

JOAQUIM MARTÍ MARTÍ

La modificación de la regulación de la Propiedad Horizontal en Catalunya por LEY 5/2015

REGULACIÓN NORMATIVA COMENTADA
Y CON JURISPRUDENCIA ACTUALIZADA
QUE LA INTERPRETA

**Ley del “Parlament de Catalunya” 5/2015,
de 13 de mayo, de modificación del Libro Quinto del
Código Civil de Catalunya, relativo a los derechos reales**



La Ley 5/2006, de 10 de mayo, que supuso la primera aprobación del Libro Quinto del Código Civil de Catalunya, relativo a los derechos reales, y que regulaba la propiedad horizontal en Catalunya, entró en vigor el 1 de julio de 2006. A los pocos años de funcionamiento, se comprobó que la norma quedaba incompleta, que no regulaba todos los aspectos de la propiedad horizontal, y que en otros se demostraba incoherente. Por ello se iniciaron por el “Observatori de Dret Privat de Catalunya” unos trabajos para modificar la norma que se han demorado hasta mayo de 2015; y es ahora, en fecha 13 de mayo, que el Parlament de Catalunya ha aprobado la “Llei 5/2015, de 13 de maig, de modificació del llibre V del Codi civil de Catalunya, relatiu als Drets Reals.”

La Ley 5/2015, redacta nuevamente todos los artículos, siguiendo la numeración y título de los artículos comprendidos en la Ley 5/2006, el 553 y los 382 ordinales correlativos que lo acompañan; a excepción del artº 553-47 que no sigue el contenido del anterior. No se sigue, pues, la práctica de otros legisladores de modificar partes de artículos de la anterior regulación, o de eliminar tan sólo párrafos del articulado de la norma modificada.

Esta obra, explica la regulación y jurisprudencia derivada de la norma del 2006 y las muchas novedades que supone la del 2015.



JOAQUIM MARTÍ MARTÍ

La modificación de la regulación de la Propiedad Horizontal en Catalunya por LEY 5/2015

(Ley del “Parlament de Catalunya” 5/2015,
de 13 de mayo, de modificación del Libro Quinto del
Código Civil de Catalunya, relativo a los derechos reales)

Regulación normativa comentada y con
jurisprudencia actualizada que la interpreta

2015



© JUNIO 2015 JOAQUIM MARTI MARTI
Av. Diagonal, 586, 5º 1ª
08021 BARCELONA
Tel. 93 439 26 79
<http://www.bufetejmarti.com>

© JUNIO 2015  **BOSCH**
EDITOR
Librería Bosch, S.L.
<http://www.jmboscheditor.com>
<http://www.libreriabosch.com>
E-mail: editorial@jmboscheditor.com

Primera edición: noviembre 2006
Segunda edición: septiembre 2010
Tercera edición: junio 2011
Cuarta edición: junio 2015

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la ley. Dirijase a CEDRO (Centro Español de Derechos Reprográficos) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra (www.conlicencia.com; 91 702 19 70 / 93 272 04 45).

ISBN (enc. rca.): 978-84-943507-1-9
ISBN (enc. grapa): 978-84-943507-2-6
DL: B-15111-2015

Diseño portada y maquetación: Cristina Payà (cspaya@sbeditorialdesign.com)

Printed in Spain – Impreso en España

Índice

1. Introducción	11
Competencia normativa.	13
Comentario a la presente edición	15
2. Constitución de las comunidades de propietarios	17
Elementos comunes y elementos privativos. . .	19
Menciones del Título Constitutivo. Estatutos y Reglamento de Régimen interior	23
Adaptación de Estatutos de Comunidades de Propietarios	27
3. Cuota de participación.	29
Fijación	31
Derechos.	35

Gastos	37
El procedimiento judicial para la reclamación de deuda	45
4. Obras privativas	51
Obras en el piso o local	53
Limitaciones por afectar a elementos comunes y por alterar la seguridad del edificio	54
Obras que comporten el cambio de destino de la vivienda o local	63
Prescripción de las infracciones por obras que afecten a elementos comunes	66
La imposición de servidumbres a la Comunidad de Propietarios	68
5. Obras comunitarias	71
Mantenimiento de elementos comunes	73
Obras comunitarias que afectan a los derechos privativos	75
La supresión de barreras arquitectónicas	79
6. Convocatorias	83
Requisitos de las convocatorias	85
Juntas de propietarios. Votos	101

El voto del propietario ausente	105
Órganos de gobierno	109
Actas	116
Fondo de reserva	121
7. Acuerdos	123
Unanimidad	125
Mayoría cualificada de 4/5 partes	127
Mayoría simple	134
Vinculación de los acuerdos	136
Notificación de los acuerdos	139
Impugnación	140
8. Disposiciones transitorias y entrada en vigor	155

1. Introducción

Competencia normativa

La Ley 5/2006, de 10 de mayo, que supuso la primera aprobación del Libro Quinto del Código Civil de Catalunya, relativo a los derechos reales, y que regulaba la propiedad horizontal en Catalunya; entró en vigor el 1 de julio de 2006 y con ello la regulación de la Propiedad Horizontal pasaba a reglamentarse por el Código Civil de Catalunya. En consecuencia, los Juzgados y Tribunales en Catalunya, desde esa fecha, han creado jurisprudencia propia, interpretativa de la norma.

La Ley 5/2006, utilizaba la numeración de un sólo artículo, el 553 y 382 ordinales correlativos que lo acompañan, y aprobaba el libro V del Código Civil de Catalunya, relativo a los derechos reales distribuidos en seis títulos.

A los pocos años de funcionamiento, se comprobó que la norma quedaba incompleta, que no regulaba todos los aspectos de la propiedad horizontal y que en otros se de-

mostraba incoherente. Por ello se inició por el “Observatori de Dret Privat de Catalunya” unos trabajos para modificar la norma.

No obstante, esos trabajos, se han demorado hasta mayo de 2015, y es ahora, en fecha 13 de mayo de 2015, que el Parlament de Catalunya ha aprobado la “Llei de Modificació del Llibre V del Codi Civil de Catalunya, relatiu als Drets Reals.”

Es curiosa la coincidencia, ya que la Ley 5/2006 se aprobó el 10 de mayo y la 5/2015 el 13 de mayo.

La Ley 5/2015, redacta nuevamente todos los artículos, siguiendo la numeración y título de los artículos comprendidos en la Ley 5/2006, a excepción del artº 553-47 que no sigue el contenido del anterior. No se sigue, pues, la práctica de otros legisladores de modificar partes de artículos de la anterior regulación, o de eliminar tan sólo párrafos del articulado de la norma modificada.

Se redacta y aprueba un nuevo Libro V, por lo que no hay duda en cuanto a su redacción ni contenido.

Ahora bien, ya deja clara la exposición de motivos que la reforma no comporta la modificación del sentido o de los principios que inspiran el régimen vigente de la propiedad horizontal en Catalunya. Esta Ley respeta el sistema del texto anterior, y sigue sus divisiones entre secciones y subsecciones del Capítulo III del Libro V. Los artículos mantienen la numeración y, en general, la denominación ordinaria.

Curiosamente, sólo se instaura un nuevo apartado, que es el 47, del artº 553, que antes regulaba las actividades prohibidas

y, ahora proclama la aplicabilidad del procedimiento monitorio para la reclamación de cuotas comunitarias en Catalunya.

En esta obra obviaremos el artículo 553 y nos referiremos a sus ordinales como “apartados”. Todo ello para evitar la continua reiteración del artº 553.

Comentario a la presente edición

La primera edición de la obra “LA NUEVA REGULACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN CATALUNYA” que salió a la luz en septiembre de 2006, fue revisada y actualizada por la segunda edición en septiembre de 2010, primordialmente, en base a la doctrina jurisprudencial dictada en Catalunya y que interpreta el Libro V del Código Civil de Catalunya y la regulación de la propiedad horizontal.

La segunda edición se presentó en un formato de capítulos sueltos e intercambiables, respondiendo a la preocupación (y casi obsesión) del autor por ir actualizando cada capítulo a medida que se vayan dictando nuevas sentencias de interés.

Por ello, los capítulos 6 y 7 se actualizaron en el año 2011.

Ahora, en el año 2015, se presentan las novedades de la reforma por Ley 5/2015, que puede incorporarse a la obra para tenerla, de este modo, completa y actualizada. No obstante, se recomienda disponer de todos los capítulos actualizados, ya que en ellos se incluyen los extractos de las sentencias que son trascendentes para el dominio del contenido.