



PRESIDÈNCIA

CJ

343-00141/13

APORTACIONS DEL COL·LEGI D'ADMINISTRADORS DE FINQUES DE BARCELONA-LLEIDA AL TEXT DEL PROJECTE DE LLEI D'ACTUALITZACIÓ, INCORPORACIÓ I MODIFICACIÓ DE DETERMINATS ARTICLES DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA

El Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona-Lleida (CAFBL) vol deixar constància de la satisfacció que el Parlament de Catalunya consulti i demani la seva opinió sobre el contingut del Projecte de Llei d'actualització, incorporació i modificació de determinats articles del Codi Civil de Catalunya i espera que pugui ser tinguda en compte durant la tramitació del projecte.

A més, desitja que aquesta decisió del Parlament es reiteri en altres projecte de llei que es puguin tramitar davant la Cambra, tot oferint d'antuvi la seva col·laboració en qualsevol iniciativa legislativa que en el futur li sigui demanada.

I. SOBRE LES REFORMES DEL RÈGIM JURÍDIC DE LA PROPIETAT HORIZONTAL QUE INCLOU EL PROJECTE DE LLEI

Pel que fa a la redacció concreta de l'articulat del projecte de llei, només volem fer un comentari de la reforma del Llibre V del CCCat, en allò que des del nostre punt de vista i com a experts professionals en l'administració de finques i, particularment, de les comunitats de propietaris, resulta de transcendència. Ens referim a les reformes previstes de l'art. 553 CCCat, que regula la propietat horitzontal.

Per una banda, la previsió que els estatuts de les comunitats de propietaris puguin establir, o la junta de la comunitat pugui acordar, que l'assistència a la dita Junta sigui per videoconferència o per altres mitjans telemàtics de comunicació sincrònica similars sempre que resti garantida la identificació dels assistents, la continuïtat de la comunicació, la possibilitat d'intervenir en les deliberacions i l'emissió del vot (art. 5.7 del projecte de llei).

Per altra banda, la previsió que en la convocatòria de la reunió de la Junta s'incorpori la informació per tal de poder accedir i exercir els drets a la reunió en format de videoconferència o telemàtics per al cas en què així es pugui desenvolupar (art. 5.6 del projecte de llei).

En tots dos casos la nostra opinió és positiva. Els sistemes telemàtics tenen ja una experiència consolidada en moltes comunitats de propietaris, sens dubte des de la pandèmia de la COVID i l'aplicació de la normativa que de forma excepcional es va establir al respecte. Però, en tot cas, garantint les condicions que s'indiquen en la reforma, aquests sistemes telemàtics permeten ampliar la participació (assistència i vot) en les Juntes de propietaris, fet que afavoreix la implicació dels membres de la comunitat en les decisions de transcendència per a aquesta que, en altre cas, no podrien o no voldrien participar.





PRESIDÈNCIA

Però, en tot cas, considerem que la modificació que incorpora l'art. 5.7 del projecte sobre l'article 553-22.2 va més enllà del que acabem d'indicar, perquè suprimeix l'expressió vigent següent "El dret d'assistència inclou el dret de veu i el dret de vot a la junta de propietaris, sens perjudici del que estableix l'article 553-24." Aquesta supressió, a banda de no tenir justificació en l'exposició de motius del projecte de llei, no té sentit. En primer lloc, perquè suprimeix un criteri fonamental de garantia de la validesa de les juntes de propietaris: la seva supressió pot donar lloc a impugnacions derivades de la discussió sobre l'abast real del dret d'assistència (veu i vot), sobretot en comunitats que no tenen els coneixements que aporta la presència d'un administrador de finques col·legiat. En segon lloc, perquè permet dubtar del contingut de la voluntat del legislador i dona lloc a pensar que la supressió d'aquesta expressió comporta una modificació sobre el contingut del dret d'assistència.

Per això suggerim que la modificació de l'art. 553-22.2 que preveu el projecte de llei mantingui l'expressió indicada i, en conseqüència, tingui el redactat següent:

"2. Els Estatuts poden establir, o la junta de propietaris pot acordar, que s'hi pugui assistir per videoconferència o per altres mitjans telemàtics de comunicació sincrònica similars, sempre que resti garantida la identificació dels assistents, la continuïtat de la comunicació, la possibilitat d'intervenir en les deliberacions i l'emissió del vot. El dret d'assistència inclou el dret de veu i el dret de vot a la junta de propietaris, sens perjudici del que estableix l'article 553-24."

Al marge del que hem indicat, volem fer una reflexió sobre un altre aspecte, que és el fet que la reforma utilitzi la denominació de "persones propietàries" "comunitats de persones propietàries" i "junta de persones propietàries". Fonamentalment perquè la incorporació d'aquestes expressions només es fa en aquests dos aspectes de l'art. 553 CCCat que es reformen en aquest projecte de llei. Deixant de banda la voluntat d'incorporar llenguatge inclusiu a la regulació del règim jurídic de la propietat horitzontal, el fet és que resulta merament testimonial en el cas de l'art. 553 CCCat, si tenim present la resta de l'extens text d'aquesta disposició. Amb això, no reivindicuem que tot el text de l'art. 553 s'hagi de reformar de manera detallada per a aconseguir aquest resultat inclusiu, sinó que es trobi una solució coherent que permeti una redacció de tot el text legal (àdhuc, més enllà de l'art. 553 CCCat) que resulti clara, concisa, precisa i entenedora. Des d'aquest punt de vista podria ser d'utilitat que el legislador incorporés una disposició addicional que, de forma transversal per a tot el text legal, indiqui que les disposicions del CCCat en les quals el gènere gramatical masculí hi és emprat, ho és com a inclusiu tant d'homes com de dones.

En tot cas, hi ha una expressió inadequada en l'exposició de motius del projecte de llei, quan es fa referència a la modificació del Llibre V del CCCat sobre aquesta matèria de la propietat horitzontal. S'indica que "es prescriu que les mateixes persones propietàries, als estatus, o per acord de junta, permetin que els veïns o veïnes que no puguin assistir, puguin accedir a les reunions". Mai no es pot parlar del concepte "veïns o veïnes" en una reunió d'una comunitat de propietat horitzontal, perquè només poden ser i són membres d'una comunitat d'aquest tipus aquelles persones que són propietàries en la comunitat; ni arrendataris ni persones que puguin ostentar qualsevol altre títol sobre l'immoble que pertany a la comunitat. Per això s'ha de corregir l'expressió indicada, suprimint-la, de manera que es digui:





PRESIDÈNCIA

"...es prescriu que les mateixes persones propietàries, als estatus, o per acord de junta, permetin que aquelles que no puguin assistir, puguin accedir a les reunions".

II. SOBRE LA INCORPORACIO DE NOVES DISPOSICIONS AL RÈGIM JURÍDIC DE LA PROPIETAT HORIZONTAL:

Ens sembla oportú i, sobretot necessari, que el projecte de llei comentat es plantegi una reforma més dins l'àmbit de la regulació de la propietat horitzontal davant la realitat existent de les ocupacions il·legals d'immobles ubicats en comunitats de propietaris, per tal d'oferir-los garanties de protecció davant de les persones que hagin ocupat il·legalment un element comunitari i duguin a terme activitats danyoses per a la finca o il·legals.

En aquests casos, el president de la comunitat de propietaris --sense perjudici de formalitzar, si s'escau, una denúncia per la via penal-- podria exercir una acció civil de les previstes a l'art. 553-40 del Codi Civil de Catalunya.

Aquesta acció té una transcendència enorme si tenim en compte que es pot plantejar juntament amb una mesura cautelar que faci possible el cessament d'aquesta activitat o fins i tot l'expulsió de l'ocupant il·legal.

Aquesta reforma que es proposa té en compte les previsions legals del propi CCCat. D'una banda, l'art. 541-1, que estableix que la propietat adquirida legalment atorga als titulars el dret a fer servir de forma plena els béns que constitueixen el seu objecte i a gaudir-ne i disposar-ne; i l'art. 541-2 del Codi Civil de Catalunya, quan estableix que les facultats que atorga el dret de propietat s'exerceixen, d'acord amb la seva funció social, dins dels límits i amb les restriccions que estableixen les lleis. Per tant, el legislador pot crear restriccions al domini sempre que responguin a la utilitat social dels béns i, en igual sentit s'ha pronunciat la jurisprudència.

En aquest sentit, el Codi Civil de Catalunya pot establir mesures per als casos en què la propietat no estigui exercint l'acció de desocupació de la propietat, quan aquesta estigui ocupada sense títol habilitant i aquest ús incorrecte de la finca generi problemes de convivència, seguretat o d'ordre públic. És un ús contrari a la finalitat social de l'habitatge i, per tant, als deures del propietari, que la propietat no actuï davant les situacions d'ocupació que generen desordres públics, problemes de convivència o, fins i tot, davant la utilització de l'immoble per a actuacions delictives. En aquests casos, s'han d'establir mecanismes que permetin actuar a les comunitats de propietaris quan hi ha inacció de la propietat.

Per això, s'haurien d'incorporar nous apartats (7 bis i 7 ter) a l'art. 5 del projecte de llei que incorporés les modificacions i addicions següents:

"7 bis. Es modifica l'article 553-40 del Codi Civil de Catalunya, que queda redactat de la següent manera:

Article 553-40

Prohibicions i restriccions d'ús dels elements privatis i comuns





PRESIDÈNCIA

Els propietaris i els ocupants, amb títol o sense, no poden fer en els elements privatius, ni en la resta de l'immoble, activitats o actes contraris a la convivència normal en la comunitat o que malmetin o facin perillar l'immoble. Tampoc no poden dur a terme les activitats que els estatuts, la normativa urbanística o la llei exclouen o prohibeixen de manera expressa.

La presidència de la comunitat, si es fan les activitats o els actes a què fa referència l'apartat 1, per iniciativa pròpia o a petició d'una quarta part dels propietaris, ha de requerir fefaentment a qui els faci que deixi de fer-los. Si la persona o persones requerides persisteixen en llur activitat, la junta de propietaris pot exercir contra els propietaris i els ocupants de l'element privatiu l'acció per a 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 amb el requeriment i el certificat 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. En cas d'ocupació sense títol habilitant, l'acció es pot exercir contra els ocupants encara que no se'n conegui la identitat. Si les activitats o els actes contraris a la convivència o que malmetin o facin perillar l'immoble els fan els ocupants de l'element privatiu il·legítimament i sense la voluntat dels propietaris, la junta de propietaris pot denunciar els fets a l'ajuntament del seu municipi a fi que iniciï, amb l'expedient acreditatiu previ que s'han produït efectivament les activitats o els actes prohibits, el procediment que estableix l'article 44 bis de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge. Sens perjudici de l'indicat, la junta de propietaris pot exercir l'acció exclusivament contra l'ocupant infractor, o els ignorats ocupants, si no coneix la seva identificació, sense necessitat de requeriment previ i obtenir el desallotjament de l'element ocupat.

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

"7 ter. S'addiciona un nou article. 553-40 bis al Codi Civil de Catalunya, que queda redactat de la següent manera:

Article 553-40 bis

Dret a actuar davant els casos d'alteració de la convivència, seguretat o de l'ordre públic

En els supòsits d'ocupació d'elements privatius sense títol habilitant, la propietat resta obligada a exercir les accions necessàries per a la seva desocupació quan d'aquesta ocupació se n'hagi derivat una alteració greu de la convivència o de l'ordre públic.

La junta de propietaris ha de requerir fefaentment a la propietat de compliment de l'obligació establerta en l'apartat anterior i de l'exercici de l'acció de desocupació. La publicació del requeriment en el tauler d'anuncis de la comunitat produeix l'efecte de notificació efectiva quan la notificació personal no ha reeixit.

Si en el termini de trenta dies naturals a comptar des de la recepció del requeriment o, si s'escau, des de la publicació en el tauler d'anuncis, la propietat no ha exercit les accions judicials corresponents, circumstància que haurà d'acreditar a la comunitat de propietaris en el mateix termini, aquesta resta legitimada per a substituir-la en el seu exercici i obtenir la desocupació de l'element ocupat.





Col·legi
d'Administradors de Finques
de Barcelona-Lleida

Mallorca, 214, baixos
08008 Barcelona
T 934 510 202
www.cafbl.cat
presidencia@cafbl.cat

PRESIDÈNCIA



L'acció de desocupació i l'adopció de mesures cautelars s'han de tramitar d'acord amb les normes processals corresponents. Una vegada presentada la demanda, que ha d'acompanyar el requeriment i el certificat de l'acord de la junta de propietaris, l'autoritat judicial ha d'adoptar les mesures cautelars que consideri convenients, entre les quals, la desocupació immediata de l'habitatge.

La comunitat de propietaris que ha actuat en substitució de la propietat té dret al reemborsament íntegre dels costos derivats del procediment".



Lorenzo I. Viñas Périz
President

Barcelona a 11 de desembre de 2023



Administrador
Finques
Col·legiat

