT ESPECIAL PER TORNOS EN EL CODI CIVIL DE CATALUNYA

Emilio González Bou  
*Notari*

La Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals, regula en el títol cinquè les situacions de comunitat. D'aquest títol, destina el capítol primer a les disposicions generals, el segon a la comunitat ordinària indivisa, el tercer al règim jurídic de la propietat horitzontal, el quart a la comunitat especial per tornos i el cinquè a la comunitat especial per raó de mitgeria.

La importància de regular les situacions de comunitat és doble. Des de la perspectiva de la política legislativa, ha permès introduir en el dret civil català una normativa pròpia sobre la propietat horitzontal, que és una de les institucions jurídiques més esteses en la pràctica, de manera que el Codi passa a formar part de la vida quotidiana dels ciutadans. Des d'una perspectiva teòrica i jurídica, ha possibilitat la introducció en el nostre dret de noves institucions, entre les quals trobem la comunitat especial per tornos, que és una adaptació de la institució coneguda com a *multipropietat* o *aprofitament per tornos* amb determinades especialitats derivades dels objectes sobre els quals es pot constituir.

Aquest tipus de comunitat es regula en els articles que van del 554-1 al 554-12, ambdós inclosos, del Codi, ubicació sistemàtica de la qual s'extrau una primera conclusió: el legislador solament regula la comunitat especial per tornos partint de la base de la comunitat d'aprofitament que es crea i que es tradueix en el repartiment entre els titulars de l'ús del bé per unitats temporals, discontinües i periòdiques amb el caràcter de dret real.

Això significa que la comunitat d'aprofitament per tornos s'examina des de la perspectiva dels efectes que produeix, és a dir, atenent la situació de comunitat que la distribució de l'ús de la cosa provoca, i no la seva configuració jurídica general, la qual cosa és del tot coherent si es té en compte, com veurem pos-

teriorment, que el Codi admet que el dret d'aprofitament per torns es configuri de totes les maneres admeses jurídicament, encara que reguli solament l'opció de configurar-lo com una situació de comunitat d'ús amb caràcter real, tal com hem dit anteriorment.

Farem l'examen d'aquesta institució jurídica a partir dels articles del Codi civil de Catalunya esmentats.

#### **Article 554-1. Definició**

1. Els titulars, en la comunitat per torns, tenen el dret de gaudir del bé sobre el qual recau, amb caràcter exclusiu, per unitats temporals discontinües i periòdiques.

2. El règim de la comunitat per torns comporta:

a) L'existència del torn, que delimita la participació dels titulars en la comunitat.

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

c) L'exclusió de l'acció de divisió i dels drets d'adquisició de caràcter legal entre els titulars.

### 1. CONCEPTE

En la pràctica jurídica s'ha utilitzat l'expressió *multipropietat* per a referir-se a una realitat complexa dins de la qual s'han inclòs figures diverses, encara que totes es caracteritzen per l'existència d'una pluralitat de persones que tenen dret a utilitzar una cosa, sia moble, sia immoble, i s'ha atribuït a cadascuna d'aquestes l'ús o l'aprofitament de la cosa durant un període de temps determinat, de manera que el factor temps es converteix en l'element determinant del repartiment de l'aprofitament entre els titulars. Aquesta definició, de caràcter genèric, comprèn totes les maneres de configurar aquesta situació, sia com a dret de copropietat, com a dret real limitat a una cosa aliena o com a dret personal, encara que en sentit estricte l'expressió *multipropietat* es refereixi exclusivament a la configuració de la situació descrita com una forma de copropietat. No obstant això, el Codi regula solament l'opció de configurar la multipropietat com una *comunitat d'ús de caràcter real*, és a dir, com una institució jurídica de *naturalesa real* per mitjà de la qual es configura la facultat que confereix al titular l'aprofitament amb caràcter exclusiu d'un bé per unitats temporals discontinües i periòdiques que es gaudeix i s'exercita de manera exclusiva, definició que completa l'article 554-1 CCCat quan destaca l'existència d'una situació de comuni-

tat funcional i precisa que «els titulars, en la comunitat per torns, tenen el dret de gaudir del bé sobre el qual recau, amb caràcter exclusiu, per unitats temporals discontinües i periòdiques».

Atesa aquesta configuració, es comprèn que s'hagi abandonat la denominació de *multipropietat*, ja que, si bé és la més coneguda, té els desavantatges que es refereix a una sola de les maneres de configurar el dret d'aprofitament per torns i que expressa l'existència de diversos copropietaris però no indica com es reparteix entre aquests l'aprofitament de la cosa comuna.

Altres denominacions, com la de *temps compartit*, traducció de l'expressió anglesa *time sharing*, *aprofitament temporal de béns immobles* o *multiaprofitament*, tampoc no han estat del grat del legislador, perquè no són prou comprensives de les característiques d'aquesta situació jurídica. Per això aquest ha optat per l'expressió *comunitat especial per torns*, que presenta els avantatges que no perjudica la naturalesa del dret real del titular, que pot ser un dret de copropietat o un dret real a una cosa aliena, i que recalca la idea que els titulars es reparteixen la utilització de la cosa per torns, la qual cosa implica un aprofitament per cadascun d'aquests en la proporció que comporta aquest torn.

## 2. EVOLUCIÓ HISTÒRICA A CATALUNYA

L'aprofitament per torns o multipropietat va lligat en el nostre país a l'evolució de l'activitat turística i té la finalitat, per als empresaris, de rendibilitzar al màxim un apartament venent-lo per unitats temporals discontinües i periòdiques, i, per als adquirents, de poder accedir a l'ús d'un apartament en zones turístiques a un preu més reduït del que significaria la compra de la propietat. En un principi i a falta de regulació legal, la pràctica jurídica i econòmica va configurar la institució de diverses maneres, totes en el camp que permetia la llibertat de pactes de l'article 1255 del Codi civil espanyol i sempre tenint per objecte principalment immobles d'ús turístic.

Les solucions adoptades van ser diverses, encara que podríem resumir-les de la manera següent:

— *Formes societàries*: utilitzades per persones jurídiques estrangeres que van començar a explotar turísticament immobles sota la forma del *time sharing* o temps compartit. Es mouen en l'àmbit dels drets personals i en relació amb els immobles destinats al turisme, de manera que jurídicament hi ha una sola propietat ordinària que correspon a la societat, al club o a qualsevol forma de persona jurídica en la qual es van integrant les persones que adquireixen el dret merament personal a utilitzar l'immoble.

— *Contractes de cessió d'ús subjectes al dret d'obligacions i sense garantia real:* simultàniament a les formes societàries, també es van donar formes que es limitaven a atorgar a l'adquirent un mer dret personal, normalment un arrendament, i en les quals la propietat de l'edifici era en tot cas de l'empresa promotora.

— *Fórmules que confereixen el caràcter de dret real al dret d'aprofitament:* en aquest cas, es parteix de l'existència d'una pluralitat de persones titulars d'un dret real sobre l'immoble, sia la plena propietat, sia un dret real limitat d'ús. En qualsevol dels dos casos, tots els titulars tenen dret a utilitzar l'immoble, però les relacions entre ells s'organitzen atribuint a cadascun un període temporal durant el qual poden usar l'immoble de manera exclusiva.

— *La copropietat:* a la pràctica va ésser més acceptada la forma de la copropietat i aquesta configuració, més propera a les tradicions jurídiques espanyola i catalana, inspirades en el dret romà, es va traduir durant alguns anys en la venda, per part de la societat propietària de l'immoble, de quotes indivises als compradors, compravenda que s'acompanyava de la plena propietat d'un pacte personal pel qual aquesta quota indivisa donava dret al comprador a la utilització exclusiva de l'immoble durant un període de temps anual, de manera que en moltes inscripcions registrals trobem que els titulars d'un dret d'aprofitament per torns apareixien formalment com a propietaris d'una quota indivisa de l'immoble, però no de l'aprofitament temporal concret corresponent al seu torn, ja que aquest es configurava com a pacte personal i, per tant, sense transcendència real.

Seguint aquesta línia, alguns autors i la Resolució de la Direcció General dels Registres i del Notariat de 4 de març de 1993 consideraven que cada titular tenia un dret sobre l'immoble en qüestió durant un període temporal exclusiu, de manera que existien tants drets com titulars i tants objectes d'aquests drets com períodes temporals d'ús. Així, la dita resolució diu que en aquesta comunitat no hi ha retracte dels comuners ni acció de divisió «porque propiamente no hay comunidad en el mismo dominio o derecho (del que el derecho de participación es sólo un ingrediente inescindible) pues cada uno recae sobre una distinta unidad inmobiliaria».

Aquesta configuració, si bé tenia l'avantatge que atorgava un dret real al titular i la garantia que oferia a aquest la necessària intervenció notarial i registral, presentava l'inconvenient que era una construcció excessivament formalista que presumia l'existència de tants objectes de dret com períodes d'ocupació, i per això es parlava de *comunitat dividida*. Segurament, en aquesta configuració va pesar excessivament la tècnica registral de la inscripció del doble foli, un per a l'edifici i un altre per a cada quota.

Per altra banda, aquesta configuració partia també de la base que normalment el dret d'aprofitament era un dret de propietat, és a dir, que els comuners

eren propietaris. De fet, que la denominació més coneguda de l'aprofitament per tornos fos la de *multipropietat* ja indicava que la idea de la propietat era la més seguida en el nostre país, i així ho demostraven la pràctica registral i la dita resolució de la Direcció General del Registres i del Notariat de 4 de març de 1993. Per a aquesta teoria, cada titular és propietari d'una quota que li confereix el dret a la utilització exclusiva de l'immoble durant un període de temps determinat. En aquest sistema, el promotor o l'empresari propietari originari de l'immoble desapareix una vegada ha venut totes les quotes indivises, i l'edifici passa a ser propietat de tots els cotitulars en règim de comunitat.

El problema que presentava aquest sistema és que, en desaparèixer la figura del promotor, la conservació, la reparació i el manteniment de l'immoble passaven a ser responsabilitat exclusiva dels cotitulars, que tot sovint eren estrangers que difícilment podien coincidir per a reunir-se en junta per a solucionar les qüestions que afectessin l'edifici.

Per tal de superar aquests inconvenients, la Llei 42/1998, de 15 de desembre, vigent actualment a tot l'Estat, àdhuc a Catalunya, va establir que, sempre que l'objecte sigui un immoble d'ús turístic, els comuners són titulars d'un dret real. Aquesta llei imposa aquesta configuració i admet solament com a alternativa la possibilitat de contractar arrendaments de béns immobles de vacances per temporada i prohibeix expressament l'atribució de la propietat. I l'article 1.4 estableix que «el derecho real de aprovechamiento por turno no podrá en ningún caso vincularse a una cuota indivisa de la propiedad, ni denominarse multipropiedad, ni de cualquier otra manera que contenga la palabra propiedad».

L'exposició de motius d'aquesta llei defineix aquest dret d'aprofitament com «un derecho de naturaleza real, por el que se adquiere la facultad de disfrutar de un inmueble durante un período determinado del año», definició que confirma l'article 1 i que té evidents analogies amb l'usdefruit temporal.

És cert que aquesta llei no va tenir com a objectiu la configuració jurídica d'aquesta institució, sinó, sobretot, la protecció dels adquirents per a evitar al màxim possible els fraus, en la línia marcada per la Directiva 94/47/CE, del Parlament Europeu i del Consell, de 26 d'octubre de 1994. Per això s'ha optat pel sistema del dret real limitat i forçosament de durada limitada a cinquanta anys, que implica la permanència del promotor com a propietari de l'edifici. Així, l'exposició de motius diu que «esta limitación de la duración del régimen es, además, la que permite que el propietario que lo ha constituido siga, durante la vida de éste, vinculado al inmueble. Esta vinculación es deseable a partir del momento en que se considera que lo que ofrece el propietario no es sólo una titularidad inmobiliaria, sino también un servicio durante la existencia del derecho, que es lo que explica la naturaleza necesariamente compleja de la relación

entre el titular de un derecho de aprovechamiento por turno y el propietario del inmueble. Así pues, el propietario debe garantizar que los titulares de los derechos reciban los debidos servicios implícitos en su titularidad. Esta garantía mínima exigible existe desde el momento en que el propietario sigue vinculado al inmueble, lo cual sólo puede ser así porque los derechos por él enajenados no son plenos, sino limitados. Y la limitación, en este caso, sólo puede afectar a la duración del régimen.»

En aquest sistema, una vegada acabat el règim, la propietat, que mai no ha deixat de ser del promotor, queda alliberada dels drets d'aprofitament temporal que la gravaven, i aquest pot tornar a explotar l'immoble, sia amb un altre règim d'aprofitament per torns, sia amb la seva venda.

— *Situació de comunitat*: amb el temps es va fer un pas més en aquesta configuració real del dret d'aprofitament per torns i es va començar a potenciar la idea que entre els titulars, tant si eren propietaris com si eren titulars d'un dret real limitat, es creava una situació de comunitat. Per això la darrera fase està determinada per la regulació que fa el Codi civil de Catalunya de la comunitat especial per torns i que està marcada per la limitació de l'àmbit d'aplicació i la finalitat de la comunitat especial per torns.

Aquesta és una qüestió fonamental per a entendre la regulació que conté el Codi i està indissolublement unida a l'existència de la dita Llei 42/1998, de 15 de desembre, vigent actualment a tot l'Estat. Atès que aquesta llei, com hem dit anteriorment, no té com a objectiu la configuració jurídica d'aquesta institució, sinó, sobretot, la protecció dels adquirents, els apartats 1 i 3 de l'article 554.2 CCCat limiten l'objecte de les comunitats especials per torns regulades en el Codi i exclou, com veurem posteriorment, la comunitat especial per torns de tipus turístic o empresarial, com confirma l'apartat número 4 d'aquest article.

És evident que el legislador català, en haver de fer una regulació compatible amb les dites directiva europea i llei estatal, es va veure davant la disjuntiva de regular la institució deixant de banda les comunitats per torns turístiques o no fer cap referència a aquesta, tot considerant que la regulació de la comunitat de propietaris a partir de l'element temporal també podria entrar dins de les facultats de regulació de la comunitat ordinària que tenen els copropietaris basant-se en el principi de llibertat de contractació. No obstant això, aquesta segona possibilitat deixava sense regular jurídicament el dret a gaudir d'un bé amb caràcter exclusiu, per unitats temporals, discontinües i periòdiques, per la qual cosa, i sense perjudici de respectar l'actuació de l'autonomia de la voluntat en l'establiment del règim per la via dels estatuts, es va optar per establir unes normes bàsiques configuradores d'un règim jurídic que, partint d'una situació de comunitat, ordena l'ús de la cosa basant-se en el torn.

Per altra banda, una vegada decidida la conveniència de regular la institució, es va dubtar entre regular-la com una forma d'usdefruit o com una forma de comunitat, i la sistemàtica del Codi no ofereix cap dubte, ja que no només es regula dins el títol cinquè, relatiu a les situacions de comunitat, sinó que l'article 554-12 CCCat estableix com a règim legal supletori que «s'apliquen als òrgans de govern de la comunitat per tornos les normes que regeixen els de la propietat horitzontal» i, cosa que és més significativa, que «s'apliquen les normes que regeixen la propietat horitzontal en tot allò que no regula aquest capítol, d'acord amb la naturalesa específica de la comunitat per tornos».

Arribats a aquest punt, configurada la comunitat per tornos com una veritable forma de comunitat i reconegut el torn de cada titular com un dret real, cal fer un pas més i tenir en compte que, en realitat, el Codi configura aquesta institució com una situació de comunitat funcional, per raó de la facultat d'ús, i que el caràcter real atribuït al torn tant pot sorgir d'una situació de comunitat entre copropietaris com d'una situació de comunitat entre titulars d'un dret real que doni dret al gaudiment de la finca, com podrien ser l'ús, l'habitació o l'usdefruit, de manera que no hi ha d'haver cap problema a admetre que una pluralitat d'usufructuaris regulin la utilització de la cosa objecte de l'usdefruit prenent com a base una comunitat per tornos.

Per tant, la situació de comunitat especial per tornos pot ser aplicable tant a una comunitat de copropietaris com a una comunitat de cotitulars d'un dret real de gaudiment, de manera que el dret d'utilització que representa el torn sempre tindrà el caràcter de dret real.

Per tot això que hem dit, quan parlem de la comunitat especial per tornos estem parlant d'una comunitat funcional que té per objecte organitzar la utilització d'un bé pels copropietaris basant-se en l'element temporal que s'incorpora a la figura del torn, que confereix a cada titular el dret d'aprofitar el bé de manera exclusiva durant el període de temps que representa, cedir l'aprofitament a una altra persona, participar en la gestió, l'administració i la representació de la comunitat i disposar del torn, així com les obligacions de pagar les despeses generals i les inherents al torn, utilitzar el bé d'acord amb la seva destinació, respectar els drets dels altres titulars, actuar en interès de la comunitat i pagar els menyscabaments que ocasioni en el bé la setmana o les setmanes que en gaudeixi, com disposen els articles 554-9 i 554-10 CCCat.

D'aquesta manera, distingiríem entre el dret dels titulars de la comunitat, que pot ser un dret de propietat o un dret real limitat de gaudiment, i el dret derivat de l'organització de l'aprofitament per tornos, que sempre seria un dret real inscriptible en els registres públics i oposable a tercers, amb independència de la situació de comunitat en la qual es basés.

I, com a darrera conseqüència de la limitació que significa no considerar la comunitat per tornos amb una finalitat turística, el Codi no regula la possibilitat que sigui constituïda per un propietari únic, sinó que regula exclusivament la que es constitueix per tots els copropietaris o titulars d'un dret de gaudiment d'un bé, segons que resulta de l'article 554-6 CCCat, que estableix que «el títol de constitució de la comunitat per tornos l'atorguen els propietaris del bé sobre el qual recau».

A l'efecte pràctic, la comunitat per tornos podrà ser d'utilitat en les regulacions de les comunitats hereditàries per a regular la utilització entre els cohereus d'una cosa indivisible, com ara un apartament d'estiu, i també per a regular la utilització entre persones unides per vincles d'amistat que decideixin comprar en comunitat un immoble per a passar les vacances.

Finalment, hem de tenir en compte que, com hem dit, el Codi es limita a regular la comunitat especial per raó de la facultat d'ús, és a dir, en regula el règim jurídic, la constitució, el funcionament intern, els drets i les obligacions i l'extinció, i no regula el contracte de cessió del dret d'aprofitament, que s'ha de regular mitjançant les normes generals del llibre d'obligacions i contractes.

Per altra banda i atès que el Codi no regula les comunitats per tornos turístiques, no regula ni podrà regular els contractes de cessió del dret d'aprofitament amb finalitat comercial, que ha de regular la Llei espanyola 42/1998, que té per objecte la garantia del gaudiment efectiu del dret per cada titular i que recull, com hem dit abans, la Directiva 94/47/CE del Parlament Europeu i del Consell, de 26 d'octubre de 1994.

### **Article 554-2. *Objecte***

1. Poden ésser objecte de comunitat per tornos els edificis destinats a habitatges unifamiliars dotats del mobiliari i les instal·lacions suficients que, per llur naturalesa, siguin susceptibles d'un ús reiterat i divisible en tornos.

2. Poden ésser objecte de comunitat per tornos els vaixells, les aeronaus no comercials i els béns mobles identificables de manera clara i equipats adequadament que siguin susceptibles d'un ús reiterat i divisible en tornos.

3. No poden ésser objecte de comunitat per tornos els edificis dividits en règim de propietat horitzontal ni els elements privatis que en formen part, llevat que es tracti d'edificis amb menys de set elements privatis i es constitueixi una comunitat per tornos per a cada unitat o element.

4. L'aprofitament per tornos que s'estableix sobre un edifici o un conjunt immobiliari o sobre un sector diferenciat d'aquest per a l'explotació turística o de vacances per temporada s'ha de regir necessàriament per les normes del contracte d'aprofitament per tornos.



El que més destaca d'aquest precepte és la limitació de l'àmbit d'aplicació de la regulació que fa el Codi civil de la comunitat especial per tornos i la finalitat que es desprèn d'aquella.

Tal com hem dit anteriorment, el legislador català va decidir fer una regulació compatible amb la Llei 42/1998, de 15 de desembre, vigent actualment a tot l'Estat i que té com a objectiu la protecció dels adquirents de tornos en immobles d'ús turístic per tal d'evitar al màxim possible els fraus, en la línia marcada per la Directiva 94/47/CE, del Parlament Europeu i del Consell, de 26 d'octubre de 1994.

Per aquesta raó, l'article 554.2 CCCat, apartats 1 i 3, limita l'objecte de les comunitats especials per tornos regulades en el Codi i estableix que queden exclusos els immobles destinats a ús turístic o empresarial, com confirma el número 4 d'aquest mateix article.

El problema, però, sorgeix a l'hora d'interpretar l'expressió «edificis destinats a habitatges unifamiliars» de l'article 554-2.1 CCCat, tenint en compte que, segons el paràgraf tercer del mateix article, els edificis dividits en règim de propietat horitzontal i els elements privatis que en formen part no poden ser objecte d'una comunitat per tornos, llevat que es tracti d'edificis amb menys de set elements privatis i es constitueixi una comunitat per tornos per a cada unitat o element. Sembla clar, doncs, que poden ser objecte de la comunitat per tornos una casa aïllada, una casa entre parets mitgeres, un edifici no dividit horitzontalment o un edifici en propietat horitzontal amb menys de set elements privatis si es constitueix una comunitat per tornos per a cada element privatiu. No obstant això, el problema sorgeix amb els pisos o apartaments integrats en una propietat horitzontal de més de set elements, ja que no són pròpiament un edifici, sinó part d'aquest, i sembla que entren en la prohibició del paràgraf tercer.

És evident que no té cap lògica prohibir la constitució d'una comunitat per tornos sobre un apartament i permetre-la per a un xalet adossat, per exemple, per la qual cosa crec que els paràgrafs primer i tercer de l'article 554-2 CCCat s'han d'interpretar dins del conjunt dels preceptes reguladors d'aquesta institució i tenint en compte que la comunitat especial per tornos regulada pel Codi es limita, com diu l'exposició de motius, a béns unitaris i a situacions de comunitat amb pocs titulars que tinguin per objecte regular la utilització de la cosa comuna sense interès turístic i comercial i basant-se en el torn. Per tant, quan l'article 554-2.1 CCCat parla d'edificis destinats a habitatges unifamiliars, podem entendre que es refereix a qualsevol tipus de construcció amb aquesta destinació, incloent-hi, per tant, els apartaments o pisos situats en edificis, sigui quin sigui el nombre d'elements que els componguin.

Per altra banda, també és necessari que els immobles estiguin acabats, moblats i equipats, ja que, segons l'article 554-4 CCCat, «solament hi ha comunitat per torns si, una vegada atorgat el títol de constitució, ha acabat la construcció del bé sobre el qual recau i aquest ha estat moblat i equipat adequadament».

D'altra banda, l'àmbit de la institució s'eixampla, ja que també poden ser objecte de la comunitat d'aprofitament per torns els béns mobles, cosa que constitueix una veritable novetat en la regulació catalana.

Pel que fa als béns mobles, amb caràcter general es pot dir que poden ser també objecte de la comunitat d'aprofitament per torns tots els béns mobles identificables i individualitzables que, per la seva naturalesa, siguin susceptibles d'un ús reiterat i divisible en torns, i així ho estableix l'article 554-2 CCCat, número 2. Per tant, poden ser objecte de la comunitat especial per torns els tractors, determinada maquinària agrícola, les caravanes i els vehicles especials, a més dels vaixells i les aeronaus no comercials.

D'altra banda, i respecte dels béns mobles, és interessant que ens fixem en l'exigència que siguin simplement «identificables», requisit prou genèric i que fa pensar que no han de ser necessàriament inscriptibles en el Registre de Béns Mobles. Confirma aquest criteri l'article 554-7 CCCat, que estableix que «el règim de comunitat per torns s'ha d'inscriure en el Registre de la Propietat o, si escau, en el de béns mobles que correspongui», i admet, doncs, que pot haver-hi béns mobles no inscriptibles sobre els quals es pot establir el règim de la comunitat per torns. Per tant, els béns mobles han de ser identificables, sense més ni més, i no necessàriament identificables registralment.

Això fa que el ventall de possibilitats per a ser objecte de l'aprofitament per torns sigui molt ampli i pugui incloure també animals (semovents), com per exemple bous sementals, que siguin susceptibles d'un ús reiterat i de l'aprofitament per torns.

### **Article 554-3.** *El torn*

1. El torn consisteix en la unitat temporal, discontinua i periòdica, no inferior a una setmana, que serveix de mòdul per a atribuir l'aprofitament exclusiu del bé i la contribució a les despeses generals.

2. La titularitat d'un torn, sigui quin sigui el seu valor, atribueix un vot en la junta de la comunitat.

S'ha de destacar el torn per la seva importància, ja que, com diu l'article 554-1.2a CCCat, «delimita la participació dels titulars en la comunitat» i serveix de criteri de regulació de les relacions entre els cotitulars. Per això, des d'un primer moment ha d'estar determinat, per a la qual cosa s'han de fixar un calen-

dari en l'escriptura de constitució o uns criteris objectius de determinació. Per a això, l'article 554-5c CCCat exigeix que el títol constitutiu ha de fixar el torn, «al qual s'assigna una numeració correlativa, amb la durada i la periodicitat», però cal tenir en compte que hi ha períodes temporals que no poden tenir la consideració de torn. Ens referim a aquelles setmanes que són necessàries «per a reparacions, neteja, manteniment i altres finalitats d'utilitat comuna», que, segons que disposa l'article 554-5.2 CCCat, s'han de reservar en el títol de constitució i han de ser «com a mínim dues setmanes l'any» i «no es poden configurar com a torn».

Un altra qüestió interessant és la determinació del valor del torn. L'apartat *d* de l'article 554-5.1 CCCat estableix que el valor es determina en funció de la durada del temps d'ús que el torn atribueix i l'època de l'any en què es pot usar. No obstant això, crec que aquesta norma és dispositiva, en la mesura que els cotitulars poden acordar fixar el valor del torn basant-se en criteris diferents, de manera que els assenyalats pel Codi són merament indicatius.

També s'ha de tenir en compte que, com que la comunitat per torns sorgeix d'una situació de cotitularitat d'un dret de propietat o d'un dret de gaudiment limitat sobre el bé, el valor dels torns convé que sigui equivalent al de la quota de cada cotitular, ja que si hi hagués un excés d'adjudicació es trobaria fiscalment gravat per l'impost sobre transmissions patrimonials.

D'altra banda i atesa la importància del torn, sembla lògic que l'alteració del torn fixat en el títol constitutiu requereixi el consentiment del seu titular, per la qual cosa la junta de la comunitat no pot alterar-lo sense aquest consentiment.

#### **Article 554-4.** *Establiment del règim*

1. Solament hi ha comunitat per torns si, una vegada atorgat el títol de constitució, ha acabat la construcció del bé sobre el qual recau i aquest ha estat moblat i equipat adequadament.

2. El títol de constitució ha de constar en escriptura pública i s'ha d'inscriure en el Registre de la Propietat.

## 1. LA CONSTITUCIÓ DEL RÈGIM DE COMUNITAT ESPECIAL PER TORNS

L'article 554-1.3 del Projecte, referint-se a aquesta comunitat, establia que «la comunitat requereix *per a la seva existència* l'atorgament de títol constitutiu», al qual es referia l'article 554-5.1 quan deia que «la comunitat es pot fer mitjançant un negoci jurídic entre vius o per causa de mort, que s'ha d'atorgar

en escriptura pública», i l'article 554-8 afegia que «el règim de comunitat d'aprofitament per torns sobre béns immobles s'ha d'inscriure en el Registre de la Propietat».

Aquesta regulació ha canviat en el Codi, com s'observa clarament en una primera lectura de l'article 554-4 CCCat, i són dues les qüestions que es plantegen a la vista d'aquests articles: els efectes de la falta de títol constitutiu i el caràcter constitutiu de l'escriptura.

La redacció de l'article 554-4 CCCat ens dona la resposta a la primera qüestió, atès que ha desaparegut la referència a la necessitat de l'escriptura per a l'existència de la comunitat per torns. Així doncs, l'escriptura, com també la inscripció registral, no són constitutives, conclusió que confirma l'article 554-12 CCCat vist anteriorment, ja que, a manca de títol constitutiu regulador de la comunitat, aquesta s'ha de regir per les disposicions del capítol IV i, si no n'hi ha, per les normes de la propietat horitzontal en tot allò que no regula el dit capítol, d'acord amb la naturalesa especial de la comunitat per torns i tenint en compte que tant la propietat horitzontal com la comunitat especial per torns són formes especials de comunitat a les quals, a falta de regulació especial, és aplicable la normativa sobre la comunitat ordinària.

Per tant, si no hi ha títol constitutiu, les situacions de fet s'han de regir per les normes legals i, subsidiàriament, per les de la propietat horitzontal. És a dir, el títol constitutiu és necessari únicament i exclusivament perquè existeixi la comunitat funcional especial per raó de la facultat d'ús que regula el Codi, però si no s'atorga el títol constitutiu amb aquesta finalitat, els cotitulars s'han de regir per les normes de la propietat horitzontal si es tracta d'un edifici i, subsidiàriament, per les de la comunitat ordinària, que també són aplicables a les situacions de fet, sens perjudici de la possibilitat d'organitzar l'aprofitament per torns a partir de fórmules societàries o simplement obligacionals, tal com hem dit anteriorment. És a dir, l'aprofitament per torns pot existir i es pot regular mitjançant qualsevol de les formes existents legalment, amb caràcter real, personal o societari, però si la voluntat dels cotitulars és acollir-se al sistema de comunitat especial per torns regulada legalment, és necessari l'atorgament del títol constitutiu en una escriptura pública, que, en el cas de béns immobles i mobles inscripibles, s'ha d'inscriure en el registre corresponent.

A més, també s'ha de tenir en compte que a aquest element formal s'afegeix un element real, ja que, com disposa el número 1 d'aquest article 554-4 CCCat, «solament hi ha comunitat per torns si, una vegada atorgat el títol de constitució, ha acabat la construcció del bé sobre el qual recau i aquest ha estat moblat i equipat adequadament», requisit que confirma l'article 554-5.1a CCCat quan ordena que el títol de constitució ha de contenir «la identificació del bé,

la construcció del qual ha d'estar començada. Si no està acabat quan s'atorga l'escriptura, el règim de comunitat per tornos resta en suspens fins que s'acaba i es mobla».

## 2. EL CARÀCTER CONSTITUTIU DE L'ESCRITURA I ELS EFECTES DE LA INSCRIPCIÓ REGISTRAL

Aquestes obligacions formals a les quals ens acabem de referir ens porten a examinar el veritable caràcter de l'escriptura, per tal d'esbrinar el seu possible caràcter constitutiu, de manera que, deixant clar que perquè existeixi una comunitat especial per tornos regulada pel Codi és necessari l'atorgament d'un títol constitutiu, s'ha de veure si la formalització d'aquest en una escriptura pública i la seva inscripció posterior en el registre públic corresponent és un requisit sense el qual el règim no existeix, és a dir, un requisit constitutiu.

És cert que dels articles transcrits abans sorgeix una simple obligació d'atorgar l'escriptura pública i d'inscriure-la en el Registre de la Propietat si es refereix a béns immobles o a béns mobles, si escau, utilitzant, per tant, una expressió que denoti obligació, però no pas un requisit constitutiu.

En canvi, en la Llei espanyola 42/1998 la situació és diferent, ja que la seva exposició de motius declara expressament el caràcter constitutiu de l'escriptura pública i el caràcter obligatori de la inscripció registral, si bé una part de la doctrina sembla que s'inclina pel caràcter constitutiu d'ambdós requisits formals. En qualsevol cas, el cert és que en l'article 4.1 de la Llei 42/1998 s'estableix clarament que els notaris no poden autoritzar una escriptura reguladora d'un règim d'aprofitament per tornos i els registradors no la poden inscriure mentre no s'acrediti el compliment dels requisits de la constitució: la inscripció de la declaració de final d'obra; l'obtenció de les llicències per a l'activitat turística, obertura, primera ocupació i cèdula d'habitabilitat; el contracte amb una empresa de serveis, excepte si el promotor assumeix l'obligació de prestar-los, i les assegurances previstes per la llei.

A més, els contractes en virtut dels quals es constitueixen o es transmeten drets d'aprofitament per tornos abans d'estar vàlidament constituït el règim, són nuls de ple dret, segons el que es desprèn de l'article 4.3 de la Llei 42/1998 en relació amb l'article 1.7 de la mateixa llei, i la durada del règim es compta des de la data de la seva inscripció, segons l'article 3.1 de la Llei 42/1998.

No obstant això, tal com dèiem, el Codi no té cap article del qual puguem treure una conclusió en favor del caràcter constitutiu de l'escriptura i de la inscripció.

I, pel que fa específicament a la inscripció registral, podríem dir en favor d'aquesta tesi que la inscripció es manté com a simplement declarativa, que és la regla general en el nostre sistema. I és declarativa en la mesura que el dret d'aprofitament existeix amb anterioritat a la inscripció, més concretament des que s'ha atorgat l'escriptura de constitució. Una altra cosa és que s'afegeixi l'obligatorietat de la seva inscripció únicament quan es tracti de béns inscriptibles i per tal d'obtenir els efectes probatoris i legitimadors de la inscripció registral.

Confirma aquesta idea el fet que el Codi estableix un règim general de la comunitat per raó de la facultat d'ús aplicable tant a béns mobles com a béns immobles i que en ambdós tipus de béns s'estableix el mateix sistema de constitució, que és l'atorgament del títol constitutiu en una escriptura pública, com resulta dels preceptes esmentats abans. En conseqüència, els efectes de la inscripció es produeixen sobre un règim jurídic ja constituït en una escriptura pública.

#### **Article 554-5. *Títol de constitució***

1. En el títol de constitució hi han de constar, almenys, les dades següents:

a) La identificació del bé, la construcció del qual ha d'estar començada. Si no està acabat quan s'atorga l'escriptura, el règim de comunitat per torns resta en suspens fins que s'acaba i es mobla.

b) La durada de la comunitat.

c) La fixació del torn, al qual s'assigna una numeració correlativa, amb la durada i la periodicitat.

d) La determinació de la quota de contribució, que és proporcional al valor del torn, el qual es determina per la durada del temps d'ús que atribueix i per l'època de l'any en què es pot usar.

e) El règim de gestió, d'administració i de representació, que s'ha d'ajustar a les normes de la secció primera del capítol III, d'acord amb les característiques pròpies de la comunitat per torns.

f) El mobiliari i els serveis inherents al bé que és objecte de la comunitat per torns.

2. S'han de reservar, en el títol de constitució, com a mínim dues setmanes l'any, que no es poden configurar com a torns, per a reparacions, neteja, manteniment i altres finalitats d'utilitat comuna.

3. El títol de constitució pot contenir uns estatuts, als quals s'apliquen les normes de l'article 553-11, i un reglament de règim interior, al qual s'aplica l'article 553-12, amb les adaptacions adequades a la comunitat per torns.

Aquest precepte planteja algunes qüestions interessants, com ara la de la durada del règim, que no pot ser indefinida.

El Codi estableix un termini mínim de tres anys i un termini màxim de cinquanta, igual com ho fa la Llei espanyola 42/1998, ja que en l'article 554-5 CCCat, en establir els requisits del títol constitutiu, exigeix en la lletra *b* la «durada de la comunitat», encara que sense precisar-la, cosa que fa l'article 554-8 CCCat en regular l'extinció del règim, quan diu que «el règim de comunitat per tornos s'extingeix [...] forçosament pel transcurs dels terminis que fixa el títol de constitució, que no pot ésser inferior a tres anys ni superior a cinquanta [...]».

No obstant això, on sí que trobem diferències entre la llei estatal i el Codi és en el còmput dels anys de durada, ja que la primera, en l'article 3, estableix com a punt de partida la data d'inscripció del règim d'aprofitament per tornos o la de la inscripció de l'acabament de l'obra quan es tracti d'un immoble en construcció. En canvi, en el Codi, a falta d'una previsió expressa respecte a aquesta qüestió, la durada es compta a partir de l'atorgament del títol constitutiu, llevat que els copropietaris decideixen voluntàriament una altra cosa.

També és convenient que el títol constitutiu reguli els estatuts i el reglament de règim interior de la comunitat.

Resulta interessant la possibilitat d'acordar un reglament de règim interior en el qual s'estableixin els pactes relatius a les relacions de convivència i al bon ús. És a dir, l'article 554-6 CCCat estableix el caràcter optatiu o voluntari del mateix atorgament dels estatuts i del seu contingut.

En relació amb aquest caràcter opcional dels estatuts, és perfectament possible l'atorgament d'un títol constitutiu sense estatuts en el qual es considerin exclusivament els requisits establerts en l'article 554-5.1 CCCat.

#### **Article 554-6.** *Legitimació*

El títol de constitució de la comunitat per tornos l'atorguen els propietaris del bé sobre el qual recau.

Aquest precepte permet examinar qui ha d'atorgar el títol constitutiu.

Quan els diferents propietaris d'un immoble en proindivisió decideixen constituir una comunitat especial per tornos, ens podem plantejar si ens trobem davant d'un acte d'administració o un acte de disposició. Si es tracta d'un simple acte d'administració, s'ha de regir per l'article 552-7 CCCat, que estableix que la majoria dels cotitulars d'una comunitat ordinària indivisa poden acordar actes d'administració ordinària i que els propietaris de tres quartes parts de les quotes poden acordar actes d'administració extraordinària, entre els quals es troba la constitució de la comunitat per tornos. Aquesta tesi es basa en la modificació que ha introduït el Codi civil català envers la regulació de l'administració i el règim d'adopció d'acords de la comunitat ordinària que estableixen els

articles 397 i 398 del Codi civil espanyol. En aquests articles es distingeix entre els actes d'administració ordinària (els de l'article 398 CC), respecte dels quals es requereix la majoria simple, i els actes que impliquen alteracions de la cosa comuna, entre els quals s'ha d'incloure la constitució de la comunitat per torns, que requereixen la unanimitat (article 398 CC), mentre que l'article 552-7 CCCat també exigeix per als actes d'administració ordinària la majoria simple i per als actes d'administració extraordinària es limita a exigir la majoria de tres quartes parts de les quotes.

Aquesta tesi contrària a la regla de la unanimitat és, sens dubte, atractiva, en la mesura que facilita l'atorgament del títol constitutiu, però crec que xoca, des d'una perspectiva dogmàtica jurídica, amb la configuració general de la comunitat especial per torns que conté el Codi i amb els següents preceptes concrets que la regulen:

— Primer. Si l'article 554-1 CCCat diu que «els titulars, en la comunitat per torns, tenen el dret de gaudir del bé sobre el qual recau, amb caràcter exclusiu, per unitats temporals, discontinües i periòdiques», sense distingir, és que han de donar el consentiment tots els titulars, i si el legislador hagués pretès establir una norma de simples majories per a la constitució de la comunitat per torns, ho hauria dit expressament.

— Segon. Quan els copropietaris d'un immoble o un bé moble en proindivisió acorden organitzar el gaudiment del bé basant-se en els torns, cal esbrinar si es tracta d'un simple acte d'administració, ordinària o extraordinària, cas en el qual se subjecta al règim de majories esmentat abans que estableix l'article 552-7 CCCat, o d'un acte de rigorós domini en la mesura que afecta el gaudiment del bé. Per a solucionar la qüestió, crec que s'ha de partir de la base que, quan es constitueix la comunitat per torns, no es fa una simple divisió temporal del gaudiment del bé, sinó que es crea un règim jurídic especial que resulta del conjunt de drets i deures que implica la comunitat per torns, de manera que, en qualsevol cas, es configura de nou el dret de gaudiment que resulta de la quota de copropietat de cada comuner. Per tant, es tracta d'un acte que excedeix la mera administració i es configura com un negoci dispositiu al qual no és d'aplicació el paràgraf tercer de l'article 552-7 CCCat, sinó el sisè, que ordena que «els actes de disposició s'acorden per unanimitat».

— Tercer. L'article 554-8 CCCat estableix que «el règim de comunitat per torns s'extingeix voluntàriament per acord unànime dels titulars», de manera que si per a l'extinció és necessària la unanimitat, per a la constitució també s'ha d'exigir el consentiment de tots els comuners, criteri que confirma l'article 554-6 CCCat, que estableix que «el títol de constitució de la comunitat per torns l'atorguen els propietaris del bé sobre el qual recau», sense fer cap refe-



rència a majories, per la qual cosa són tots els copropietaris els que han d'atorgar el títol constitutiu.

— Quart. Finalment, el títol de constitució, atès el seu contingut, configura el dret de propietat de cada copropietari en la comunitat i configura el gaudiment del bé. Constitueix, per tant, un veritable acte de rigorós domini que exigeix el consentiment de cada propietari individualment.

D'altra banda i atès que, com hem dit, l'atorgament del títol constitutiu implica un acte de disposició, és necessari aplicar els requisits personals i de capacitat corresponents a aquests actes.

#### **Article 554-7.** *Constància registral*

1. El règim de comunitat per tornos s'ha d'inscriure en el Registre de la Propietat o, si escau, en el de béns mobles que correspongui.

2. El règim de comunitat per tornos s'ha d'inscriure per mitjà del sistema de pluralitat de fulls, d'acord amb el que estableix la legislació hipotecària.

Ja hem dit abans que l'article 554-7.1 CCCat estableix el caràcter obligatori de la inscripció registral quan el règim de comunitat especial per raó de la facultat d'ús afecta béns immobles o mobles inscriptibles, i el paràgraf segon afegeix que la inscripció s'ha de fer mitjançant el sistema de la pluralitat de folis, d'acord amb el que estableix la legislació hipotecària.

La tècnica registral de la pluralitat de folis que adopta el legislador és la més adient i és la que hem de tractar, encara que sigui breument.

Es tracta, en resum, de fer constar en la inscripció de l'immoble la constitució del règim d'aprofitament per tornos i fer una inscripció en un foli separat per a cadascuna de les quotes dels comuners, indicant-hi el seu torn i estenent una nota marginal de referència al foli obert al conjunt de l'immoble. Es tracta, per tant, d'utilitzar la tècnica del doble foli i de les notes marginals de connexió, és a dir, d'aplicar analògicament l'article 68 del Reglament hipotecari, l'article 8.5 de la Llei hipotecària i la doctrina resultant de les resolucions de la Direcció General dels Registres i del Notariat de 2 d'abril de 1980 i 4 de març de 1993.

Segons això que s'acaba de dir, no és suficient que es procedeixi a la venda d'una o de diverses quotes a diferents persones i s'assigni a cadascuna un torn de gaudiment de l'immoble, sinó que és necessari haver constituït i inscrit prèviament el règim d'aprofitament per tornos, si es vol que aquestes adquisicions constin en el Registre de la Propietat. Recordem que si aquest règim no s'ha constituït prèviament en una escriptura pública, no hi haurà comunitat per raó de la facultat d'ús.

El problema que es pot donar a Catalunya és si els notaris i els registradors de la propietat poden continuar exigint els requisits que va imposar la Resolu-

ció de la Direcció General dels Registres i del Notariat de 4 de març de 1993 i que el llibre cinquè del Codi no regula. Concretament, la dita resolució exigeix que el règim d'aprofitament per torns ha d'estar configurat de manera que quedi garantida la seva viabilitat econòmica, qüestió fonamental per a aquesta resolució, per a la qual és necessari complir «los requisitos de determinación jurídica y de viabilidad económica. Sin que consten cumplidos uno y otro requisito no podrá acceder al Registro la constitución de una multipropiedad, pues el Registro ha de ser instrumento de seguridad y no debe socavarse su prestigio haciéndole cobijo de fantasías y fraudes.» Per tant, s'ha de fixar «el régimen orgánico y de funcionamiento de esta comunidad», «la referencia al mobiliario destinado al uso sucesivo de los distintos titulares de los períodos» i les «garantías suficientes al problema de que el apartamento al comienzo de cada turno esté limpio y dispuesto para el adecuado disfrute y de que la determinación del precio de los futuros servicios prestados con ese fin no esté dejada al arbitrio de quien asuma la obligación de prestarlos».

Com a conseqüència d'això que acabem de dir, la Resolució exigeix que en l'escriptura de constitució quedi clarament determinat el sistema pel qual quedi garantit que «se prestarán los servicios mínimos necesarios para los sucesivos disfrutes periódicos del apartamento» durant tot el temps en què estigui vigent el règim, amb la fixació del preu d'aquests serveis o els criteris objectius per a la seva determinació, amb la qual cosa s'exclou tota arbitrarietat de l'hipotètic creditor.

Sembla lògic entendre que aquesta resolució pensava especialment en la configuració de l'aprofitament per torns que respon al sistema de propietari únic amb cessió de drets real limitats als comuns, cas en el qual la viabilitat econòmica s'ha de garantir i són aplicables les exigències dites de la Resolució. No obstant això, ja hem vist que la situació regulada pel llibre cinquè del Codi civil de Catalunya és ben diferent, en la mesura que l'aprofitament per torns es configura com una forma d'organització de la utilització d'un bé pels seus copropietaris, de manera que la viabilitat econòmica del règim depèn exclusivament dels copropietaris, i en aquest cas crec que el registrador no pot exigir als comuns un requisit que depèn exclusivament de la seva voluntat i que el Codi no exigeix obligatòriament.

D'altra banda, la resolució també es planteja la qüestió de la possibilitat d'establir que el cotitular que no pagui els serveis no podrà utilitzar l'apartament, qüestió que regula el Codi en l'article 554-11.2, que imposa, en aquest cas d'impagament de les despeses i càrregues, «la suspensió de l'aprofitament del bé i del dret de vot en la comunitat, llevat que s'acrediti la impugnació judicial de l'import i que aquest s'ha consignat».

**Article 554-8.** *Extinció del règim*

1. El règim de comunitat per tornos s'extingeix voluntàriament per acord unànime dels titulars i, forçosament, pel transcurs del termini que fixa el títol de constitució, que no pot ésser inferior a tres anys ni superior a cinquanta, i també per la pèrdua o la destrucció del bé.

2. L'extinció de la comunitat per tornos determina una situació de comunitat ordinària, la participació en la qual de cada un dels titulars es fixa d'acord amb el valor del seu torn.

Quan hem examinat l'article 554-3 CCCat, regulador del torn, ja hem dit que, com que la comunitat per tornos sorgeix d'una situació de cotitularitat d'un dret de propietat o d'un dret real limitat sobre el bé, el valor del torn convé que sigui equivalent al de la quota de cada cotitular, i aquesta mateixa quota és la que ha de recuperar quan s'extingeixi la comunitat per tornos.

D'altra banda, l'extinció es pot produir per les causes que determina l'article 554-8 CCCat, a les quals hauríem d'afegir les que es derivin també del mateix títol constitutiu, com ara condicions resolutòries o terminis incerts, però sempre respectant els límits temporals que estableix l'article.

Pel que fa als terminis màxim i mínim, ens remetem a allò que hem dit en estudiar l'article 554-5b CCCat.

**Article 554-9.** *Drets*

El torn faculta a qui n'és titular a:

a) Aprofitar el bé que és objecte de la comunitat de manera exclusiva durant el període de temps que representa o cedir l'aprofitament a una altra persona.

b) Participar en la gestió, l'administració i la representació de la comunitat d'acord amb el que estableix el títol de constitució.

c) Disposar del torn, entre vius o per causa de mort, a títol oneros o gratuït.

La configuració del contingut de la comunitat d'aprofitament per tornos gira al voltant del torn, que és l'eix vertebrador de la comunitat i dels drets i les obligacions dels cotitulars. Per això és la titularitat del torn el que dona dret a aprofitar el bé de manera exclusiva durant el període de temps que representa o a cedir l'aprofitament a una altra persona, de manera que és possible l'arrendament del torn; a participar en la gestió, l'administració i la representació de la comunitat d'acord amb el que estableix el títol constitutiu, i a disposar del torn, *inter vivos* o per causa de mort, a títol oneros o gratuït, de manera que

el torn, com a dret d'aprofitament del bé, pot ser transmès per qualsevol títol admès legalment.

És interessant destacar que aquesta transmissió del torn implica també la de la quota de cotitularitat del transmissent, que deixa de manera definitiva de ser membre de la comunitat, llevat que la transmissió es faci a termini o amb una condició resolutòria, casos en els quals podria recuperar en el futur el torn transmès. També per aquesta raó, quan s'extingeixi la comunitat especial per torns, la quota de copropietat o la quota en el dret real limitat sobre el bé ha de correspondre únicament i exclusivament a aquelles persones que siguin titulars dels torns en aquell moment, com confirma l'article 554-8.2 CCCat quan diu que l'extinció de la comunitat per torns determina una situació de comunitat ordinària, la participació en la qual de cadascun dels titulars es fixa d'acord amb el valor del seu torn.

En definitiva, la transmissió del torn equival a la de la quota en la propietat o en el dret real limitat.

No obstant això, a diferència de quan es transmet una quota de copropietat, en el cas de la transmissió del torn no hi ha dret d'adquisició preferent per part dels altres titulars dels torns, ja que l'article 554-1c CCCat diu que el règim de comunitat per torns comporta «l'exclusió de l'acció de divisió i dels drets d'adquisició de caràcter legal entre els titulars».

#### **Article 554-10. Obligacions**

El torn obliga a qui n'és titular a:

- a) Pagar les despeses generals i les inherents al torn que li correspon, que es determinen tenint en compte el seu valor.
- b) Utilitzar el bé d'acord amb la seva destinació, respectar els drets dels altres titulars i actuar en interès de la comunitat.
- c) Pagar els menyscabaments que ocasioni en el bé la setmana o les setmanes en què en gaudeix, sens perjudici de les accions que li corresponguin contra terceres persones.

#### **Article 554-11. Despeses generals i contribució dels torns**

1. El torn delimita el pagament de les despeses i les càrregues del bé i dels seus serveis, que s'han de liquidar anualment, sens perjudici que se'n perioditzi el pagament.

2. L'impagament de les despeses comporta la suspensió de l'aprofitament del bé i del dret de vot en la comunitat, llevat que s'acrediti la impugnació judicial de l'import i que aquest s'ha consignat.

3. El no-ús del torn no n'eximeix els titulars de pagar les despeses que els corresponen.

4. Per a determinar les despeses generals, llur distribució entre els titulars, la prelació de crèdits i les altres qüestions que s'hi relacionen, s'apliquen les normes del capítol III, d'acord amb la naturalesa de la comunitat per torns.

L'obligació fonamental de tot cotitular d'una comunitat per torns és pagar les despeses generals i les inherents al torn que li correspon, que es determinen tenint en compte el seu valor, de manera que, igual com passa amb els drets, el torn és l'element sobre el qual es basen les obligacions del comuner. D'acord amb aquesta idea, l'article 554-11 CCCat desenvolupa l'obligació de pagament i precisa que el torn delimita el pagament de les despeses i les càrregues del bé i dels seus serveis, que s'han de liquidar anualment, sens perjudici que se'n perioditzi el pagament; que el no-ús del torn no eximeix de pagar les despeses corresponents; que l'impagament comporta la suspensió de l'aprofitament i del dret de vot, i que per a la determinació de les despeses generals, la seva distribució, prelació de crèdits i altres qüestions relacionades, s'han d'aplicar supletòriament les normes sobre la propietat horitzontal, ja que les obligacions de tot titular en la comunitat per torns són equivalents a les que tot propietari d'un element independent té en la propietat horitzontal, raó que justifica també la remissió a la seva normativa com a regulació supletòria.

#### **Article 554-12.** *Règim supletori*

1. S'apliquen als òrgans de govern de la comunitat per torns les normes que regeixen els de la propietat horitzontal.

2. S'apliquen les normes que regeixen la propietat horitzontal en tot allò que no regula aquest capítol, d'acord amb la naturalesa específica de la comunitat per torns.

Com hem dit en examinar l'article 554-1 CCCat, la sistemàtica del Codi no ofereix cap dubte sobre la configuració jurídica de la comunitat per torns, ja que no només es regula dins el títol cinquè, relatiu a les situacions de comunitat, sinó que l'article 554-12 CCCat estableix com a règim legal supletori el de la propietat horitzontal, atès que s'apliquen les seves normes als òrgans de govern de la comunitat per torns i que, cosa que és més significativa, s'apliquen les normes que regeixen la propietat horitzontal en tot allò que no regulen els articles 554-1 a 554-12 CCCat, d'acord amb la naturalesa específica de la comunitat per torns i igual com succeeix amb les propietats horitzontals complexes i per parcel·les. Amb això es confirma el criteri que per al legislador català la comunitat per torns és una veritable forma de comunitat.

