

Compareixença d'Andrés Rueda Sánchez, president de l'Associació Catalana de Directors de Centres i Serveis d'Atenció a la Dependència Gerontològica, o de la persona d'aquesta entitat en qui delegui, amb relació al Projecte de Llei d'accessibilitat (tram. 353-00088/10).

Compareixença de Patrícia Carmona Hidalgo, presidenta de l'Associació de Persones amb Lesió Medul·lar i Grans Discapacitats Físiques de Catalunya (Aspaym), o de la persona d'aquesta entitat en qui delegui, amb relació al Projecte de Llei d'accessibilitat (tram. 353-00089/10).

Compareixença de Vicente Botella García del Cid, president de la Unió de Petites i Mitjanes Residències a Catalunya, o de la persona d'aquesta entitat en qui delegui, amb relació al Projecte de Llei d'accessibilitat (tram. 353-00090/10).

Compareixença d'una representació de l'Associació Catalana de Recursos Assistencials amb relació al Projecte de Llei d'accessibilitat (tram. 353-00091/10).

Compareixença d'una representació de Foment del Treball amb relació al Projecte de Llei d'accessibilitat (tram. 353-00092/10).

Compareixença d'una representació de Pimec amb relació al Projecte de Llei d'accessibilitat (tram. 353-00093/10).

Compareixença d'una representació de l'Associació d'Empreses de Teatre de Catalunya amb relació al Projecte de Llei d'accessibilitat (tram. 353-00094/10).

Compareixença d'una representació de la Unió General de Treballadors amb relació al Projecte de Llei d'accessibilitat (tram. 353-00095/10).

Compareixença d'una representació de Comissions Obreres de Catalunya amb relació al Projecte de Llei d'accessibilitat (tram. 353-00096/10).

Compareixença d'una representació de l'Àrea Metropolitana de Barcelona amb relació al Projecte de Llei d'accessibilitat (tram. 353-00097/10).

Compareixença d'una representació d'Adif amb relació al Projecte de Llei d'accessibilitat (tram. 353-00098/10).

Compareixença d'una representació de Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya amb relació al Projecte de Llei d'accessibilitat (tram. 353-00099/10).

Compareixença d'una representació de la Fundació Design for All amb relació al Projecte de Llei d'accessibilitat (tram. 353-00100/10).

Compareixença de Xavier Garcia-Milà Lloveras, arquitecte especialista en accessibilitat, amb relació al Projecte de Llei d'accessibilitat (tram. 353-00101/10).

Compareixença de Daniel Guasch Murillo, director acadèmic de la Càtedra d'Accessibilitat, Arquitectura, Disseny i Tecnologia per a Tothom de la Universitat

Politécnica de Catalunya, amb relació al Projecte de Llei d'accessibilitat (tram. 353-00102/10).

Compareixença d'una representació del Centre Nacional de Tecnologies de l'Accessibilitat amb relació al Projecte de Llei d'accessibilitat (tram. 353-00103/10).

Compareixença d'una representació de l'Institut Municipal de Persones amb Discapacitat de Barcelona amb relació al Projecte de Llei d'accessibilitat (tram. 353-00104/10).

Compareixença d'una representació del Consell de Col·legis d'Aparelladors, Arquitectes Tècnics i Enginyers d'Edificació de Catalunya amb relació al Projecte de Llei d'accessibilitat (tram. 353-00105/10).

PROPOSTES DE COMPAREIXENÇA D'ORGANITZACIONS I GRUPS SOCIALS DECAIGUDES

Proposta de compareixença de representants del Col·legi d'Aparelladors, Arquitectes Tècnics i Enginyers d'Edificació de Barcelona amb relació al Projecte de Llei d'accessibilitat (tram. 352-00114/10).

Projecte de Llei de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals

Tram. 200-00005/10

Text presentat

Reg. 27917 / Admissió a tràmit: Mesa del Parlament, 09.07.2013

A LA MESA DEL PARLAMENT

Jordi Baiget i Cantons, secretari del Govern de la Generalitat de Catalunya,

CERTIFICO:

Que en la sessió del Govern de la Generalitat de Catalunya del dia 2 de juliol de 2013, s'ha pres, entre d'altres, l'acord que es reproduïx a continuació:

«A proposta del conseller de Justícia, s'aprova la iniciativa SIG13JUS0454 Avantprojecte de Llei de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals, i s'autoritza l'esmentat conseller perquè el presenti al Parlament.»

I, perquè així consti, lliuro aquest certificat a Barcelona, el 2 de juliol de 2013.

Barcelona, 2 de juliol de 2013

Jordi Baiget i Cantons

Secretari del Govern de la Generalitat de Catalunya

PROJECTE DE LLEI DE MODIFICACIÓ DEL LLIBRE
CINQUÈ DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA, RELATIU ALS
DRETS REALS

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

I

L'exercici de la competència legislativa sobre el dret civil de Catalunya comporta no només l'elaboració i promulgació de noves lleis, sinó l'obligació de revisar les existents i corregir les disfuncions, mancances o imprecisions que la seva aplicació pràctica a la realitat quotidiana hagi pogut posar de manifest.

En aquesta línia, en data 29 de gener de 2009, el Parlament de Catalunya va adoptar la Resolució 371/VIII, en virtut de la qual s'instava el Govern a impulsar els treballs, iniciats per l'Observatori de Dret Privat de Catalunya, de reforma dels preceptes de la propietat horitzontal. En decaure la legislatura sense que es presentessin aquests treballs, el nou Parlament, en data 28 d'abril de 2011, va aprovar la Resolució 55/IX, en la qual s'instava el Govern a complir aquella primera Resolució. En compliment del mandat parlamentari, la Secció de Drets Reals de la Comissió de Codificació de Catalunya va continuar i intensificar la labor d'estudi i anàlisi dels preceptes del Codi civil de Catalunya relatius al règim de la propietat horitzontal (articles 553-1 a 553-59), i el fruit d'aquests treballs és aquest text.

Per bé que les observacions dels professionals i juristes en general es referien a qüestions concretes, hom va considerar que les modificacions proposades, atès que els preceptes que es discutien formen part d'un Codi, havien de coordinar-se sistemàticament, la qual cosa implicava necessàriament una revisió del capítol III del títol V del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya. S'ha procedit a donar solució a gran part dels problemes manifestats i a corregir les imprecisions, disfuncions i contrasentits detectats en l'aplicació de la norma, al mateix temps que a harmonitzar-la i a coordinar-la amb la resta de normes del mateix llibre cinquè i de la resta de llibres del Codi civil aprovats amb posterioritat. A títol d'exemple, se substitueix edifici per immoble en tots aquells preceptes on és adient de fer-ho, per tal d'encabir totes les situacions que es comprenen sota la propietat horitzontal; es fa servir el terme restricció en comptes del de limitació, perquè hi obliga la coordinació amb els preceptes del règim de propietat.

Tot i això, la reforma no suposa pas la modificació del sentit o dels principis que inspiren el règim vigent de la propietat horitzontal a Catalunya. Aquesta llei respecta el sistema del text vigent pel que fa a les divisions entre seccions i subseccions del capítol III, títol V, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya. Els articles mantenen la numeració i, en general, la denominació originària.

II

S'han introduït millores a les disposicions generals de la secció primera amb l'objectiu de dotar-les de claredat i de contribuir a l'efectivitat del règim.

Pel que fa a la caracterització jurídica del crèdit de la comunitat enfront dels propietaris, se n'ha mantingut l'afecció real i, a més, s'assenyala la seva preferència de caràcter especial sobre l'element privatiu, amb la prelación que en cada cas correspongui segons la llei. Així mateix, s'ha ampliat la necessitat d'aportació de certificat relatiu als deutes pendents de pagament a les transmissions lucratives de l'element privatiu, perquè la situació pot afectar al consentiment a l'adquisició, que és el que es protegeix. Per tal d'agilitar la gestió del fons de reserva i evitar costos inútils, s'estableix l'obligació de dur una comptabilitat separada, tot i que això no impliqui necessàriament l'obertura d'un compte bancari especial per a aquest fons.

Es manté el criteri que l'establiment del règim de propietat horitzontal requereix l'atorgament del títol de constitució, encara que no cal que, al moment d'atorgar-lo, la construcció estigui acabada; a més, s'aclareixen qüestions relatives a la legitimació per procedir a l'atorgament. Tot i això, i per tal de donar seguretat al tràfic jurídic, es modifica l'article 551-2.2 per permetre que, per resoldre un cas concret, en defecte de pacte entre els comuners i de les regles de la comunitat ordinària, a les situacions de comunitat que reuneixin els requisits de la propietat horitzontal i no s'hagin configurat formalment s'hi puguin aplicar les regles de la propietat horitzontal que resultin conformes amb les circumstàncies del cas. La finalitat de la modificació és facilitar la resolució del problema de la manera més efectiva.

Es proposa una profunda reforma de l'organització de la comunitat. Així, se suprimeix la previsió de primera i segona convocatòria de la junta, atès que la realitat pràctica ha revelat la inutilitat de la doble convocatòria; s'incorporen les noves tecnologies com a mecanismes per a la realització de notificacions i requeriments; es precisa el règim d'assistència i participació en la junta; es corregeixen les contradiccions observades en els terminis de custòdia de la documentació de la comunitat; també es dona visibilitat i es regula el càrrec de la vicepresidència, que quedava confús en la norma anterior, i s'ordenen les funcions de cada òrgan de la comunitat.

Una millora molt important de la llei és la que afecta el règim dels acords en relació amb les majories exigides. A aquesta matèria s'hi dediquen dos preceptes. S'han simplificat les majories requerides, que ara queden reduïdes a les següents: a) el règim general, que és el de la majoria simple de propietaris i quotes, de manera que es recupera l'equilibri de dobles majories que s'havia perdut en la norma fins ara vigent; b) els règims particulars de la majoria qualificada de quatre

cinquenes (4/5) parts de propietaris i quotes, i, finalment, c) l'exigència d'unanimitat, la qual queda reduïda als supòsits estrictament necessaris. Es dona contingut a l'abstenció en el vot i al vot corresponent als elements privatis de benefici comú, de manera que es resolten els problemes que se susciten en la realitat quotidiana d'aquestes situacions.

S'atorga una consideració especial a l'adopció d'acords que afecten les obres obligades d'adaptació de l'edifici a les necessitats de les persones amb discapacitat i per les persones majors de 70 anys, per a la qual cosa s'ha tingut en compte la Convenció internacional sobre els drets de les persones amb discapacitat i el seu Protocol facultatiu, aprovats el 13 de desembre de 2006 per l'Assemblea General de l'ONU.

La llei fa explícita la distinció entre els acords de formació instantània i els de formació successiva; en aquests darrers s'ha d'esperar a comprovar la voluntat de les persones que no han assistit a la junta. El nou sistema parteix de la necessitat que els propietaris presents a la reunió hagin votat a favor de l'acord per majoria simple, i aleshores el còmput de la majoria qualificada o de la unanimitat es fa amb els vots favorables d'aquells que no s'han oposat a l'acord en el termini d'un mes. El règim d'impugnació dels acords també té en compte aquesta formació successiva.

S'inclou expressament i s'afavoreix la resolució extrajudicial dels conflictes sorgits en l'àmbit de la propietat horitzontal, i es menciona explícitament que els propietaris poden acordar acudir a l'arbitratge per qualsevol qüestió relativa al règim. Per això, quan un precepte es refereix a l'autoritat judicial, cal entendre-hi comprès l'arbitratge, el recurs al qual es pot haver previst amb caràcter general en una clàusula dels estatuts o es pot acordar ad hoc. En la mateixa línia, es fomenta la mediació com a mètode per afavorir la solució de conflictes.

També s'aclareixen els dubtes interpretatius existents en relació amb el règim i els terminis d'impugnació dels acords comunitaris.

III

Pel que fa a la secció segona, s'introdueixen precisions en la configuració dels elements privatis de benefici comú i se suprimeixen les restriccions injustificades en la disposició de l'ús i gaudi dels annexos.

S'afavoreix la instal·lació de punts de recàrrega de vehicles elèctrics i s'atorga als propietaris aquesta facultat, amb l'obligació prèvia d'enviar el projecte tècnic a la presidència o a l'administració.

Es fomenta el compliment de l'obligació de comunicar el canvi de titularitat de l'element privat amb l'establiment de la responsabilitat solidària del transmissor respecte dels deutes que es meritin fins a l'efectiva notificació de la transmissió a la comunitat.

S'especifica el procediment per reclamar les despeses comunes i es resolten així els enormes problemes que aquesta qüestió havia plantejat als tribunals de justícia.

Així mateix, se suprimeix la confusa distinció que la normativa fins ara vigent establí entre elements comuns d'ús restringit i elements comuns d'ús exclusiu, i s'instaura un únic règim per als elements comuns l'ús dels quals sigui atribuït a un o diversos propietaris d'elements privatis. I en un únic precepte es recull ara el règim de les activitats prohibides tant en els elements privatis com en els elements comuns, que al text fins ara vigent estava contingut en dos articles diferents.

IV

Quant a la propietat horitzontal complexa i a la propietat horitzontal per parcel·les, regulades a les seccions tercera i quarta, respectivament, la llei respecta en línies generals el règim vigent fins ara. Malgrat això, s'ha reforçat el principi d'autonomia privada en la propietat horitzontal per parcel·les i s'ha millorat molt la redacció dels preceptes. Així, per exemple, s'han suprimit totes les al·lusions que erròniament es feien a la urbanització, terme que s'ha substituït per la locució propietat horitzontal per parcel·les, i també s'han precisat els aspectes relatius a la inscripció de tots dos tipus de propietat horitzontal. S'ha harmonitzat la majoria prevista per a l'extinció de la propietat horitzontal per parcel·les amb la que es requereix per a les modificacions del títol constitutiu i els estatuts; així s'ha evitat la utilització de múltiples criteris que dificultaven la comprensió de la norma. També s'han suprimit algunes discordances en relació amb la legislació urbanística.

Finalment, i per tal de permetre a les propietats horitzontals per parcel·les existents abans de l'1 de juliol de 2006 la seva adaptació voluntària a la normativa vigent per mitjà de l'atorgament del títol constitutiu, s'estableix en la disposició transitòria un nou termini de quatre anys a comptar de l'entrada en vigor d'aquesta llei, a partir del qual qualsevol propietari podrà exigir davant els tribunals l'atorgament forçós del títol constitutiu.

ARTICLE 1. MODIFICACIÓ DEL CAPÍTOL III DEL TÍTOL V DEL LLIBRE CINQUÈ DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA

Es modifica el capítol III del títol V del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, que queda redactat de la manera següent:

Capítol III. Règim jurídic de la propietat horitzontal

Secció Primera. Disposicions generals

Subsecció Primera. Configuració de la comunitat

Article 553-1. Definició

1. El règim jurídic de la propietat horitzontal d'un immoble implica, per als propietaris, el dret de propietat

en exclusiva sobre els elements privatis i en comunitat amb els altres propietaris sobre els elements comuns.

2. El règim jurídic de la propietat horitzontal requereix l'atorgament del títol constitutiu i suposa:

a) L'existència, present o futura, d'un o més titulars de la propietat d'almenys un immoble integrat per elements privatis i elements comuns.

b) La determinació de la quota de participació en els elements comuns que correspon a cada element privatiu.

c) La configuració d'una organització per a l'exercici dels drets i el compliment dels deures dels propietaris.

3. Els elements comuns són inseparables dels elements privatis. Els actes d'alienació i gravamen i l'embargament dels elements privatis s'estenen a la participació que els correspon en els elements comuns.

4. El règim de la propietat horitzontal exclou l'acció de divisió sobre els elements comuns i els drets d'adquisició preferent de caràcter legal entre propietaris de diferents elements privatis. Aquesta exclusió no afecta les situacions de comunitat indivisa sobre els elements privatis.

Article 553-2. Objecte

1. Poden ésser objecte de propietat horitzontal els edificis i qualssevol altres immobles, fins i tot en construcció, en els quals coexisteixin elements privatis, constituïts per habitatges, locals o espais físics susceptibles d'independència funcional i d'atribució a diferents propietaris, amb elements comuns, necessaris per a l'ús i el gaudi adequat dels privatis.

2. Es pot constituir un règim de propietat horitzontal en els casos de coexistència en sòl, vol o subsòl d'edificacions o usos privats i domini públic, de ports esportius amb relació als punts d'amarratge, de mercats amb relació a les parades, de cementiris amb relació a les sepultures i en altres de semblants. Aquestes situacions es regeixen per les normes d'aquest capítol adaptades a la naturalesa específica de cada cas i per la normativa administrativa que els és aplicable.

Article 553-3. Quota

1. La quota de participació:

a) Determina i concreta la participació que correspon als elements privatis sobre la propietat dels elements comuns.

b) Serveix de mòdul per a fixar la participació en les càrregues, els beneficis, la gestió i el govern de la comunitat i els drets dels propietaris en cas d'extinció del règim.

c) Estableix la distribució de les despeses i el repartiment dels ingressos, llevat de pacte en contra.

2. Les quotes de participació corresponents als elements privatis s'expressen per centèsimes i es fixen

proporcionalment a la superfície i ponderant l'ús, la destinació i les altres dades físiques i jurídiques dels béns que integren la comunitat.

3. Les quotes de participació es determinen i es modifiquen per acord unànime dels propietaris o, si aquest no és possible, per l'autoritat judicial o per mitjà d'un procediment de resolució extrajudicial de conflictes.

4. Es poden establir, a més de la quota de participació, quotes especials per a despeses determinades.

Article 553-4. Crèdits i deutes

1. Tots els propietaris són titulars mancomunats, tant dels crèdits constituïts a favor de la comunitat com dels deutes contrets vàlidament en la seva gestió, d'acord amb les quotes de participació respectives.

2. La quantia de la contribució de cada propietari a les despeses comunes, ordinàries i extraordinàries, és la que resulta de l'acord de la junta i de la liquidació del deute segons la quota que correspongui.

3. Els crèdits de la comunitat contra els propietaris per les despeses comunes ordinàries i extraordinàries, corresponents als tres anys immediatament anteriors, tenen preferència de cobrament sobre l'element privatiu amb la prelación que determini la llei.

Article 553-5. Afecció real

1. Els elements privatis estan afectats amb caràcter real i responen del pagament de les quantitats que deuen els titulars, i també els anteriors titulars, per raó de despeses comunes, ordinàries o extraordinàries, que corresponguin a la part vençuda dels tres anys immediatament anteriors, sens perjudici, si escau, de la responsabilitat de qui transmet.

2. Els transmissors d'un element privatiu han de declarar que estan al corrent en els pagaments que els corresponen o, si escau, han d'especificar els que tenen pendents i han d'aportar un certificat relatiu a l'estat dels seus deutes amb la comunitat, expedit per qui n'exerceix la secretaria, en el qual han de constar, a més, les despeses comunes, ordinàries i extraordinàries, aprovades però pendents de venciment. Sense aquesta manifestació i aquesta aportació no es pot atorgar l'escriptura pública, llevat que els adquirents hi renunciïn expressament.

3. El certificat no requereix el vistiplau de la presidència si l'administració de la comunitat la duu un professional que n'exerceix la secretaria.

Article 553-6. Fons de reserva

1. En el pressupost de la comunitat ha de figurar una quantitat no inferior al 5 % de les despeses comunes destinada a la constitució d'un fons de reserva.

2. La titularitat del fons de reserva és de tots els propietaris i resta afecta a la comunitat.

3. El fons de reserva ha de figurar en comptabilitat separada i es pot disposar en un compte bancari especial. Els administradors només en poden disposar, amb l'autorització de la presidència, per atendre despeses imprevistes de caràcter urgent.

4. Tret que els estatuts disposin que incrementi la dotació del fons o que així ho acordi la junta, el romanent d'un any s'integra en el fons de l'any següent, de manera que les aportacions que hi han de fer els propietaris es redueixen a les que calguin per a arribar al 5 % de les despeses comunes pressupostades.

Subsecció Segona. Constitució de la comunitat

Article 553-7. Establiment del règim

1. L'immoble resta sotmès al règim de propietat horitzontal des de l'atorgament del títol de constitució, encara que la construcció no estigui acabada.

2. El títol de constitució s'inscriu en el Registre de la Propietat de conformitat amb la legislació hipotecària i amb els efectes que aquesta legislació estableix.

Article 553-8. Legitimació

1. Estan legitimats per a l'establiment del règim de la propietat horitzontal el propietari o els propietaris de l'immoble que ho siguin en el moment de l'atorgament del títol constitutiu.

2. El promotor que hagi transmès una quota indivisa de l'immoble no pot fer ús de la facultat que li concedeix l'article 552-11.4. En aquest cas, qualsevol adquirent pot exigir l'atorgament immediat del títol de constitució d'acord amb el projecte pel qual s'ha obtingut la llicència corresponent.

3. Quan el propietari de l'immoble que ha alienat elements privatis en un document privat atorga l'escriptura pública corresponent, ha de ressenyar el títol de constitució i incorporar-hi les normes de la comunitat.

Article 553-9. Escripura de constitució i constància en el Registre de la Propietat

1. El títol de constitució del règim de propietat horitzontal ha de constar en una escriptura pública, que ha de contenir:

a) La descripció de l'immoble en conjunt, que ha d'indicar si està acabat o no, i la relació dels elements, les instal·lacions i els serveis comuns que té.

b) La descripció de tots els elements privatis, amb el corresponent número d'ordre intern a l'immoble, la quota general de participació i, si escau, les especials que els corresponen, i també la superfície útil, la situació, els límits, la planta, la destinació i, si escau, els espais físics o els drets que en constitueixin annexos o vinculacions.

c) Un plànol descriptiu de l'immoble.

d) Els estatuts, si n'hi ha.

e) Les reserves de drets o facultats, si n'hi ha, establertes a favor de la promotora o dels constituents del règim.

f) La previsió, si escau, sobre la futura formació de subcomunitats.

2. En allò que no preveu el títol de constitució s'apliquen les normes d'aquest capítol.

3. En la mateixa escriptura de constitució o en una altra de prèvia, cal que es declari l'obra nova d'acord amb el que estableixen la legislació hipotecària i altra normativa que li sigui aplicable.

4. El règim de la propietat horitzontal s'inscriu en el Registre de la Propietat d'acord amb la legislació hipotecària, per mitjà d'una inscripció general per a l'immoble i de tants folis com finques privatives hi hagi.

5. Les estipulacions establertes en la constitució del règim, o en qualsevol altre document, que impliquin una reserva de la facultat de modificació unilateral del títol de constitució a favor del constituent, o que li permetin de decidir en el futur assumptes de competència de la junta de propietaris, són nul·les.

Article 553-10. Modificació del títol de constitució

1. Per a modificar el títol de constitució cal l'acord de la junta de propietaris i que l'escriptura observi els requisits de l'article 553-9 que siguin aplicables conforme a la modificació de què es tracti.

2. No cal l'acord de la junta de propietaris per a la modificació del títol de constitució si la motiven els fets següents:

a) L'exercici d'un dret de vol, si s'ha previst així en constituir el règim o el dret.

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

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

3. La 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 en allò que resulti o sigui conseqüència de les operacions de modificació realitzades a l'empara de l'apartat 2 d'aquest precepte.

Article 553-11. Estatuts

1. Els estatuts regulen els aspectes referents al règim jurídic real de la comunitat i poden contenir regles sobre les qüestions següents, entre d'altres:

a) La destinació, l'ús i l'aprofitament dels elements privatis i dels elements comuns.

- b) Les limitacions d'ús i altres càrregues dels elements privatis.
- c) L'exercici dels drets i el compliment de les obligacions.
- d) L'aplicació de despeses i ingressos i la distribució de càrregues i beneficis.
- e) Els òrgans de govern complementaris dels que estableix aquest Codi i llurs competències.
- f) La forma de gestió i administració.

2. Són vàlides les clàusules estatutàries següents, entre d'altres:

- a) Les que permeten les operacions d'agrupació, agregació, segregació i divisió d'elements privatis i les de desvinculació d'annexos amb creació de noves entitats sense consentiment de la junta de propietaris. En aquest cas, les quotes de participació de les finques resultants es fixen per la suma o la distribució de les quotes dels elements privatis afectats.
- b) Les que exoneren determinats propietaris d'elements privatis de l'obligació de satisfer les despeses de conservació d'elements comuns concrets, com ara les del portal, l'escala, els ascensors, els jardins, les zones d'esbarjo i altres espais semblants.
- c) Les que estableixen la utilització exclusiva i, si escau, el tancament d'una part del solar, o de les cobertes o de qualsevol altre element comú o part determinada d'aquest en favor d'algun element privatiu.
- d) Les que permeten l'ús o el gaudi d'elements comuns per mitjà de la col·locació de cartells de publicitat.
- e) Les que limiten les activitats que es poden acomplir en els elements privatis.
- f) Les que preveuen la resolució dels conflictes mitjançant l'arbitratge o la mediació per a qualsevol qüestió del règim de la propietat horitzontal.

3. Les normes dels estatuts que no estiguin inscrites en el Registre de la Propietat no perjudiquen tercers de bona fe.

Article 553-12. Reglament de règim interior

- 1. El 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 de les instal·lacions.
- 2. El reglament obliga sempre els propietaris i els usuaris dels elements privatis.

Article 553-13. Constitució i reserva del dret de vol

- 1. La constitució o la reserva expressa del dret per a sobreelevar, subedificar o edificar en el mateix solar de l'immoble a favor dels constituents o de terceres persones, és vàlida si l'estableix el títol de constitució del règim de propietat horitzontal.

2. Els titulars del dret estan facultats per a edificar al seu càrrec d'acord amb el títol de constitució del dret, per a fer seus els elements privatis que en resulten i per a poder atorgar, tots sols i a càrrec seu, les corresponents declaracions o ampliacions d'obra nova i, si s'ha previst en constituir el règim o el dret, la modificació de la divisió horitzontal. L'exercici successiu del dret amb la construcció de la nova edificació comporta la redistribució de les quotes de participació, que duren a terme els titulars dels drets reservats d'acord amb aquest Codi i amb el títol de constitució, sense necessitat del consentiment de la junta de propietaris.

3. La constitució o la reserva a què fa referència l'apartat 1 només és vàlida si consta en una clàusula específica i el dret es constitueix d'acord amb l'article 567-2.

Article 553-14. Extinció del règim

1. El règim de propietat horitzontal s'extingeix voluntàriament per acord unànime de la junta de propietaris de conversió en un altre tipus de comunitat o per decisió del propietari únic. L'acord o decisió requereix el consentiment dels titulars de drets reals sobre els elements privatis o comuns afectats o, si no el poden donar o no el donen sense cap causa que ho justifiqui, el de l'autoritat judicial.

2. El règim de propietat horitzontal s'extingeix en els supòsits de destrucció, declaració de ruïna i expropiació forçosa de l'immoble. Nogensmenys, en el títol de constitució es pot estipular que el règim no s'extingeixi malgrat la destrucció o la declaració de ruïna per tal de procedir a la rehabilitació o reconstrucció de l'immoble a càrrec dels propietaris.

Subsecció Tercera. Òrgans de la comunitat

Article 553-15. Organització de la comunitat

1. Els òrgans de la comunitat són la presidència, la vicepresidència, si escau, la secretaria, l'administració i la junta de propietaris. Els quatre primers són unipersonals. Els càrrecs de la presidència i de la vicepresidència, que han de ser exercits per propietaris, no poden recaure en la mateixa persona. La secretaria i l'administració de la comunitat poden recaure en una única persona externa a la comunitat amb la qualificació professional adequada.

2. Els càrrecs són designats per la junta de propietaris, davant la qual responen de les seves actuacions. També els pot designar el promotor de l'immoble, cas en què exerceixen fins a la primera reunió de la junta de propietaris.

3. Els càrrecs són reelegibles, duren un any i s'entenen prorrogats fins que es faci la junta ordinària següent al venciment del termini per al qual es van designar.

4. L'exercici dels càrrecs és obligatori, tot i que la junta de propietaris pot considerar l'allegació de motius d'excusa fonamentats. La designació es fa, si no hi ha

candidats, per un torn rotatori o per sorteig entre les persones que no han exercit el càrrec.

5. Els càrrecs no són remunerats, llevat que la junta acordi el contrari. En qualsevol cas, hom té el dret a rescabalar-se de les despeses que ocasiona el seu exercici.

6. Els estatuts poden regular la creació d'altres òrgans, a més dels establerts per l'apartat 1.

7. En la designació dels càrrecs s'ha de vetllar perquè no es produeixi cap tipus de discriminació, i en particular l'exercida per raó de sexe.

Article 553-16. Presidència i vicepresidència

1. Corresponen a la presidència les funcions següents:

- a) Convocar i presidir les reunions de la junta de propietaris.
- b) Representar la comunitat judicialment i extrajudicialment.
- c) Elevar a públics els acords, si escau.
- d) Vetllar pel bon funcionament de la comunitat i pel compliment dels deures dels titulars de la secretaria i l'administració.
- e) Qualsevol altres funcions establertes per la llei.

2. La junta també pot designar la persona que ocupi la vicepresidència, la qual exerceix les funcions de la presidència en cas de mort, impossibilitat, absència i inactivitat del seu titular. També pot exercir les funcions que la presidència li hagi delegat expressament.

Article 553-17. Secretaria

La persona que exerceix la secretaria estén les actes de les reunions i les transcriu al llibre d'actes, fa les notificacions, expedeix els certificats i custodia la documentació de la comunitat, especialment les convocatòries, les comunicacions, els poders i els altres documents rellevants de les reunions, durant cinc anys. La custòdia i tenidoria dels llibres d'actes es regula pel que estableix l'article 553-28.

Article 553-18. Administració

1. La persona que porta l'administració gestiona els assumptes ordinaris de la comunitat i té les funcions següents:

- a) Prendre les mesures convenients i fer els actes necessaris per a conservar els béns i el funcionament correcte dels serveis de la comunitat.
- b) Vetllar perquè els propietaris compleixin les obligacions i fer-los els advertiments pertinents.
- c) Preparar els comptes anuals de l'exercici precedent i el pressupost.
- d) Executar els acords de la junta i fer els cobraments i els pagaments que corresponguin.

e) Decidir l'execució de les obres de conservació i reparació de caràcter urgent, de la qual cosa ha de donar compte immediatament a la presidència.

f) Pagar, amb autorització de la presidència, les despeses de caràcter urgent que poden ésser a càrrec del fons de reserva.

g) Les altres funcions que expressament li siguin delegades per la junta o atribuïdes per la llei.

2. L'administrador és responsable de la seva actuació davant la junta.

Article 553-19. Junta de propietaris

1. La junta de propietaris, integrada per tots els propietaris d'elements privatis, és l'òrgan suprem de la comunitat.

2. La junta de propietaris té les competències no atribuïdes expressament a altres òrgans i, com a mínim, les següents:

- a) El nomenament i la remoció de les persones que han d'ocupar o ocupen els càrrecs de la comunitat.
- b) La modificació del títol de constitució.
- c) L'aprovació i modificació dels estatuts i del reglament de règim interior.
- d) L'aprovació dels pressupostos i dels comptes anuals.
- e) L'aprovació de la realització de reparacions de caràcter ordinari no pressupostades i de les de caràcter extraordinari i de millora, de llur import i de la imposició de derrames per a finançar-les.
- f) L'establiment o la modificació dels criteris generals per a fixar o modificar quotes.
- g) L'extinció voluntària del règim.

Article 553-20. Reunions

1. La junta de propietaris s'ha de reunir, de manera ordinària, una vegada l'any per a aprovar els comptes i el pressupost i per a elegir les persones que han d'exercir els càrrecs.

2. La junta de propietaris es reuneix quan ho consideri convenient el president i quan ho demani, com a mínim, una quarta part dels propietaris o els qui representin una quarta part de les quotes de participació.

3. Els estatuts poden establir la convocatòria de reunions especials per a tractar de qüestions que afectin només propietaris determinats o, si escau, les subcomunitats.

4. La junta de propietaris es pot reunir sense convocatòria si hi concorren tots els propietaris i acorden per unanimitat la celebració de la reunió i el seu ordre del dia.

Article 553-21. Convocatòries

1. La presidència convoca les reunions de la junta de propietaris. En cas de vacant, inactivitat o negativa de

la presidència, la pot convocar la vicepresidència o, en cas de vacant, inactivitat o negativa d'aquesta, els propietaris que promouen la reunió d'acord amb l'article 553-20.2.

2. Llevat que els estatuts estableixin alguna previsió expressa, les convocatòries, les citacions i les notificacions s'han de trametre, amb una antelació mínima de vuit dies naturals, a l'adreça comunicada pel propietari a la secretaria. La tramesa es pot fer per correu electrònic o per altres mitjans telemàtics de comunicació, o per correu postal sempre que es garanteixi l'autenticitat de la comunicació i del seu contingut i quedi constància de la remissió i recepció íntegres i del moment en el qual es van fer. Si el propietari no n'ha designat cap, es trameten a l'element privatiu del qual és titular. A més, l'anunci de la convocatòria s'ha de publicar amb la mateixa antelació al tauler d'anuncis de la comunitat o en un lloc visible habilitat a aquest efecte; l'esmentat anunci produeix l'efecte de notificació efectiva quan la personal no ha reeixit.

3. En el cas de juntes extraordinàries per a tractar d'assumptes urgents, tan sols cal que els propietaris hagin pogut tenir coneixement de les convocatòries, les citacions i les notificacions abans de la data en què s'hagi de fer la reunió.

4. La convocatòria de la reunió de la junta de propietaris ha d'expressar de manera clara i detallada:

a) L'ordre del dia. Si la reunió es convoca a petició de propietaris promotors, hi han de constar els punts que proposen. L'ordre del dia inclou, entre d'altres, els assumptes proposats per escrit a la presidència, abans de la convocatòria, per qualsevol dels propietaris.

b) El dia, el lloc i l'hora de la reunió.

c) L'advertiment que, en relació amb els acords previstos a l'article 553-26, els vots dels propietaris que no assisteixen a la reunió es computen en el sentit de l'acord pres per la majoria, sens perjudici de llur dret d'oposició.

d) La llista dels propietaris amb deutes pendents amb la comunitat i l'advertiment que tenen veu però que no tenen dret de vot.

5. La documentació relativa als assumptes dels quals s'ha de tractar es pot trametre als propietaris o la poden tenir els administradors a llur disposició des del moment en què es fa la convocatòria, cosa que s'hi ha de fer constar.

Article 553-22. Assistència

1. El dret d'assistència a la junta correspon als propietaris, els quals hi assisteixen personalment o per representació legal, orgànica o voluntària, que s'ha d'acreditar per escrit. Els estatuts poden establir, o la junta de propietaris pot acordar, que s'hi pugui assistir a través de videoconferència o d'altres mitjans telemàtics de comunicació sincrònica similars.

2. El dret d'assistència inclou el dret de veu i el dret de vot a la junta, sens perjudici del que estableix l'article 553-24.

3. En cas de comunitat d'un element privatiu, els cotitulars en designen un perquè exerceixi el dret d'assistir a la junta de propietaris.

4. En l'usdefruit s'entén que els nus propietaris, si no consta la seva manifestació en contra, són representats pels usufructuaris. La representació ha d'ésser expressa si s'han d'adoptar acords sobre el títol constitutiu, els estatuts i les obres extraordinàries o de millora.

Article 553-23. Constitució

1. La junta es constitueix vàlidament siguin quins siguin el nombre de propietaris que hi concorrin i les quotes de què siguin titulars o representants.

2. La junta, si no hi assisteixen el president ni el vicepresident, designa un propietari d'entre els assistents, que l'ha de presidir.

3. La junta, si no hi assisteix el secretari, en designa un d'entre els assistents.

Article 553-24. Dret de vot

1. Tenen dret a votar en la junta els propietaris que no tinguin deutes pendents amb la comunitat quan la junta es reuneix. Els propietaris que tinguin deutes pendents amb la comunitat tenen dret a votar si acrediten que n'han consignat judicialment o notarialment l'import o que els han impugnat judicialment.

2. El dret de vot s'exerceix de les maneres següents:

a) Personalment.

b) Per representació, d'acord amb el que estableix l'article 553-22.1.

c) Per delegació en un altre propietari, feta per mitjà d'un escrit que designi nominativament la persona delegada i en el qual es pot indicar el sentit del vot en relació amb els punts de l'ordre del dia. La delegació ha de ser per a una reunió concreta de la junta de propietaris i s'ha de rebre abans que comenci.

3. El vot de les persones que s'abstinguin i el vot corresponent als elements privatis de benefici comú es computa en el mateix sentit que el de la majoria assolida.

Article 553-25. Règim general d'adopció d'acords

1. Només es poden adoptar acords sobre els assumptes inclosos en l'ordre del dia.

2. S'adopten per majoria simple dels propietaris que han participat en cada votació i que representen, alhora, la majoria simple del total de les seves quotes de participació, els acords que fan referència a:

a) L'execució d'obres o l'establiment de serveis que tenen la finalitat de suprimir barreres arquitectòniques o

la instal·lació d'ascensors, encara que comporti la modificació del títol i dels estatuts o afectin l'estructura o la configuració exterior.

b) Les innovacions exigibles per a la viabilitat o la seguretat de l'immoble, segons la seva naturalesa i les seves característiques, encara que comporti la modificació del títol i dels estatuts.

c) L'execució de les obres necessàries per a instal·lar infraestructures comunes o equips amb la finalitat de millorar l'eficiència energètica o hídrica dels immobles i la mobilitat dels usuaris, per a connectar serveis de telecomunicacions de banda ampla o per a individualitzar el mesurament dels consums d'aigua, gas o electricitat, o per a la instal·lació general de punts de recàrrega per a vehicles elèctrics, encara que comporti la modificació del títol i dels estatuts.

d) Les normes del reglament de règim interior.

e) L'acord de sotmetre a mediació qualsevol qüestió pròpia del règim de la propietat horitzontal.

f) Els acords que no tinguin fixada una majoria diferent per a la seva adopció.

3. Per al càlcul de les majories es computen els vots i les quotes dels propietaris que han participat en la votació de cadascun dels punts de l'ordre del dia, ja sigui de manera presencial, ja sigui per representació o per delegació del seu vot. L'adopció de l'acord per majoria simple requereix que els vots i quotes a favor superin els vots i quotes en contra.

4. Els acords que modifiquin la quota de participació, els que privin qualsevol propietari de les facultats d'ús i gaudi d'elements comuns i els que determinin l'extinció del règim de la propietat horitzontal simple o complexa, requereixen el consentiment exprés dels propietaris afectats.

5. Els propietaris o els titulars d'un dret possessori sobre l'element privatiu, en el cas que ells mateixos o les persones amb qui hi conviuen o treballen pateixin alguna discapacitat o siguin majors de 70 anys, si no aconsegueixen que s'adoptin els acords a què fan referència les lletres a) i b) de l'apartat 2, poden demanar a l'autoritat judicial que obligui la comunitat a suprimir les barreres arquitectòniques o a fer les innovacions exigibles, sempre que siguin raonables i proporcionades, per a assolir l'accessibilitat i la transibilitat de l'immoble en atenció a la discapacitat que les motiven.

6. Als sols efectes de la legitimació per a la impugnació dels acords i l'exoneració del pagament de despeses per a noves instal·lacions o serveis comuns, els propietaris que no han participat en la votació poden oposar-se a l'acord per mitjà d'un escrit enviat a la secretaria, per qualsevol mitjà fefaent, en el termini d'un mes d'ençà que els ha estat notificat. Si passat el mes no han tramès l'escrit d'oposició, es considera que s'adhereixen a l'acord.

Article 553-26. Adopció d'acords per unanimitat i per majories qualificades

1. Es requereix el vot favorable de tots els propietaris amb dret a vot per a:

a) La modificació de les quotes de participació.

b) Desafectar un element comú.

c) Constituir, alienar, gravar i dividir un element privatiu de benefici comú.

d) Desvincular un annex.

e) Vincular l'ús exclusiu de patis, jardins, terrasses, cobertes de l'immoble o altres elements comuns a un o diversos elements privatius.

f) La cessió gratuïta d'ús d'elements comuns que tenen un ús comú.

g) Constituir un dret de sobreelevació, subedificació i edificació sobre l'immoble.

h) L'extinció del règim de propietat horitzontal, simple o complexa, i la seva conversió en un tipus de comunitat diferent.

i) Acordar la integració en una propietat horitzontal complexa.

j) Sotmetre a arbitratge qualsevol qüestió relativa al règim de la propietat horitzontal, tret de disposició estatutària contrària.

2. Cal el vot favorable de les quatre cinquenes parts dels propietaris amb dret a vot, que han de representar alhora les quatre cinquenes parts de les quotes de participació, per a:

a) La modificació del títol de constitució i dels estatuts, llevat de disposició legal en sentit contrari.

b) Adoptar acords relatius a innovacions físiques en l'immoble, si n'afecten l'estructura o la configuració exterior, i a la construcció de piscines i instal·lacions recreatives.

c) Acordar quotes especials de despeses, així com un increment en la participació en les despeses comunes corresponents a un element privatiu per l'ús desproporcionat d'elements o serveis comuns, d'acord amb el que estableix l'article 553-45.4.

d) Acordar l'extinció voluntària del règim de propietat horitzontal per parcel·les.

e) La cessió onerosa de l'ús i l'arrendament d'elements comuns que tenen un ús comú per un termini superior a quinze anys.

3. Els acords dels apartats 1 i 2 s'entenen adoptats:

a) En el cas de requerir-se la unanimitat, quan hi han votat favorablement tots els partícips a la votació i, en el termini d'un mes des de la notificació de l'acord, no

s'hi ha oposat cap altre propietari mitjançant un escrit enviat a la secretaria per qualsevol mitjà fefaent.

b) En el cas de requerir-se les 4/5 parts, quan hi ha votat favorablement la majoria simple dels propietaris i de les quotes participants a la votació i, en el termini d'un mes des de la notificació de l'acord, s'assoleix la majoria qualificada amb el còmput com a favorable del vot dels propietaris absents que no s'han oposat, dins de l'esmentat termini, a l'acord mitjançant un escrit enviat a la secretaria per qualsevol mitjà fefaent.

Article 553-27. Acta

1. El secretari ha de redactar l'acta i transcriure-la en el llibre d'actes. L'acta s'ha d'autoritzar, amb les signatures del secretari i del president, en el termini de cinc dies a comptar de l'endemà de la reunió.

2. L'acta de la reunió s'ha de redactar almenys en català, o en aranès a la Val d'Aran, i hi han de constar les dades següents:

a) La data i el lloc de celebració, el caràcter ordinari o extraordinari i el nom de la persona que n'ha fet la convocatòria.

b) L'ordre del dia.

c) La indicació de la persona que l'ha presidida i de la persona que hi ha actuat com a secretària.

d) La relació de persones que hi han assistit personalment o per representació i, si és el cas, dels qui deleguen.

e) Els acords adoptats, els participants en cada votació i les seves respectives quotes, així com el resultat de les votacions, amb la indicació dels qui han votat a favor, els qui han votat en contra i els que s'han abstingut.

f) Els acords susceptibles de formació successiva, d'acord amb l'article 553-26.3.

3. El president pot requerir un notari que aixequi acta dels acords de la reunió quan ho consideri oportú i ho ha de fer, en tot cas, quan hi hagi una sol·licitud escrita presentada, almenys cinc dies abans de la data de la reunió, per una quarta part dels propietaris o per menys si representen la quarta part de les quotes. En aquest cas, s'ha de fer en el llibre d'actes una referència clara a la data de celebració de la reunió i al nom i la residència del notari que hi va assistir.

4. L'acta s'ha de trametre a tots els propietaris en el termini de deu dies a comptar de l'endemà de la reunió de la junta de propietaris a l'adreça comunicada pel propietari a la secretaria i, en el cas que manqui, a l'element privatiu. La tramesa es pot fer per correu electrònic o per altres mitjans telemàtics de comunicació, o bé per correu postal.

5. Una vegada transcorregut el termini establert per l'article 553-26.3, es trameta a tots els propietaris un annex a l'acta en el qual s'indica si els acords suscepti-

bles de formació successiva han esdevingut efectius o no, i es fa constar, així mateix, el resultat final de la votació.

Article 553-28. Llibre d'actes

1. Els acords de la junta de propietaris s'han de transcriure en un llibre d'actes que s'ha de legalitzar, almenys en català, o en aranès a la Val d'Aran, al registre de la propietat que correspongui.

2. La secretaria ha de custodiar els llibres d'actes de la junta de propietaris, que s'han de conservar durant trenta anys mentre existeixi el règim de propietat horitzontal o durant cinc anys d'ençà que s'hagi extingit.

Article 553-29. Execució

Els acords adoptats vàlidament per la junta de propietaris, llevat de previsió estatutària en contra, són executius des del moment en què s'han pres.

Article 553-30. Vinculació dels acords

1. Els acords adoptats són obligatoris i vinculen tots els propietaris, fins i tot els dissidents.

2. No obstant el que estableix l'apartat anterior, els propietaris dissidents no estan obligats a satisfer les despeses originades per les noves instal·lacions o nous serveis comuns que no siguin exigibles d'acord amb la llei, si el valor total de la despesa acordada és superior a la quarta part del pressupost anual vigent de la comunitat. Els propietaris només poden gaudir de les noves instal·lacions o nous serveis si satisfan l'import de les despeses d'execució i de manteniment amb l'actualització que correspongui aplicant l'índex general de preus de consum.

3. Les despeses originades per la supressió de barreres arquitectòniques o la instal·lació d'ascensors i les que calguin per a garantir l'accessibilitat i l'habitabilitat de l'edifici, són a càrrec de tots els propietaris si deriven d'un acord de la junta de propietaris. Si deriven d'una decisió judicial conforme a l'article 553-25.5, l'autoritat judicial és qui fixa l'import en funció de les despeses ordinàries comunes de la comunitat de propietaris.

4. Els propietaris que s'oposin o demorin sense causa justificada les actuacions o obres necessàries i exigides per l'autoritat competent responen individualment de les sancions que es puguin imposar en via administrativa.

Article 553-31. Impugnació

1. Els acords es poden impugnar judicialment en els casos següents:

a) Si són contraris a les lleis, al títol de constitució o als estatuts o si, ateses les circumstàncies, impliquen un abús de dret.

b) Si són contraris als interessos de la comunitat o són greument perjudicials per a un dels propietaris.

2. Estan legitimats per a la impugnació els propietaris que han votat en contra, els absents que s'han oposat a l'acord i els que han estat privats il·legítimament del dret de vot. Nogensmenys, si l'acord és contrari a la llei el pot impugnar qualsevol propietari.

3. Per a exercitar l'acció d'impugnació cal estar al corrent de pagament dels deutes vençuts amb la comunitat o haver consignat l'import, llevat que es tracti d'un acord contrari a la llei.

4. L'acció d'impugnació dels acords caduca en el termini d'un any en els supòsits a què es refereix la lletra a), i en el termini de tres mesos en els supòsits a què es refereix la lletra b) de l'apartat 1. Els terminis es compten des de la notificació de l'acta o de l'annex de l'acta, segons correspongui.

Article 553-32. Suspensió

1. La impugnació no suspèn l'executabilitat de l'acord.
2. L'autoritat judicial pot adoptar les mesures cautelars que consideri convenients, fins i tot la de decretar provisionalment la suspensió de l'acord impugnat.

Secció Segona. Propietat horitzontal simple

Article 553-33. Elements privatius

Només es poden configurar com a elements privatius d'un immoble els habitatges, els locals i els espais físics que poden ésser objecte de propietat separada i que tenen independència funcional perquè disposen d'accés directe o indirecte a la via pública.

Article 553-34. Elements privatius de benefici comú

1. són elements privatius de benefici comú els que per disposició de la llei, del títol o per acord de la junta, pertanyen als propietaris en proporció a la quota i de manera inseparable de la propietat de l'element privatiu concret.
2. els elements comuns desafectats per acord de la junta de propietaris, tenen el caràcter d'element privatiu de benefici comú, excepte que s'estableixi altrament.
3. L'administració i disposició d'un element privatiu de benefici comú es regeix per les normes de la propietat horitzontal.

Article 553-35. Annexos

1. Els annexos es determinen en el títol de constitució com a espais físics o drets vinculats de manera inseparable a un element privatiu, no tenen quota especial i són de titularitat privativa a tots els efectes.
2. Els estatuts poden limitar la cessió aïllada de l'ús dels annexos. Aquesta limitació no pot afectar les persones que conviuen amb els titulars de l'ús de l'element privatiu principal.

Article 553-36. Ús i gaudi dels elements privatius

1. Els propietaris d'elements privatius hi poden exercir totes les facultats del dret de propietat sense cap altra restricció que les que deriven del règim de propietat horitzontal.
2. Els propietaris d'un element privatiu hi poden fer obres de conservació i de reforma sempre que no perjudiquin els altres propietaris ni la comunitat i que no disminueixin la solidesa ni l'accessibilitat de l'immoble ni alterin la configuració o l'aspecte exterior del conjunt.
3. Els propietaris que es proposin de fer obres en el seu element privatiu ho han de comunicar prèviament a la presidència o a l'administració de la comunitat i cal l'acord de la junta si l'obra comporta l'alteració d'elements comuns. En cas d'instal·lació d'un punt de recàrrega individual de vehicle elèctric, només cal enviar a la presidència o a l'administració el projecte tècnic amb quinze dies d'antelació a l'inici de l'obra i la certificació tècnica corresponent un cop finalitzada la instal·lació.
4. La comunitat pot exigir la reposició a l'estat original dels elements comuns alterats sense el seu consentiment. No obstant això, s'entén que la comunitat ha donat el consentiment si l'execució de les obres és notòria, no disminueix la solidesa de l'edifici ni comporta l'ocupació d'elements comuns i la comunitat no s'ha oposat en el termini de caducitat de quatre anys d'ençà que es van acabar.

Article 553-37. Disposició dels elements privatius

1. Els propietaris d'elements privatius els poden modificar, alienar i gravar i hi poden fer tota mena d'actes de disposició. Si hi estableixen servituds en benefici d'altres finques, aquestes servituds s'extingeixen en cas de destrucció o enderroc de l'edifici.
2. Els propietaris, en els casos d'arrendament o de qualsevol altra transmissió del gaudi de l'element privatiu, són responsables davant de la comunitat i de terceres persones de les obligacions derivades del règim de propietat horitzontal.
3. La persona que aliena un element privatiu ha de comunicar el canvi de titularitat a la secretaria de la comunitat; mentre no ho comuniqui respon solidàriament dels deutes envers la comunitat.

Article 553-38. Obligacions de conservació i manteniment dels elements privatius

Els propietaris d'elements privatius els han de conservar en bon estat i mantenir els serveis i les instal·lacions que s'hi emplacin.

Article 553-39. Restriccions i servituds forçoses

1. Els elements privatius estan subjectes, en benefici dels altres i de la comunitat, a les restriccions imprescindibles per a efectuar les obres de conservació

i manteniment dels elements comuns i dels altres elements privatis, quan no hi ha cap altra manera d'efectuar-les o l'altra manera és desproporcionadament cara o carregosa.

2. La comunitat pot exigir la constitució de servituds permanents sobre els elements d'ús privatiu diferents de l'habitatge estricte si són indispensables per a l'execució dels acords de supressió de les barreres arquitectòniques o de millorament adoptats per la junta o per a l'accés a elements comuns que no en tinguin cap altre.

3. Els propietaris d'elements privatis poden exigir la constitució de les servituds, permanents o temporals, imprescindibles per a efectuar-hi les obres de conservació i d'accés a xarxes generals de subministraments de serveis.

4. Els titulars de les servituds han de rescabalar els danys que causin en els elements privatis o comuns afectats i, si s'escau, el menyscabament que els produeixin.

Article 553-40. Prohibicions i restriccions d'ús dels elements privatis i comuns

1. Els propietaris i els ocupants no poden fer en els elements privatis, ni en la resta de l'immoble, activitats contràries a la convivència normal en la comunitat o que malmetin o facin perillar l'immoble. Tampoc no poden dur a terme les activitats que la llei o els estatuts exclouen o prohibeixen de manera expressa.

2. La presidència de la comunitat, si es fan les activitats a què fa referència l'apartat 1, per iniciativa pròpia o a petició d'una quarta part dels propietaris, ha de requerir fefaentment qui les faci que deixi de fer-les. Si la persona requerida persisteix en la seva activitat, la junta pot interposar contra els propietaris i els ocupants de l'element privatiu l'acció per fer-la cessar, que s'ha de tramitar d'acord amb les normes processals corresponents. Una vegada presentada la demanda, que s'ha d'acompanyar del requeriment i de la certificació de l'acord de la junta de propietaris, l'autoritat judicial ha d'adoptar les mesures cautelars que consideri convenients, entre les quals, la cessació immediata de l'activitat prohibida.

3. La comunitat té dret a la indemnització pels perjudicis que se li causin i, si les activitats prohibides continuen, a instar judicialment la privació de l'ús i el gaudi de l'element privatiu per un període que no pot excedir els dos anys i, si escau, l'extinció del contracte d'arrendament o de qualsevol altre que atribueixi als ocupants un dret sobre l'element privatiu.

Article 553-41. Elements comuns

Són elements comuns el solar, els jardins, les piscines, les estructures, les façanes, les cobertes, els vestíbuls, les escales i els ascensors, les antenes i, en general, les instal·lacions i els serveis dels elements privatis que es destinen a l'ús comunitari o a facilitar l'ús i el gaudi dels esmentats elements privatis.

Article 553-42. Ús i gaudi dels elements comuns

L'ús i gaudi dels elements comuns correspon a tots els propietaris d'elements privatis i s'ha d'adaptar a la destinació que estableixen els estatuts o a la que resulti normal i adequada a llur naturalesa, sense perjudicar l'interès de la comunitat.

Article 553-43. Elements comuns d'ús exclusiu

1. En el títol de constitució o per acord unànim de la junta de propietaris, es pot vincular a un o diversos elements privatis l'ús exclusiu de patis, jardins, terrasses, cobertes de l'immoble o altres elements comuns. Aquesta vinculació no els fa perdre la naturalesa d'element comú.

2. Els propietaris dels elements privatis que tenen l'ús i el gaudi exclusiu dels elements comuns assumeixen totes les despeses de conservació i manteniment i tenen l'obligació de conservar-los adequadament i mantenir-los en bon estat.

3. Les reparacions que es deuen a vicis de construcció o estructurals, originaris o sobrevinguts, o a reparacions que afecten i beneficien tot l'immoble, són a càrrec de la comunitat, llevat que siguin conseqüència d'un mal ús o d'una mala conservació.

Article 553-44. Conservació i manteniment d'elements comuns

La comunitat ha de conservar els elements comuns de l'immoble, de manera que compleixi les condicions estructurals, d'habitabilitat, d'accessibilitat, d'estanquitat i de seguretat necessàries o exigibles segons la normativa vigent i ha de mantenir en funcionament correcte els serveis i les instal·lacions. Els propietaris han d'assumir les obres de conservació i reparació necessàries.

Article 553-45. Contribució al pagament de les despeses comunes

1. Els propietaris han de sufragar les despeses comunes en proporció a llur quota de participació o d'acord amb les especialitats que fixen el títol de constitució, els estatuts o els acords de la Junta.

2. La manca d'ús i gaudi d'elements comuns concrets no eximeix de l'obligació de sufragar les despeses que deriven del seu manteniment, llevat que una disposició dels estatuts, que només es pot referir a serveis o elements especificats de manera concreta, estableixi el contrari i llevat també d'allò regulat per l'article 553-30.2.

3. La contribució al pagament de determinades despeses sobre les quals els estatuts estableixen quotes especials diferents de les de participació, entre les quals s'inclouen les d'escales diferents, piscines i zones enjardinades, s'ha de fer d'acord amb la quota específica.

4. El títol de constitució pot establir un increment de la participació en les despeses comunes que correspon a un element privatiu concret, en el cas d'ús o gaudi des-

proporcionat d'elements o serveis comuns com a conseqüència de l'exercici d'activitats empresarials o professionals en el pis o el local. Aquest increment també el pot acordar la junta de propietaris. En cap dels dos casos, l'increment no pot ésser superior al doble del que li correspondria per la quota.

Article 553-46. Responsabilitat de la comunitat

1. Dels deutes contrets per raó de la comunitat en responen els crèdits i fons comuns dels propietaris i els elements privatis de benefici comú. Subsidiàriament, en responen els propietaris dels elements privatis en proporció a la quota de participació.

2. Per a embargar els fons, els crèdits i els elements privatis de benefici comú, n'hi ha prou amb demanar la comunitat en la persona del seu president.

3. Per a embargar la resta dels elements privatis, s'ha de requerir el pagament a tots els propietaris i demanar-los personalment.

Article 553-47. Reclamació en cas d'impagament de les despeses comunes

1. La presidència o l'administració poden exigir, en un procés monitori, el pagament de les quantitats degudes per les despeses comunes.

2. La certificació de l'impagament ha de contenir:

a) La liquidació del deute amb indicació dels conceptes impagats.

b) La identificació de l'acord o els acords de la junta de propietaris de la qual es deriven les quantitats reclamades.

c) La data i el lloc on s'han presentat al pagament els rebuts impagats.

d) El requeriment de pagament fet al deutor.

3. Si el deutor s'hi oposa, la comunitat pot instar i els tribunals han de decretar, sense necessitat d'haver de constituir caució, l'embargament preventiu del o dels elements privatis del propietari deutor per fer efectives les quantitats reclamades, els seus interessos i les costes. El deutor pot deixar sense efecte l'embargament si aporta un aval bancari per l'esmentada quantitat.

4. En cas que s'imposin les costes al deutor, s'han d'incloure els honoraris d'assistència lletrada i de procurador encara que el concurs d'aquests serveis professionals no fos preceptiu segons la llei.

Secció Tercera. Propietat horitzontal complexa

Article 553-48. Configuració

1. La propietat horitzontal complexa implica la coexistència de subcomunitats integrades en un immoble o en un conjunt immobiliari format per diverses escales o portals o per una pluralitat d'edificis independents

i separats que es connecten entre ells i comparteixen zones enjardinades i d'esbarjo, piscines o altres elements comuns semblants.

2. En el règim de la propietat horitzontal complexa, cada escala, portal o edifici constitueix una subcomunitat que es regeix per les normes de les seccions primera i segona d'aquest capítol.

3. Es poden configurar com una subcomunitat aquells elements privatis, situats en un o més immobles, que es troben connectats entre si i que gaudeixen d'independència econòmica i funcional.

Article 553-49. Quotes

Cadascun dels elements privatis que integren una subcomunitat té assignada una quota particular de participació, separada de la quota general que li correspon en el conjunt de la propietat horitzontal complexa.

Article 553-50. Constitució

1. La propietat horitzontal complexa es constitueix inicialment com una sola comunitat amb subcomunitats o bé com una agrupació de diverses comunitats. En aquest darrer cas, poden atorgar el títol els propietaris únics dels diversos immobles o els presidents de les respectives comunitats autoritzats per un acord previ de cada junta.

2. El títol de constitució ha de constar en una escriptura pública que ha de descriure el complex immobiliari en el seu conjunt, així com tots i cadascun dels elements privatis que el componen, amb indicació de la subcomunitat de la qual formen part i de la quota de participació general i particular. A més, s'han de descriure els elements comuns del complex, com els vials, les zones enjardinades i d'esbarjo i altres serveis.

3. El règim de la propietat horitzontal complexa s'inscriu en el Registre de la Propietat d'acord amb la legislació hipotecària, per mitjà d'una inscripció general en foli propi per a la propietat horitzontal complexa i, a més, en un altre foli propi per a cada subcomunitat i cada element privatiu.

Article 553-51. Regulació i acords

1. En la propietat horitzontal complexa, cada subcomunitat té els seus òrgans específics i adopta els seus propis acords amb independència de les altres subcomunitats i de la comunitat general, dins de l'àmbit material que li sigui reconegut en el títol constitutiu.

2. Els estatuts poden regular un consell de presidents si la complexitat del conjunt immobiliari i dels elements, els serveis i les instal·lacions comunes, el nombre d'elements privatis o altres circumstàncies ho fan aconsellable. El consell ha d'actuar de manera col·legiada per a l'administració ordinària dels elements comuns de tot el conjunt i s'ha de regir per les normes de la junta de propietaris adaptades a la seva naturalesa específica.

Article 553-52. Comunitats i subcomunitats per a garatges i trasters

1. La comunitat de garatge o trasters, llevat de previsió estatutària en contra, funciona amb independència de la comunitat general pel que fa als assumptes del seu interès exclusiu en els casos següents:

a) Si es configura en règim de comunitat com a element privatiu d'un règim de propietat horitzontal i l'adquisició d'una quota indivisa atribueix l'ús exclusiu de places d'aparcament o de trasters i la utilització de les rampes d'accés i sortida, les escales i les zones de maniobres. En aquest cas, els titulars de la quota indivisa no poden exercir l'acció de divisió de la comunitat ni gaudeixen de drets d'adquisició preferent.

b) Si les diverses places d'aparcament o els trasters d'un local d'un immoble en règim de propietat horitzontal es constitueixen com a elements privatis. En aquest cas, s'assigna a cada plaça, a més del número d'ordre i de la quota que li correspon en el règim de propietat horitzontal, un número o lletra d'identificació concrets; les rampes, les escales i les zones d'accés, maniobra i sortida dels vehicles es consideren elements comuns del garatge o traster.

2. No hi ha subcomunitat per al local de garatge o trasters en els casos següents:

a) Si les diverses places d'aparcament o els trasters es configuren com a annexos inseparables dels elements privatis de la comunitat. En aquest cas, se'ls aplica el que estableix l'article 553-35.

b) Si el local destinat a garatge o trasters es configura com a element comú del règim de propietat horitzontal. En aquest cas, l'ús concret de les places d'aparcament o dels trasters no es pot cedir a terceres persones amb independència de l'ús de l'element privatiu respectiu.

3. Es pot constituir una subcomunitat per al local o locals destinats a garatge o trasters si diversos immobles subjectes a règim de propietat horitzontal en comparteixen l'ús. En aquest cas, la subcomunitat forma part, a més, de cada propietat horitzontal en la projecció vertical que li correspon. Si unes normes estatutàries concretes no estableixen el contrari, els titulars de les places tenen dret a utilitzar totes les zones d'accés, distribució, maniobra i sortida de vehicles situades al local o locals amb independència de l'immoble concret en la vertical o la façana del qual estiguin situades.

Secció quarta. Propietat horitzontal per parcelles

Article 553-53. Concepte i configuració

1. El règim de la propietat horitzontal es pot establir, per parcelles, sobre un conjunt de finques independents que tenen la consideració de solars, edificats o no, formen part d'una actuació urbanística i participen amb caràcter inseparable d'uns elements de titularitat comuna.

2. El règim de propietat horitzontal per parcelles es regeix, en allò que no estableixi el títol constitutiu, per les normes específiques d'aquesta secció i, supletòriament, per les d'aquest capítol, d'acord amb la seva naturalesa específica i amb el que disposa la normativa urbanística aplicable.

Article 553-54. Finques de titularitat privativa

1. Les finques privatives i, si escau, llurs annexos inseparables, pertanyen en exclusiva a llurs titulars en el règim de propietat que els sigui aplicable.

2. Els actes d'alienació i gravamen i l'embargament de les finques privatives s'estenen de manera inseparable a la quota de participació que els correspon en els elements comuns.

3. L'alienació d'una finca privativa no dóna als propietaris de les altres cap dret d'adquisició preferent de naturalesa legal.

Article 553-55. Elements comuns

1. Són elements comuns les finques, els elements immobiliaris i els serveis i les instal·lacions que es destinen a l'ús i gaudi comú que esmenta el títol de constitució, entre els quals s'inclouen les zones enjardinades i d'esbarjo, les instal·lacions esportives, els locals socials, els serveis de vigilància i, si escau, altres elements semblants.

2. Els elements comuns són inseparables de les finques privatives, a les quals estan vinculats per mitjà de la quota de participació que, expressada en centèsimes, correspon a cada finca en el conjunt.

Article 553-56. Restriccions

Les restriccions a l'exercici de les facultats dominicals sobre finques privatives que imposen el títol de constitució o els estatuts, el planejament urbanístic o les lleis tenen la consideració d'elements comuns.

Article 553-57. Títol de constitució

1. El títol de constitució del règim ha de constar en una escriptura pública, la qual ha de contenir:

a) La relació del conjunt en general, que ha d'incloure el nom i l'emplaçament, l'extensió, l'aprovació administrativa de l'actuació urbanística en què s'integra, les dades essencials de la llicència o de l'acord de parcel·lació, el nombre de solars que la configuren i la referència i descripció de les finques i instal·lacions comunes.

b) La relació de les obres d'urbanització i de les instal·lacions del conjunt i el sistema previst per a conservar-les i fer-ne el manteniment, i també la informació sobre la prestació de serveis no urbanístics i les altres circumstàncies que resultin del pla d'ordenació.

c) La descripció de totes les parcel·les i dels altres elements privatis, que ha d'incloure el número d'ordre; la quota general de participació i, si escau, les especials que els corresponen; la superfície; els límits, i, si

escau, els espais físics o drets que en constitueixin annexos o que hi estiguin vinculats.

d) Les regles generals o específiques sobre la destinació i l'edificabilitat de les finques i la informació sobre si són divisibles.

e) Els estatuts, si n'hi ha.

f) La relació de terrenys d'ús i domini públic compresos dins de l'àmbit de la propietat horitzontal per parcel·les.

g) Un plànol descriptiu del conjunt, en el qual s'han d'identificar les finques privatives i els elements comuns.

2. Les determinacions urbanístiques que contingui el títol de constitució tenen efectes merament informatius.

3. No cal descriure cadascuna de les parcel·les si el règim de propietat horitzontal per parcel·les s'estableix per acord de tots o d'una part dels propietaris de parcel·les, edificades o no, situades en una unitat urbanística consolidada, que ja figuren inscrites en el Registre de la Propietat com a finques independents, però s'ha fet constar, com a mínim, el número que els correspon en la urbanització, la identificació registral, la referència cadastral i els noms dels propietaris.

Article 553-58. Constància registral

1. El règim de propietat horitzontal per parcel·les s'inscriu en el Registre de la Propietat d'acord amb la legislació hipotecària. S'ha de fer una inscripció general per al conjunt i una inscripció per a cada una de les finques privatives i, si és procedent, de les finques destinades a ús i gaudi o a serveis comuns, per a cada una de les quals ha d'obrir-se un foli especial separat.

2. Si la propietat horitzontal per parcel·les recau totalment o parcialment sobre diverses finques, s'ha de realitzar una agrupació instrumental d'aquestes. En la nota de referència es fa constar el seu caràcter instrumental i es considera, a tots els efectes, que mai ha existit comunitat. Les finques privatives poden adjudicar-se directament al titular que correspongui.

3. La inscripció del règim de la propietat horitzontal per parcel·les s'ha de practicar a favor dels seus integrants i, a més de les dades exigides per la legislació hipotecària, ha de contenir les establertes per l'article 553-57 que tinguin transcendència real i la referència a l'arxiu del plànol. En tots els casos, han de fer-se les notes marginals de referència a les inscripcions de les finques privatives.

4. Les inscripcions de les finques privatives contenen, a més de les dades exigides per la legislació hipotecària, les següents:

a) El número de parcel·la que els correspon.

b) La quota o quotes de participació.

c) El règim especial o les restriccions que poden afectar-les de forma determinada.

d) La referència a la inscripció general i la subjecció al règim de la propietat horitzontal per parcel·les.

5. Les finques destinades a ús i gaudi o als serveis comuns s'inscriuen a favor dels integrants de la propietat horitzontal per parcel·les, sense mencionar-los de forma explícita ni fer constar les quotes que els corresponen.

6. En cas d'establiment de la propietat horitzontal per parcel·les de forma sobrevinguda, ha d'obrir-se un foli separat i independent per a la propietat horitzontal en conjunt, en el qual han de constar les circumstàncies establertes per aquest article i ha de fer-se una referència, per una nota marginal, a cada una de les inscripcions de les finques que passen a ser privatives, en la qual ha de fer-se constar la quota que els correspon.

Article 553-59. Extinció voluntària

1. L'extinció voluntària de la propietat horitzontal per parcel·les es produeix per acord de les quatre cinques parts dels propietaris, que han de representar les quatre cinques parts de les quotes de participació.

2. S'han de liquidar totalment, una vegada acordada l'extinció, les obligacions vers terceres persones i, si escau, vers els propietaris. En el procés de liquidació, la junta de propietaris ha de mantenir les seves funcions, ha de percebre les quotes endarrerides i els altres crèdits a favor de la propietat horitzontal per parcel·les, ha d'alienar, si escau, els immobles d'ús comú que s'hagi acordat d'alienar i, una vegada complertes totes les operacions, n'ha de retre comptes a tots els propietaris.

ARTICLE 2. MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 551-2 DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA

Es modifica l'apartat 2 de l'article 551-2 del Codi civil de Catalunya, que queda redactat de la manera següent:

2. La comunitat en règim de propietat horitzontal es regeix pel títol de constitució, que s'ha d'adequar a les disposicions del capítol III. Les situacions de comunitat que reuneixen els requisits de la propietat horitzontal i no s'hagin configurat conforme al que es disposa en el capítol III, es regeixen pels pactes establerts entre els copropietaris, per les normes de la comunitat ordinària i, si escau, per les disposicions del capítol III que resultin conformes amb les circumstàncies del cas.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA PRIMERA. RÈGIM DE LA PROPIETAT HORITZONTAL

Les normes d'aquesta llei s'apliquen als immobles constituïts en règim de propietat horitzontal abans de la seva entrada en vigor.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SEGONA. PROPIETATS HORITZONALS PER PARCEL·LES PREEXISTENTS

1. Les propietats horitzontals per parcel·les existents abans de l'1 de juliol de 2006 que encara no s'hagin constituït a l'entrada en vigor d'aquesta llei disposen,

a partir d'aquest moment, d'un nou termini de quatre anys per a fer-ho d'acord amb les seves normes. Una vegada transcorregut aquest termini, qualsevol propietari pot demanar judicialment l'atorgament del títol.

2. Per a l'atorgament del títol és suficient el vot favorable dels propietaris que representin dues terceres parts del total de les parcel·les afectades, però cal aportar la llicència de l'ajuntament del terme municipal on estan situades les parcel·les, o bé acreditar que s'ha sol·licitat amb més de tres mesos d'anticipació respecte a l'atorgament de l'escriptura.

3. L'atorgament del títol de constitució no permet ni comporta en cap cas la regularització de situacions urbanísticament irregulars i no comporta necessàriament l'extinció de les associacions de propietaris.

DISPOSICIÓ FINAL. ENTRADA EN VIGOR

Aquesta llei entra en vigor al cap d'un mes de la seva publicació al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

ANTECEDENTS DEL PROJECTE DE LLEI

MEMÒRIA EXPLICATIVA DE DISPOSICIÓ NORMATIVA

DADES DE LA DISPOSICIÓ

Tipus de disposició: Projecte de llei

Títol de la disposició: Projecte de llei de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals

DOCUMENTS QUE CONTÉ L'EXPEDIENT

1. Projecte de llei de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.
2. Memòria prèvia a l'inici de la tramitació de l'Avantprojecte de llei de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.
3. Avantprojecte de llei de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.
4. Memòria general de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques.
5. Memòria d'avaluació d'impacte de les mesures proposades de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques.
6. Informe jurídic preliminar.
7. Tràmit de consulta interdepartamental.
8. Peticions d'informe d'impacte pressupostari i d'informe interdepartamental d'impacte de gènere.
9. Informe de la Direcció General de Pressupostos.
10. Avantprojecte de llei de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals,

sotmès a la sessió del Consell Tècnic de 2 d'abril de 2013 i als tràmits d'informació pública i audiència.

11. Certificat de la sessió del Consell Tècnic de 2 d'abril de 2013.
12. Informe de l'Institut Català de les Dones.
13. Tràmit d'informació pública i d'audiència.
14. Avantprojecte de llei de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.
15. Memòria, de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques, sobre les consultes realitzades i les al·legacions presentades.
16. Observacions de la unitat central del Gabinet Jurídic i del Departament de Benestar Social i Família.
17. Memòria complementària a la memòria d'observacions, de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques.
18. Informe jurídic final.
19. Memòria complementària a la memòria d'observacions, de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques.
20. Memòria complementària a la memòria d'avaluació d'impacte, de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques.
21. Avantprojecte de llei de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.
22. Certificat de la sessió del Consell Tècnic de 25 de juny de 2013.

N. de la R.: Els antecedents del Projecte de llei poden ésser consultats a l'Arxiu del Parlament.

3.01.02. PROPOSICIONS DE LLEI

— **Proposició de llei de drets de les persones gais, lesbianes, bisexuals i transsexuals i per l'eradicació de l'homofòbia, la lesbofòbia i la transfòbia**

Tram. 202-00035/10

Esmenes a la totalitat

Reg. 27362 / Admissió a tràmit: Mesa del Parlament, 09.07.2013

Esmenes presentades pel Grup Parlamentari del Partit Popular de Catalunya (reg. 27362)

A LA MESA DEL PARLAMENT

Josep Enric Millo i Rocher, portaveu del Grup Parlamentari del Partit Popular de Catalunya, d'acord amb