

BUTLLETÍ OFICIAL

DEL PARLAMENT DE CATALUNYA



X legislatura
Cinquè període

Número 412
17 d'octubre de 2014

SUMARI

3. TRAMITACIONS EN CURS

3.01. Projectes i proposicions de llei i altres propostes de norma

3.01.01. Projectes de llei

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

Tram. 200-00005/10

Esmenes a l'articulat

p. 3

NOTES

Aquesta publicació és impresa en paper ecològic (definició europea ECF), en compliment del que estableix la Resolució 124/III del Parlament, sobre la utilització del paper reciclat en el Parlament i en els departaments de la Generalitat, adoptada el 30 d'abril de 1990.

Els documents publicats en el *Butlletí Oficial del Parlament de Catalunya* (BOPC) són una reproducció fidel dels documents originals entrats al Registre.

La numeració del BOPC no està necessàriament vinculada a una sola data.

ISSN: 0213-7798 · Dipòsit legal: B-20.066-1980 · Imprès al Parlament

www.parlament.cat

3. TRAMITACIONS EN CURS
- 3.01. PROJECTES I PROPOSICIONS DE LLEI
I ALTRES PROPOSTES DE NORMA
- 3.01.01. PROJECTES DE LLEI

— **Projecte de llei de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals**

Tram. 200-00005/10

Esmenes a l'articulat

Reg. 82791; 82800; 82833; 82890; 82929; 82930
i 83970 / Admissió a tràmit: Mesa de la Comissió de Justícia i Drets Humans, 13.10.2014

Esmenes presentades pel Grup Parlamentari Socialista (reg. 82791)

A LA MESA DEL PARLAMENT

Maurici Lucena i Betriu, portaveu, Ferran Pedret i Santos, diputat del Grup Parlamentari Socialista, d'acord amb el que estableix l'article 107 del Reglament del Parlament, presenten les següents esmenes a l'articulat del Projecte de llei de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals (tram. 200-00005/10).

1 ESMENA NÚM. 1
D'addició
GP Socialista

S'addiciona un apartat cinquè a l'article 553-1, amb la següent redacció:

«Article 553-1. Definició

[...]

5. En el supòsit que una sentència judicial de separació o divorci atribueixi l'ús del domicili conjugal a un dels dos cònjuges, aquest assumirà per si sol, a efectes de la comunitat, els drets i les obligacions atribuïdes al titular de l'immoble, llevat de les derrames extraordinàries.»

2 ESMENA NÚM. 2
De modificació
GP Socialista

Es modifica l'apartat segon de l'article 553-3, que resta redactat de la manera següent:

«Article 553-3. Quota

[...]

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

de manera proporcional a llurs superfícies, l'ús, la destinació i les altres dades físiques i jurídiques dels béns que integren ja comunitat.»

3 ESMENA NÚM. 3
De modificació
GP Socialista

Es modifica l'apartat tercer de l'article 553-3, amb la redacció següent:

«Article 553-3. Quota

[...]

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 d'arbitratge.

[...]

4 ESMENA NÚM. 4
D'addició
GP Socialista

S'addiciona un incís a l'apartat quart de l'article 553-3

«Article 553-3. Quota

[...]

4. Es poden establir, a més de la quota de participació, quotes especials per a despeses determinades. Per al seu acord o modificació cal el vot favorable de les quatre cinquenes parts dels propietaris, d'acord amb el que estableix l'article 553-26.2.c»

5 ESMENA NÚM. 5
D'addició
GP Socialista

S'addiciona un incís a l'apartat tercer de l'article 553-4

«Article 553-4. Crèdits i deutes

[...]

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

6 ESMENA NÚM. 6
D'addició
GP Socialista

S'addiciona un incís a l'apartat primer de l'article 553-5

«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 *naturals* immediatament anteriors, sens perjudici, si escau, de la responsabilitat de qui transmet.

[...]

7 ESMENA NÚM. 7
D'addició
GP Socialista

S'addiciona un incís a l'apartat segon de l'article 553-5
«Article 553-5. Afecció real

[...]

2. Els transmissors, *en l'escriptura de transmissió onerosa*, 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, expedít 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. [...]

8 ESMENA NÚM. 8
D'addició
GP Socialista

S'addiciona un incís a l'apartat segon de l'article 553-6
«Article 553-6. Fons de reserva

[...]

2. La titularitat del fons de reserva és de tots els propietaris, *d'acord amb la seva quota de participació*, i resta afecta a la comunitat.»

9 ESMENA NÚM. 9
De modificació
GP Socialista

Es modifica l'apartat primer de l'article 553-9, amb la redacció següent:

«Article 553-9. Escriptura 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 i pot~~ contenir: [...]

10 ESMENA NÚM. 10
De supressió
GP Socialista

Es suprimeix la lletra *c* de l'apartat primer de l'article 553-9

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

[...]

e) ~~Un plànol descriptiu de l'immoble.~~»

11 ESMENA NÚM. 11
D'addició
GP Socialista

S'addiciona un incís a l'apartat primer de l'article 553-10

«Article 553-10. Modificació del títol de constitució

1. Per a modificar el títol de constitució cal l'acord *per unanimitat* 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.

[...]

12 ESMENA NÚM. 12
D'addició
GP Socialista

S'addiciona un incís a la lletra *a* de l'apartat segon de l'article 553-10

«Article 553-10. Modificació del títol de constitució

[...]

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

[...]

13 ESMENA NÚM. 13
De supressió
GP Socialista

Es suprimeix la lletra *c* de l'apartat segon de l'article 553-10

«Article 553-10. Modificació del títol de constitució

[...]

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

[...]

14 ESMENA NÚM. 14
De supressió
GP Socialista

Es suprimeix un incís de l'apartat segon de l'article 553-11

«Article 553-11. Estatuts

[...]

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

[...]

15 ESMENA NÚM. 15

D'addició
GP Socialista

S'addiciona un incís a la lletra *d* de l'apartat segon de l'article 553-11 amb el redactat següent:

«Article 553-11. Estatuts

[...]

d) Les que permeten l'ús o el gaudi d'elements comuns per mitjà de la col·locació de cartells de publicitat *en els locals situats als baixos*.

[...]»

16 ESMENA NÚM. 16

De modificació
GP Socialista

Es modifica l'apartat tercer de l'article 553-11, que resta redactat de la següent manera:

«Article 553-11. Estatuts

[...]

3. Aquestes normes no són oposables a tercers.»

17 ESMENA NÚM. 17

De modificació
GP Socialista

Es modifica l'apartat primer de l'article 553-15, que resta redactat de la següent manera:

«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~~ *que tingui la qualificació professional suficient i legalment reconeguda per exercir aquestes funcions.»*

18 ESMENA NÚM. 18

~~De supressió~~
GP Socialista

Es suprimeix un incís de l'apartat cinquè de l'article 553-15

«Article 553-15. Organització de la comunitat

[...]

~~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.

[...]»

19 ESMENA NÚM. 19

D'addició
GP Socialista

S'addiciona un apartat 5 *bis* a l'article 553-15

«Article 553-15. Organització de la comunitat

[...]

5 bis) Per acord de la Junta es podrà imposar una sanció a aquelles persones que sense causa justa no assumeixen els càrrecs de president o vicepresident, o no s'exerceixin de forma diligent.

[...]»

20 ESMENA NÚM. 20

D'addició
GP Socialista

S'addiciona un incís a l'article 553-17

«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, *la documentació de caràcter comptable* 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.»

21 ESMENA NÚM. 21

~~De supressió~~
GP Socialista

Es suprimeix un incís a l'apartat 2 de l'article 553-21

«Article 553-21. Convocatòries

[...]

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.

[...]»

22 ESMENA NÚM. 22

D'addició
GP Socialista

S'addiciona un incís a l'apartat 4 de l'article 553-21

«Article 553-21. Convocatòries

[...]

4. La convocatòria de la reunió de la junta de propietaris *ha d'anar signada pel secretari o secretària amb el vistiplau del president o presidenta i ha d'expressar de manera clara i detallada:*

[...]

23 ESMENA NÚM. 23

D'addició
GP Socialista

S'addiciona un incís a l'apartat primer de l'article 553-22, amb la redacció següent:

«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, *adjuntant còpia del títol que acrediti la representació.* 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.

[...]

24 ESMENA NÚM. 24

D'addició
GP Socialista

S'addiciona un incís a l'apartat primer de l'article 553-25, amb la redacció següent:

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

1. Només es poden adoptar acords sobre els assumptes inclosos en l'ordre del dia. *No obstant, això, la junta de propietaris pot acordar, encara que no consti a l'ordre del dia, la destitució del president o presidenta, l'administrador o administradora o el secretari o secretària i emprendre accions contra ells, i també el nomenament de persones per a exercir aquests càrrecs.*

[...]

25 ESMENA NÚM. 25

D'addició
GP Socialista

S'addiciona un incís a la lletra *e* de l'apartat segon de l'article 553-25

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

[...]

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

[...]

26 ESMENA NÚM. 26

De supressió
GP Socialista

Es suprimeixen diversos incisos de l'apartat quart de l'article 553-25

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

[...]

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.

[...]

27 ESMENA NÚM. 27

De supressió
GP Socialista

Es suprimeix la lletra *j* de l'apartat primer de l'article 553-26

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

[...]

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

[...]

28 ESMENA NÚM. 28

Modificació
GP Socialista

Es modifica la lletra *d* de l'apartat segon de l'article 553-27

«Article 553-27. Acta

[...]

d) La relació de persones que hi han assistit personalment o per representació ~~i, si és el cas,~~ dels qui deleguen *i la indicació de la quota total de presència.*

[...]

29 ESMENA NÚM. 29

D'addició
GP Socialista

S'addiciona un incís a l'apartat quart de l'article 553.27, amb la redacció següent:

«Article 553-27. Acta

[...]

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, *que en tot cas haurà de ser una adreça dins del territori català*. La tramesa es pot fer per correu electrònic o per altres mitjans telemàtics de comunicació, o bé per correu postal.

[...]»

30 ESMENA NÚM. 30

D'addició
GP Socialista

S'addiciona un incís a l'apartat quart de l'article 553-31, amb la redacció següent:

«Article 553-31, Impugnació

[...]

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.

En quan els acords de formació instantània, el termini d'impugnació serà des del moment de la junta en el que s'adopta l'acord. En el cas dels propietaris, que no hagin assistit a la reunió, el termini d'impugnació serà des del moment de notificació de l'acte.»

31 ESMENA NÚM. 31

D'addició
GP Socialista

S'addiciona un incís a l'apartat primer de l'article 553-35, amb la redacció següent:

«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 *sinó que formen part de la quota de l'element privatiu* i són de titularitat privativa a tots els efectes.

[...]»

32 ESMENA NÚM. 32

D'addició
GP Socialista

S'addiciona un apartat 1 bis a l'article 553-35 amb el següent redactat:

««Article 553-35. Annexos

[...]

1 bis. S'entén per annex aquella part situada fora del perímetre de l'immoble sobre la que per previsió expressa del títol constitutiu s'estengui la propietat exclusiva del propietari de la part privativa de la que és accessòria.

Entre altres elements arquitectònics, s'entén que són annexos: els garatges, golfes, soterranis, rampes d'accés i sortida malgrat que constitueixin cobertes, sempre que constin com a tal en el títol constitutiu de l'immoble.

[...]»»

33 ESMENA NÚM. 33

Modificació
GP Socialista

Es modifica l'article 553-38, que resta redactat de la següent manera:

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

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

2. Les despeses ordinàries i extraordinàries de conservació i manteniment dels elements comuns d'ús restringit són a càrrec dels propietaris dels elements privatius que en gaudeixen. Les reparacions que es deuen a vicis de construcció o estructurals, originaris o sobrevinguts, o a reparacions que afecten i beneficien tot l'edifici són comunitàries, llevat que siguin conseqüència d'un mal ús.

3. La comunitat ha de fer les obres necessàries per a la conservació integral de l'immoble i dels seus serveis, de manera que compleixi les condicions estructurals, d'habitabilitat, d'accessibilitat, d'estanquitat i de seguretat necessàries.»

34 ESMENA NÚM. 34

De supressió
GP Socialista

Es suprimeix un incís a l'apartat segon de l'article 553-39

«Article 553-39. Restriccions i servituds forçoses

[...]

2. La comunitat pot exigir la constitució de servituds permanents sobre els elements d'ús privatiu diferents

de l'habitatge estriete 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.

[...]

35 ESMENA NÚM. 35
De supressió
GP Socialista

Es suprimeix un incís de l'apartat primer de l'article 553-40

«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.

[...]

36 ESMENA NÚM. 36
Addició
GP Socialista

S'addiciona un incís de l'apartat primer de l'article 553-40

«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, *la normativa d'usos del sector on hi ha l'edifici* o els estatuts exclouen o prohibeixen de manera expressa.

[...]

37 ESMENA NÚM. 37
De supressió
GP Socialista

Es suprimeix l'apartat tercer de l'article 553-43

«Article 553-43. Elements comuns d'ús exclusiu

[...]

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.»~~

38 ESMENA NÚM. 38
D'addició
GP Socialista

S'addiciona diversos incisos a l'apartat quart de l'article 553-44

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

[...]

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 desproporcionat *de manera provada* 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 per majoria de quatre cinques parts de propietaris i de quotes*. En cap dels dos casos, l'increment no pot ésser superior al doble del que li correspondria per la quota.»

39 ESMENA NÚM. 39
De supressió
GP Socialista

Es suprimeix un incís de l'apartat segon de l'article 553-46

«Article 553-46. Responsabilitat de la comunitat

[...]

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~~.

[...]

40 ESMENA NÚM. 40
De supressió
GP Socialista

Es suprimeix la lletra d) de l'apartat 2 de l'article 553-47

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

[...]

d) El requeriment de pagament fet al deutor.

[...]

41 ESMENA NÚM. 41
De supressió
GP Socialista

Es suprimeix un incís de l'apartat 4 de l'article 553-47

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

[...]

4. ~~En cas que s'imposin les costes al deutor, s'han d'incloure els honoraris d'assistència lletrada i de procura-~~

dor encara que el concurs d'aquests serveis professionals no fos preceptiu segons la llei.»

42 ESMENA NÚM. 42
De modificació
GP Socialista

Es modifica un incís a l'apartat primer de l'article 553-48, que resta redactat de la manera següent:

«Article 553-48. Configuració

1. La propietat horitzontal complexa implica permet la coexistència de subcomunitats integrades en un immoble [...]»

43 ESMENA NÚM. 43
D'addició
GP Socialista

S'addiciona un nou article 553-60, amb la redacció següent:

«Article 553-60. Reclamació de deutes a la comunitat.

1. La comunitat de propietaris, representada pel seu president, pot reclamar totes les quantitats que li siguin degudes pels propietaris per l'impagament de les despeses de comunitat, siguin ordinàries o extraordinàries, utilitzant per a això el procediment monitori que estableix la legislació vigent.

2. Per a instar la reclamació serà suficient amb un certificat expedit per l'administrador de la comunitat de propietaris amb el vistiplau del president, amb les seves signatures legitimades o ratificades davant el tribunal, del qual es dedueixi l'existència del deute, amb el seu import, la manifestació que el deute és exigible, que prèviament s'ha reclamat el deutor de manera efectiva i que es correspon de manera exacta amb els comptes de la comunitat que consten en els llibres corresponents que han estat degudament aprovades per la Junta de Propietaris.

3. Una vegada ferma la sentència i reconeguda l'existència del deute contra el propietari, si el deutor reconegut no paga voluntàriament, o no assenyala béns, que segons el parer de la comunitat siguin suficients, per al pagament del deute, la comunitat pot exigir la seva execució, que podrà realitzar-se, a elecció de la pròpia comunitat, bé pels tràmits d'execució ordinària que estableix la legislació processal vigent, bé pel sistema especial que es regula en els paràgrafs següents.

4. La comunitat pot optar pel sistema d'execució especial que s'estableix a continuació sempre que els béns que es realitzin no siguin immobles ni els estris necessaris per dur a terme la feina del deutor. Si la comunitat decideix optar pel sistema d'execució que estableix aquest article demanarà al jutge que dicti manament d'execució dirigit a l'Agència Tributària, en què consti

en nom i NIF de l'executat, l'import del principal del deute i els interessos meritats.

5. L'Agència Tributària executarà la sentència pels tràmits establerts per la legislació vigent pel procediment de constrenyiment. Si el deutor executat considera que, durant la execució, s'han vulnerat qualsevol dels seus drets constitucionals podrà recorre els actes administratius que consideri lesius dels seus drets, directament davant el tribunal que ha entès de la demanda principal, sense esgotar cap via administrativa. En aquest cas el tribunal, si considera que hi ha un risc de perjudici per l'executat irreparable o de difícil restitució podrà ordenar la suspensió de la execució fins que no es resolgui la reclamació del deutor.»

Palau del Parlament, 9 d'octubre de 2014

Maurici Lucena i Betriu
Portaveu del GP SOC

Ferran Pedret i Santos
Diputat del GP SOC

Esmenes presentades pel Grup Parlamentari de Ciutadans (reg. 82800)

A LA MESA DEL PARLAMENT

Albert Rivera Díaz, president, Carmen de Rivera i Pla, diputada del Grup Parlamentari de Ciutadans, d'acord amb el que estableix l'article 107 del Reglament del Parlament, presenten les següents esmenes a l'articulat del Projecte de Llei de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals (tram. 200-00005/10).

1 ESMENA NÚM. 1
D'addició
GP de Ciutadans

A l'article 553-4.3

553-4.3. Els crèdits de la comunitat contra els propietaris per les despeses comunes ordinàries i extraordinàries, corresponents a la part vençuda de l'any en curs i als tres anys naturals immediatament anteriors, tenen preferència de cobrament sobre l'element privatiu amb la prelació que determini la llei

2 ESMENA NÚM. 2
D'addició
GP de Ciutadans

A l'article 553-5.1

553-5.1. 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 de l'any en curs i als tres anys naturals immediatament anteriors, sens perjudici, si escau, de la responsabilitat de qui transmet

3 ESMENA NÚM. 3
D'addició
GP de Ciutadans

A l'article 553-5.2

553-5.2. 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, llevat que els adquirents hi renunciïn expressament. *En aquest darrer cas transmissor i adquirent respondran solidàriament del deute existent amb la Comunitat*

4 ESMENA NÚM. 4
De modificació
GP de Ciutadans

A l'article 553-6.3, que resta redactat de la següent manera:

553-6.3. *El fons de reserva ha de figurar en comptabilitat separada i es pot dipositar en un compte bancari especial. Els administradors només en poden disposar per atendre despeses imprevistes de caràcter urgent, donant compte immediatament a la Presidència.*

5 ESMENA NÚM. 5
D'addició
GP de Ciutadans

A l'article 553-10.2.a

553-10.2.a) L'exercici d'un dret de vol, *sobreelevació, subedificació i edificació* si s'ha previst així en constituir el règim o el dret.

6 ESMENA NÚM. 6
De modificació
GP de Ciutadans

A l'article 553-15.5, que resta redactat de la següent manera:

553-15.5. *Els càrrecs no són remunerats, a excepció del de secretaria i administració, si recau en un professional extern. En qualsevol cas, hom té el dret a rescabalar-se de les despeses que ocasiona el seu exercici.*

7 ESMENA NÚM. 7
De modificació
GP de Ciutadans

De l'article 553-21.2, que resta redactat de la següent manera:

553-21.2 *Llevat que els estatuts estableixin alguna previsió expressa, les convocatòries, les citacions i les no-*

tificacions s'han de trametre amb un 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, 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, o per correu postal. 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.

8 ESMENA NÚM. 8
De supressió
GP de Ciutadans

Es suprimeix l'apartat j de l'article 553-26.1 del projecte de llei

9 ESMENA NÚM. 9
D'addició
GP de Ciutadans

D'un nou apartat a l'article 553-26.2

553-26.2.f) *Sotmetre a arbitratge qualsevol qüestió relativa al règim de la propietat horitzontal, tret de disposició estatutària contrària.*

10 ESMENA NÚM. 10
De modificació
GP de Ciutadans

De l'article 553-30.3, que resta redactat de la següent manera

553-30.3. *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'una acord de la junta de propietaris. Si deriven d'una decisió judicial conforme a l'article 553-25.5, es faran a càrrec de tots només quan el seu import no superi la part proporcional del pressupost anual de despeses ordinàries de la comunitat. En aquest cas, de l'excés haurà de fer-se càrrec qui l'hagi demanat.*

11 ESMENA NÚM. 11
De supressió
GP de Ciutadans

A l'apartat 2 de l'article 553-31

553-31.2. 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.*

12 ESMENA NÚM. 12
De supressió
GP de Ciutadans

A l'apartat 3 de l'article 553-31

553-31.3. 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.~~

13 ESMENA NÚM. 13
De modificació
GP de Ciutadans

De l'apartat 4 de l'article 553-31, que resta redactat de la següent manera

553-31.4. L'acció d'impugnació dels acords caduca en el termini d'un any en els supòsits a que es refereix la lletra a, i en el termini de dos mesos en els supòsits a què es refereix la lletra b de l'apartat 1. Els terminis es compten pels propietaris absents des de la notificació de l'acta o de l'annex de l'acta, si s'escau. Pels propietaris presents, el termini es computa des de l'adopció de l'acord o de la notificació de l'annex, si s'escau.

14 ESMENA NÚM. 14
D'addició
GP de Ciutadans

A l'article 553-36.3

556-36.3. 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. *El president podrà contestar dins el termini de quinze dies, si la comunitat ja hagués acordat una instal·lació comunitària als mateixos efectes, o acompanyant una proposta més adequada de instal·lació pels interessos generals de la comunitat.*

15 ESMENA NÚM. 15
D'addició
GP de Ciutadans

A l'article 553-40.1

553-40.1. 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, la normativa d'usos del sector on hi ha l'edifici o els estatuts exclouen o prohibeixen de manera expressa.

16 ESMENA NÚM. 16
De modificació
GP de Ciutadans

De l'article 553-47.4, que resta redactat de la següent manera:

553-47.4. *Si en el procés monitori s'utilitzen els serveis professionals d'advocat i procurador, el deutor ha de pagar, dintre dels límits establerts a la llei processal, els honoraris i drets derivats de la seva intervenció, tant en cas d'atendre el requeriment de pagament com en cas de no comparèixer davant del tribunal. També es podrà incloure la despesa derivada del requeriment previ de pagament, sempre i quan aquesta s'hagi justificat.*

Sens perjudici del que estableixi la llei processal, si hi ha oposició del deutor i la comunitat obté sentència totalment favorable a la seva pretensió, s'han d'incloure els honoraris d'advocat i els drets del procurador encara que el concurs d'aquests serveis professionals no fos preceptiu segons la llei.

Palau del Parlament, 6 d'octubre de 2014

Albert Rivera Díaz
President del GP de C's

Carmen de Rivera i Pla
Diputada del GP de C's

Esmenes presentades pel Grup Parlamentari d'Iniciativa per Catalunya Verds - Esquerra Unida i Alternativa (reg. 82833)

A LA MESA DEL PARLAMENT

Dolors Camats i Luis, portaveu, Salvador Milà i Solsona, diputat del Grup Parlamentari d'Iniciativa per Catalunya Verds - Esquerra Unida i Alternativa, d'acord amb el que estableix l'article 107 del Reglament del Parlament, presenten les següents esmenes a l'articulat del Projecte de Llei de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals (tram. 200-00005/10).

1 ESMENA NÚM. 1
De modificació
GP d'Iniciativa per Catalunya Verds - Esquerra Unida i Alternativa

De tot l'article 1, que queda redactat de la manera següent:

«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, [...] i elements comuns.
- b) La determinació de [...] privatiu.
- c) La configuració d'una organització [...] dels propietaris.

3. Els elements comuns [...] els elements comuns.

4. El règim de la propietat horitzontal [...] sobre els elements privatis.

5. Els propietaris dels elements privatis estan obligats a permetre en el seu element privatiu les reparacions que siguin necessàries pel bon funcionament i servei del edifici, així com per la seva conservació, rehabilitació, reforma o adaptació per supressió de barreres arquitectòniques o creació de serveis comuns, sempre i quan vinguin exigides legalment o s'hagin acordat conforme al que estableix aquest codi, tenint dret a que la comunitat els compensi o indemnitzi, segons el cas, per la pèrdua de superfície útil privativa i pels danys i perjudicis ocasionats.

Article 553.2. Objecte

2. Es pot constituir un règim de propietat horitzontal en els casos de coexistència en sòl, vol o subsòl d'edificacions o usos privatis i domini públic, de ports esportius amb relació als punts d'amarratge, **d'edificis o parts diferenciades d'edificis o complexos destinats a aparcaments de vehicles**, 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

2. Les quotes de participació corresponents als elements privatis s'expressen per centèsimes i es fixen proporcionalment a la superfície **útil del departament corresponent** i ponderant l'ús, la destinació i les altres dades físiques i jurídiques dels béns que integren la comunitat.

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 **i al fons de reserva**, 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 a la part vençuda de l'any en curs i als cinc anys naturals immediatament anteriors corresponents als tres anys immediatament anteriors, tenen preferència de cobrament sobre l'element privatiu, amb la prelación que determini la llei **als altres crèdits, inclús els de garantia hipotecària, amb la única excepció dels crèdits salarials d'empleats del propietari o copropietari del departament, en la part corresponent.**

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 **i fons de reserva**, que corresponguin al de l'exercici en que s'efectuï la reclamació més les dels cinc anys anteriors 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 [...], aprovades però pendents de venciment.

Sense aquesta manifestació i aquesta aportació no es pot atorgar l'escriptura pública, **no sent renunciabile aquest requisit, per cap de les parts**. Hevat que els adquirents hi renunciïn expressament.

3. El certificat no [...] que n'exerceix la secretaria.

Article 553-6. Fons de reserva i assegurança dels elements comuns i de responsabilitat civil

1. En el pressupost de la comunitat ha de figurar una quantitat no inferior al 10% de les despeses comunes destinada a la constitució d'un fons de reserva.

2. La titularitat del fons [...] resta afecta a la comunitat.

3. *El fons de reserva sols es pot emprar per subvenir a despeses ordinàries o extraordinàries, sobrevingudes o excepcionals de la comunitat, en especial en tot el relatiu a actuacions de gran manteniment, reparació, rehabilitació, instal·lació de nous serveis comuns, seguretat, reforma o adequació a normatives sectorials dels elements comuns del edifici, acordades en la forma prevista en aquesta llei o imposades per disposició legal o resolució administrativa, així com a satisfer el import de la prima d'assegurança dels elements comuns tant per danys propis com per responsabilitat civil.*

4. *El fons de reserva ha de figurar en comptabilitat separada i s'han de depositar en un compte bancari a*

nom de la Comunitat. Els administradors només en poden disposar, amb l'autorització de la presidència, per atendre despeses imprevistes de caràcter urgent.

5. Els romanents dels fons de reserva de cada any s'integren en el fons de l'any següent, sense que això disminueixi les aportacions obligades al fons en cada exercici.

6. La comunitat haurà de subscriure una assegurança que cobreixi els riscos per danys propis i de responsabilitat civil, en relació als elements comuns de la comunitat.

Article 553. 10.

2. No cal [...] següents:

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

4. **Hauran de tenir caràcter obligatori i no requeriran d'acord previ de la Junta de Propietaris, impliquen o no modificació del títol constitutiu o dels estatuts, sempre i quan vinguin imposades per les Administracions Públiques o sol·licitades a instància dels propietaris, les següents actuacions:**

a) **Els treballs i les obres que resulten necessàries per l'adequat manteniment i compliment del deure de conservació de l'immoble i de seus serveis e instal·lacions comuns, incloent en tot cas, les necessàries per a satisfer els requisits bàsics de seguretat, habitabilitat i accessibilitat universal, així com les condicions d'ornat i qualsevol de les altres derivades de la imposició, per part de l'Administració, del deure legal de conservació.**

b) **Les obres i actuacions que resulten necessàries per a garantir els ajusts raonables en matèria d'accessibilitat universal i, en tot cas, les requerides a instància dels propietaris en quin habitatge o local visquin, treballin o presten serveis voluntaris, persones amb discapacitat o majors de setanta anys, per garantir un ús adient a les seves necessitats dels elements comuns, així com la instal·lació de rampes, ascensors u altres dispositius mecànics i electrònics que afavoreixin la orientació o la seva comunicació amb l'exterior, sempre que l'import repercutit anualment de les mateixes, una vegada descomptades les subvencions o ajudes públiques, no excedí de dotze mensualitats ordinàries de despeses comuns. No eliminarà el caràcter obligatori d'aquestes obres el fet de que la resta del seu cost, més allà de les citades mensualitats, sigui assumit per quins els hagin requerit.**

5. **Tenint en comte el caràcter de necessàries u obligatòries de les actuacions referides en l'apartat anterior, procedirà el següent:**

a) **Seran costejades pels propietaris de la corresponent comunitat o agrupació de comunitats, limitant-se l'acord de la Junta a la distribució de la derrama pertinent i a la determinació dels terminis del seu abonament.**

b) Els propietaris que s'oposin o demorin injustificadament l'execució de les ordres dictades per l'autoritat competent respondran individualment de les sancions que poden imposar-se en via administrativa.

c) Els pisos o locals quedaran afectes al pagament de les despeses derivades de la realització de dites obres o actuacions.

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 553-15. 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 **i reconeguda legalment per exercir aquestes funcions.**

2. Els càrrecs són [...] la junta de propietaris.

3. Els càrrecs són [...] al qual es van designar.

4. L'exercici dels càrrecs [...] que no han exercit el càrrec.

5. **El propietari o propietaris elegits o obligats a exercir un càrrec poden delegar el seu exercici en un dels copropietaris del departament, en un dels familiars del propietari que hi convisqui o en el llogater o ocupant del corresponent departament corresponent. Aquesta delegació s'ha de fer de forma expressa i per escrit, ha de ser comunicada de forma expressa al president, se n'ha de donar compte a la Junta i es revocable en qualsevol moment.**

6. **Els càrrecs no són remunerats, a excepció del de secretaria i administració, si recau en un professional especialment contractat a l'efecte, 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.**

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

8. **En la designació dels càrrecs no es pot produir cap mena de discriminació s'ha de vetllar perquè no es produeixi cap tipus de discriminació, i en particular l'exercida per raó de sexe, orientació sexual, raça o religió.**

Article 553-21. Convocatòries

[...]

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, **o per correu postal**. 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 **i quedi constància que s'ha intentat la comunicació en la forma en que s'hagués practicat de forma habitual, o en la expressament indicada pel propietari afectat**.

3. En el cas de juntes extraordinàries per a tractar d'assumptes urgents, **sempre i quan els punts a tractar i acordar no siguin dels que requereixen quòrum especial**, 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 [...] i detallada:

- a) L'ordre del dia. Si la reunió [...] propietaris.
- b) El dia, el lloc i l'hora de la reunió.
- c) L'advertiment que, [...] d'oposició.
- d) La llista dels *departaments* amb deutes pendents amb la comunitat, **que no hagin estat impugnats o estiguin pendents de resolució de procediment reclamació judicial o administrativa en que s'hagi formulat oposició, recurs o contradicció**, i l'advertiment que **llurs titulars** tenen veu però que no tenen dret de vot.

5. La documentació relativa als assumptes dels quals s'ha de tractar ~~es pot s'ha de trametre sempre als propietaris~~, **quan es practiqui notificació per mitjans electrònics, i excepcionalment, en els casos de comunicació per escrit, si el volum de la informació fa molt difícil lliurar tota la documentació, s'enviarà un resum en la convocatòria i s'indicarà el lloc en que es podrà consultar des del moment en què es fa la convocatòria, que en el cas d'administrador o secretari professionals, els haurà de tenir a llur disposició cosa que s'hi ha de fer constar**.

6. **En tot cas caldrà adjuntar la informació de tipus econòmic o de caràcter pressupostari que hagi de ser tractada en la reunió, amb les dades necessàries i la**

concreció suficient per permetre la formació d'opinió i facilitar l'adopció de l'acord o acords pertinents.

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, voluntària, que s'ha d'acreditar per escrit, **excepte que s'hagi produït la delegació d'aquestes funcions en la forma prevista en l'article 553.15.5**. 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 [...] 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, **excepte que s'hagi produït la delegació d'aquestes funcions en la forma prevista en l'article 553.15.5**.

4. En [...] o de millora.

Article 553.25. Règim general d'adopció d'acords

2. S'adopten per majoria [...] fan referència a:

g) Tot això sense perjudici del previst en l'article 553.10. 4 i 5.

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 [...]
- 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 [...] privatius.

[...]

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

k) Tot això sense perjudici del previst en l'article 553.10. 4 i 5.

l) 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, **sense perjudici del previst en l'article 553.10. 4 i 5** per a:

- a) La modificació [...].

- b) Adoptar [...].
- c) *Desafectar un element comú.*
- d) *Constituir, alienar, gravar i dividir un element privatiu de benefici comú.*
- e) *Establir o modificar el règim de tinença, gestió i disposició dels elements privatis de benefici comú.*
- f) *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.*
- g) *Acordar l'extinció voluntària del règim de propietat horitzontal per parcelles.*
- h) *La cessió onerosa de l'ús i l'arrendament d'elements comuns que tenen un ús comú per un termini superior a quinze anys.*
- i) *Sotmetre a arbitratge qualsevol qüestió relativa al règim de la propietat horitzontal, tret de disposició estatutària contrària.*

Article 553-27. Acta

2. L'acta de la reunió s'ha de redactar *en alguna de les llengües oficials a Catalunya* i hi han de constar les dades següents:

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, **amb les mateixes garanties de comprovant de recepció i coneixement requerides per la convocatòria.**

Article 553.28 Llibre d'actes i tinença de documentació

1. Els acords de la junta de propietaris s'han de transcriure en un llibre d'actes que s'ha de legalitzar *per l'organisme que es determini reglamentàriament.*

2. La secretaria ha de custodiar els llibres d'actes de la junta de propietaris, *contractes i títols relatius a elements comuns de qualsevol mena, així com els de comptabilitat, comprovants bancaris i de pagaments i cobraments, i demés documents rellevants que afectin o facin referència a la comunitat de propietaris.*

3. **Els llibres d'Actes i els contractes i títols de caràcter real relatius a elements comuns de qualsevol mena s'han de conservar mentre existeixi el règim de propietat horitzontal.**

4. **La resta de documentació pròpia de la comunitat s'ha de conservar com a mínim durant deu anys.**

5. **En cas de canvi de la persona que exerceixi la secretaria o administració de la comunitat o de qualsevol càrrec que comporti la tinença de llibres o do-**

cuments de la comunitat, aquesta vindrà obligada a lliurar la documentació tancada i ajustada, en el termini màxim de 30 dies a comptar del cessament, cas contrari es podrà reclamar judicialment.

Article 553-31. Impugnació

[...]

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, **al títol constitutiu, als Estatuts o suposa un abús de dret**, 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, **al títol constitutiu, als Estatuts o que suposin un abús de dret.**

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. Els terminis es compten pels propietaris absents des de la notificació de l'acta o de l'annex de l'acta, si s'escau. Pels propietaris presents, el termini es computa des de l'adopció de l'acord o de la notificació de l'annex, si s'escau.*

Article 553-34. Elements privatis de benefici comú

1. Són elements privatis de benefici comú els que, *no tenint caràcter d'element comú*, pertanyen als propietaris en proporció a la quota i de manera **inseparable complementària a la propietat de l'element privatiu, per disposició de la llei, del títol o per acord de la junta.**

2. Els elements *privatis de benefici comú poden ser d'origen o de nova creació, ja sigui per desafectació d'elements definits com a comuns en el títol constitutiu o com a conseqüència de la realització d'obres o modificacions en l'edificació, sòl, subsòl o vol de la finca o finques en règim de comunitat.*

3. *Els elements comuns que, tot i estar definits com a comuns en el títol constitutiu, no siguin imprescindibles per a l'ús i el gaudi adequat dels privatis per raó la seva funcionalitat, estructura o ubicació, poden ser desafectats per acord de la Junta de propietaris per passar a ser elements privatis de benefici comú.*

3 bis. **L'administració, explotació i disposició dels elements privatis de benefici comú es regeixen per les normes de la propietat horitzontal. de les comunitats de béns o per qualsevol altra de les formes societàries que s'acordin en el títol constitutiu, en l'acord de desafectació o en acord posterior. Cas d'existir diferents elements privatis de benefici comú es podran regir per diferents règims de comunitat o societaris, per acord de la Junta.**

Article 553-36. Ús i gaudi dels elements privatius

3. Els propietaris que es proposin de fer obres en el seu element privatiu ho han de comunicar *amb quinze dies hàbils d'antelació* 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. **No obstant, el president, dins del termini de preavís, podrà comunicar per escrit al propietari l'existència d'un acord o proposta d'acord a la comunitat de propietaris per fer una instal·lació comunitària als mateixos efectes o acompanyar una proposta més adequada d'instal·lació pels interessos generals de la comunitat, en quin cas el propietari interessat haurà d'esperar com a màxim dos mesos a que es faci efectiva o se li faciliti l'accés a la solució alternativa, cas que correspongui fer-la a la comunitat, transcorregut quin termini podrà executar-la en la forma inicialment comunicada.**

4. La comunitat pot exigir la reposició a l'estat originari 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 o alteració d'elements comuns físics, ni la constitució de noves servituds o limitacions sobre dits elements, i la comunitat no s'ha oposat en el termini de caducitat de quatre anys d'ençà que es van acabar.

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

1. Els propietaris i els ocupants no poden fer en els elements privatius, 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, **la normativa d'usos del sector on hi ha l'edifici** o els estatuts exclouen o prohibeixen de manera expressa.

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

1. *La comunitat de propietaris, representada pel seu president, podrà reclamar totes les quantitats que li siguin degudes pels propietaris per l'impagament de les despeses de comunitat, siguin ordinàries, extraordinàries o fons de reserva, utilitzant per a això el procediment monitori que estableix la legislació vigent.*

2. *Per a instar la reclamació serà suficient amb un certificat expedit per l'administrador de la comunitat de propietaris amb el vistiplau del president, amb les seves signatures legitimades o ratificades davant el tribunal, del qual es dedueixi l'existència del deute, amb el seu import, la manifestació que el deute és exigible, i*

que es correspon de manera exacta amb els comptes de la comunitat que consten en els llibres corresponents que han estat degudament aprovades per la Junta de Propietaris.

3. *El president, com a representant de la comunitat de propietaris, podrà interposar la demanda sense necessitat d'acord específic de la Junta.*

4. *Una vegada ferma la sentència i reconeguda l'existència del deute contra el propietari, si el deutor reconegut no paga voluntàriament, o no assenyala béns, que segons el parer de la comunitat siguin suficients, per al pagament del deute, la comunitat pot exigir la seva execució, que podrà realitzar-se, a elecció de la pròpia comunitat, bé pels tràmits d'execució ordinària que estableix la legislació processal vigent, bé pel sistema especial que es regula en els paràgrafs següents.*

5. *La comunitat pot optar pel sistema d'execució especial que s'estableix a continuació sempre que els béns que es realitzin no siguin immobles ni els estris necessaris per dur a terme la feina del deutor. Si la comunitat decideix optar pel sistema d'execució que estableix aquest article demanarà al jutge que dicti manament d'execució dirigit a l'Agència Tributària, en què consti en nom i NIF de l'executat, l'import del principal del deute i els interessos meritats.*

6. *L'Agència Tributària executarà la sentència pels tràmits establerts per la legislació vigent pel procediment de constrenyiment. Si el deutor executat considera que, durant la execució, s'han vulnerat qualsevol dels seus drets constitucionals podrà recorre els actes administratius que consideri lesius dels seus drets, directament davant el tribunal que ha entès de la demanda principal, sense esgotar cap via administrativa. En aquest cas el tribunal, si considera que hi ha un risc de perjudicis per l'executat irreparables o de difícil restitució podrà ordenar la suspensió de la execució fins que no es resolgui la reclamació del deutor.»*

Palau del Parlament, 8 d'octubre de 2014

Dolors Camats i Luis
Portaveu GP ICV-EUiA

Salvador Milà i Solsona
Diputat GP ICV-EUiA

Esmenes presentades pel Grup Parlamentari de Convergència i Unió (reg. 82890)

A LA MESA DEL PARLAMENT

Jordi Turull i Negre, portaveu del Grup Parlamentari de Convergència i Unió, d'acord amb el que estableix l'article 107 del Reglament del Parlament, presenta les següents esmenes a l'articulat del Projecte de Llei de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals (tram. 200-00005/10).

1 ESMENA NÚM. 1*D'addició*

GP de Convergència i Unió

A l'article 1, en l'apartat on es fa referència a l'article 553-4, punt 3 i un nou punt 4

«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 a la part vençuda de l'anualitat en curs i als tres anys immediatament anteriors, tenen preferència de cobrament sobre l'element privatiu amb la prelación que determini la llei.

4. *Els crèdits meriten interessos legals des del moment en què no es faci efectiu el pagament corresponent. La Junta pot exonerar del pagament dels interessos de demora per causa justificada.»*

2 ESMENA NÚM. 2*D'addició*

GP de Convergència i Unió

A l'article 1, en l'apartat on es fa referència a l'article 553-5.1

«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 de l'anualitat en curs dels tres anys immediatament anteriors, sens perjudici, si escau, de la responsabilitat de qui transmet.»

3 ESMENA NÚM. 3*D'addició*

GP de Convergència i Unió

A l'Article 1, en l'apartat on es fa referència a l'article 553-10.2.a

«Article 553-10. Modificació del títol de constitució

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, o de sobrelevació, subedificació i edificació si s'ha previst així en constituir el règim o el dret.»

4 ESMENA NÚM. 4*De modificació*

GP de Convergència i Unió

A l'article 1, en l'apartat on es fa referència a l'article 553-15.1

«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 *suficient i legalment reconeguda per exercir aquestes funcions, i compleixi amb les condicions legals i reglamentàries que els siguin exigibles.»*

5 ESMENA NÚM. 5*De modificació*

GP de Convergència i Unió

A l'article 1, en l'apartat on es fa referència a l'article 553-15.5

«Article 553-15. Organització de la comunitat

5. Els càrrecs no són remunerats, llevat que *recaiguin en persones alienes a la comunitat, cas en el qual es presumeix que han de ser remunerats*. En qualsevol cas, hom té el dret a rescabalar-se de les despeses que ocasiona el seu exercici.»

6 ESMENA NÚM. 6*De supressió*

GP de Convergència i Unió

A l'article 1, en l'apartat on es fa referència a l'article 553-3, punts 2 i 3

«Article 553-31. Impugnació

1. [...]

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. [...]

Palau del Parlament, 10 d'octubre de 2014

Jordi Turull i Negre

Portaveu del GP de CiU

Esmenes presentades pel Grup Parlamentari d'Esquerra Republicana de Catalunya (reg. 82929)

A LA MESA DEL PARLAMENT

Marta Rovira i Vergés, portaveu, Pere Aragonès i Garcia, diputat del Grup Parlamentari d'Esquerra Republicana de Catalunya, d'acord amb el que estableix l'article 107 del Reglament del Parlament, presenten les següents esmenes a l'articulat del Projecte de llei de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals (tram. 200-00005/10).

1 ESMENA NÚM. 1 De modificació

GP d'Esquerra Republicana de Catalunya

De l'article 553-4, apartat 3

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

2 ESMENA NÚM. 2 De modificació

GP d'Esquerra Republicana de Catalunya

De l'article 553-5, apartat 1

«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 de l'any en curs i dels tres anys naturals immediatament anteriors, sens perjudici, si escau, de la responsabilitat de qui transmet, i del dret de repeticó de l'adquirent.»

3 ESMENA NÚM. 3 De modificació

GP d'Esquerra Republicana de Catalunya

De l'article 553-5, apartat 2

«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. En aquest darrer cas transmissor i adquirent respondran solidàriament del deute existent amb la Comunitat.»

4 ESMENA NÚM. 4 De modificació

GP d'Esquerra Republicana de Catalunya

De l'article 553-6, apartat 3

«3. El fons de reserva ha de figurar en comptabilitat separada i es pot dipositar en un compte bancari especial. Els administradors només en poden disposar, per atendre despeses imprevistes de caràcter urgent, donant compte immediatament a la Presidència.»

5 ESMENA NÚM. 5 De supressió

GP d'Esquerra Republicana de Catalunya

De l'article 553-9, apartat 1.e

«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.»~~

6 ESMENA NÚM. 6 De addició

GP d'Esquerra Republicana de Catalunya

A l'article 553-10, apartat 2.a

«a) L'exercici d'un dret de vol, *sobreelevació, subedificació i edificació* si s'ha previst així en constituir el règim o el dret.»

7 ESMENA NÚM. 7 D'addició

GP d'Esquerra Republicana de Catalunya

A l'article 553-15, apartat 1

«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 vice-

presidència, 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, *oficialment reconeguda*.»

8 ESMENA NÚM. 8
De modificació
GP d'Esquerra Republicana de Catalunya

553-15, apartat 5

«5. Els càrrecs no són remunerats, *a excepció del de secretaria i administració, si recau en un professional extern, que poden ser-ho*. En qualsevol cas, hom té el dret a rescabalar-se de les despeses que ocasiona el seu exercici.»

9 ESMENA NÚM. 9
De modificació
GP d'Esquerra Republicana de Catalunya

De l'article 553-21, apartat 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, *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, o per correu postal*. 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.»

10 ESMENA NÚM. 10
De modificació
GP d'Esquerra Republicana de Catalunya

De l'article 553-22, apartat 1

«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 *adjuntant còpia del títol que acrediti la representació*. 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.»

11 ESMENA NÚM. 11
D'addició
GP d'Esquerra Republicana de Catalunya

A l'article 553-25, apartat 2.b

«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 *o afectin l'estructura o la configuració exterior*.»

12 ESMENA NÚM. 12
D'addició
GP d'Esquerra Republicana de Catalunya

A l'article 553-25, apartat 2.e

«e) L'acord de sotmetre a mediació qualsevol qüestió pròpia del règim de la propietat horitzontal, *de conformitat amb el propietari interessat*.»

13 ESMENA NÚM. 13
De modificació
GP d'Esquerra Republicana de Catalunya

De l'article 553-27, apartat 4

«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, *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 o bé per correu postal*.»

14 ESMENA NÚM. 14
De supressió
GP d'Esquerra Republicana de Catalunya

En l'article 553-31, apartat 2

«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*.»

15 ESMENA NÚM. 15
De modificació
GP d'Esquerra Republicana de Catalunya

De l'article 553-31, apartat 3

«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 el motiu de la impugnació sigui el deute que tingui amb la comunitat*.»

16 ESMENA NÚM. 16*De modificació*

GP d'Esquerra Republicana de Catalunya

De l'article 553-31, apartat 4

«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 *dos* mesos en els supòsits a què es refereix la lletra *b* de l'apartat 1. Els terminis es compten *pels propietaris absents* des de la notificació de l'acta o de l'annex de l'acta. *Pels propietaris presents, el termini es computa des de l'adopció de l'acord o de la notificació de l'annex, si s'escau.*»

17 ESMENA NÚM. 17*De modificació*

GP d'Esquerra Republicana de Catalunya

De l'article 553-34, apartat 1

«1. Són elements privatius de benefici comú els que per disposició de la llei, del títol o per acord de la junta, pertanyen *a tots els* propietaris en proporció a la quota i de manera inseparable de la propietat de l'element privatiu concret.»

18 ESMENA NÚM. 18*D'addició*

GP d'Esquerra Republicana de Catalunya

A l'article 553-36, apartat 3

«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. *El president podrà contestar dins el termini de quinze dies, si la comunitat ja hagués acordat una instal·lació comunitària als mateixos efectes, o acompanyant una proposta més adequada de instal·lació pels interessos generals de la comunitat.*»

19 ESMENA NÚM. 19*D'addició*

GP d'Esquerra Republicana de Catalunya

A l'article 553-40, apartat 1

«1. Els propietaris i els ocupants no poden fer en els elements privatius, 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, *la normativa d'usos del sector on hi ha l'edifici* o els estatuts exclouen o prohibeixen de manera expressa.»

20 ESMENA NÚM. 20*De modificació*

GP d'Esquerra Republicana de Catalunya

De l'article 553-43, apartat 3

«3. Les reparacions que es deuen a vicis de construcció o estructurals, originaris o sobrevinguts, o *les* 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.»

21 ESMENA NÚM. 21*De supressió*

GP d'Esquerra Republicana de Catalunya

De l'article 553-47, apartat 2.c

«e) ~~La data i el lloc on s'han presentat al pagament els rebuts impagats.~~»

22 ESMENA NÚM. 22*De modificació*

GP d'Esquerra Republicana de Catalunya

De l'article 553-47, apartat 4

«4. *Si en el procés monitori s'utilitzen els serveis professionals d'advocat i procurador, el deutor ha de pagar, dintre dels límits establerts a la llei processal, els honoraris i drets derivats de la seva intervenció, tant en cas d'atendre el requeriment de pagament com en cas de no comparèixer davant del tribunal. També es podrà incloure la despesa derivada del requeriment previ de pagament, sempre i quan aquesta s'hagi justificat.*

Sens perjudici del que estableixi la llei processal, si hi ha oposició del deutor i la comunitat obté sentència totalment favorable a la seva pretensió, s'han d'incloure els honoraris d'advocat i els drets del procurador encara que el concurs d'aquests serveis professionals no fos preceptiu segons la llei.»

23 ESMENA NÚM. 23*D'addició*

GP d'Esquerra Republicana de Catalunya

A l'article 553-52, apartat 3

«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 *i haurà de contribuir en la quota corresponent a les seves despeses comunes*. 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 independèn-

cia de l'immoble concret en la vertical o la façana del qual estiguin situades.»

Palau del Parlament, 10 d'octubre de 2014

Marta Rovira i Vergés Pere Aragonès i Garcia
Portaveu del GP d'ERC Diputat del GP d'ERC

Esmenes presentades pel Grup Parlamentari del Partit Popular de Catalunya (reg. 82930 i 83970)

A LA MESA DEL PARLAMENT

Josep Enric Millo i Rocher, portaveu, Sergio Santamaria Santigosa, diputat, del Grup Parlamentari del Partit Popular de Catalunya, d'acord amb el que estableix l'article 107 del Reglament del Parlament, presenta les següents esmenes a l'articulat del Projecte de Llei de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals (tram. 200-00005/10).

- 1** ESMENA NÚM. 1
~~De supressió~~
GP del Partit Popular de Catalunya

Article 1

«[...] 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** ESMENA NÚM. 2
De modificació
GP del Partit Popular de Catalunya

Article 1

«[...] Article 553-2. Objecte

1. *Han de ser* objecte de propietat horitzontal els edificis i qualssevol altres immobles, fins i tot en construcció, en els quals coexisteixen 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.[...]

- 3** ESMENA NÚM. 3
D'addició
GP del Partit Popular de Catalunya

Article 1

«[...] Article 553-2. Objecte

1. Han de ser objecte de propietat horitzontal els edificis i qualssevol altres immobles, fins i tot en construcció, en els quals coexisteixen elements privatis, constituïts per habitatges, locals o espais físics suscep-

tibles d'independència funcional i d'atribució a diferents propietaris, amb elements, *serveis i instal·lacions* comuns, necessaris per a l'ús i el gaudi adequat dels privatis.[...]

- 4** ESMENA NÚM. 4
~~De supressió~~
GP del Partit Popular de Catalunya

Article 1

«[...] Article 553-2. Objecte

~~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.[...]~~

- 5** ESMENA NÚM. 5
D'addició
GP del Partit Popular de Catalunya

Article 1

«[...] Article 553-2. Objecte

2. *També ha de ser objecte del règim jurídic de propietat horitzontal la construcció d'edificis en comunitat, l'aportació d'un solar a canvi d'edificació i l'adquisició d'un habitatge sobre plànol o projecte que reuneixi els requisits de l'apartat anterior.* [...]

- 6** ESMENA NÚM. 6
De modificació
GP del Partit Popular de Catalunya

Article 1

«[...] Article 553-3. Quota

2. Les quotes de participació corresponents als elements privatis s'expressen per centèsimes i es fixen proporcionalment a la superfície i ponderant l'ús *al que previsiblement es destinaran* i les altres dades físiques i jurídiques dels béns que integren la comunitat. [...]

- 7** ESMENA NÚM. 7
~~De supressió~~
GP del Partit Popular de Catalunya

Article 1

«[...] Article 553-3. Quota

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.~~ [...]

8 ESMENA NÚM. 8
De supressió
GP del Partit Popular de Catalunya

Article 1

«[...] 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.[...]~~»

9 ESMENA NÚM. 9
D'addició
GP del Partit Popular de Catalunya

Article 1

«[...] 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 de l'exercici en curs i 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. *En aquest darrer cas transmissor i adquirent respondran solidàriament del deute existent amb la comunitat.*

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

10 ESMENA NÚM. 10
D'addició
GP del Partit Popular de Catalunya

Article 1

«[...] 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 amb aportacions ajustades al coeficient de cada propietari. *Per acord adoptat pels dos terços dels propietaris que representin les dues tercers parts de les quotes el fons de reserva podrà ser ampliat.* [...]

11 ESMENA NÚM. 11
De modificació
GP del Partit Popular de Catalunya

Article 1

«[...] Article 553-7. Establiment del règim

2. El títol de constitució pot ser inscrit en el Registre de la Propietat de conformitat amb la legislació hipotecària i amb els efectes que aquesta legislació estableix. [...]

12 ESMENA NÚM. 12
De modificació
GP del Partit Popular de Catalunya

Article 1

«[...] 553-8. Legitimació

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 els estatuts de la comunitat quan n'hi hagin.[...]

13 ESMENA NÚM. 13
De modificació
GP del Partit Popular de Catalunya

Article 1

«[...] 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 un document públic, que ha de contenir:

14 ESMENA NÚM. 14*De modificació*

GP del Partit Popular de Catalunya

Article 1

«[...] Article 553-10. Modificació del títol de constitució

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, de subedificació o d'edificar en el mateix solar, 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.»

15 ESMENA NÚM. 15*De supressió*

GP del Partit Popular de Catalunya

Article 1

«[...] 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.~~ [...]»

16 ESMENA NÚM. 16*De modificació*

GP del Partit Popular de Catalunya

Article 1

«[...] 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 *oficialment reconeguda*. [...]»

17 ESMENA NÚM. 17*De supressió*

GP del Partit Popular de Catalunya

Article 1

«Article 553-15. Organització de la comunitat

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.~~»

18 ESMENA NÚM. 18*D'addició*

GP del Partit Popular de Catalunya

Article 1

«[...] Article 553-16. Presidència i vicepresidència

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 o *incapacitat sobrevinguda* del seu titular. També pot exercir les funcions que la presidència o la junta de propietaris li hagin delegat expressament.[...]»

19 ESMENA NÚM. 19*D'addició*

GP del Partit Popular de Catalunya

Article 1

«[...] Article 553-18. Administració

3. *El càrrec d'administrador recaurà en un professional reconegut oficialment.*[...]»

20 ESMENA NÚM. 20*De modificació*

GP del Partit Popular de Catalunya

Article 1

«[...] Article 553-21. Convocatòries

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. *El propietari té l'obligació inexcusable de designar un domicili per a rebre les notificacions i, si 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 pro-

dueix l'efecte de notificació efectiva quan la personal no ha reeixit.[...]

21 ESMENA NÚM. 21

D'addició

GP del Partit Popular de Catalunya

Article 1

Article 553-23. Constitució

«[...] 1. La junta es constitueix vàlidament en primera convocatòria si concorre la majoria dels propietaris que, al seu torn, siguin titulars de la majoria de les quotes.

2. En segona convocatòria la junta es constitueix vàlidament siguin quins siguin el nombre de propietaris que hi concorrin i les quotes de què siguin titulars o representants. [...]

22 ESMENA NÚM. 22

D'addició

GP del Partit Popular de Catalunya

Article 1

«[...] 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 *quan a l'edifici resideixi alguna persona discapacitada*. [...]

23 ESMENA NÚM. 23

De modificació

GP del Partit Popular de Catalunya

Article 1

«[...] Article 553-25. Règim general d'adopció d'acords

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

24 ESMENA NÚM. 24

De modificació

GP del Partit Popular de Catalunya

Article 1

«[...] Article 553-25. Règim general d'adopció d'acords

e) L'acord de sotmetre a mediació qualsevol qüestió pròpia del règim de la propietat horitzontal *si consta la conformitat dels interessats*. [...]

25 ESMENA NÚM. 25

De supressió

GP del Partit Popular de Catalunya

Article 1

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

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:

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~~. [...]

26 ESMENA NÚM. 26

De modificació

GP del Partit Popular de Catalunya

Article 1

«[...] 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. A 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: [...]

27 ESMENA NÚM. 27

De supressió

GP del Partit Popular de Catalunya

Article 1

«[...] 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. [...]

28 ESMENA NÚM. 28
De supressió
GP del Partit Popular de Catalunya

Article 1

«[...] 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. [...]»

29 ESMENA NÚM. 29
De modificació
GP del Partit Popular de Catalunya

Article 1

«[...] Article 553-28. Llibre d'actes

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 l'administrador durant cinc anys d'ençà que s'hagi extingit. [...]»

30 ESMENA NÚM. 30
De modificació
GP del Partit Popular de Catalunya

Article 1

«[...] Article 553-29. Execució

Els acords adoptats vàlidament per la junta de propietaris, *llevat de suspensió cautelar judicial*, són executius des del moment en què s'han pres.[...]»

31 ESMENA NÚM. 31
D'addició
GP del Partit Popular de Catalunya

Article 1

«[...] Article 553-30. Vinculació dels acords

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

1 bis. El caràcter necessari de les obres a realitzar el determina la junta de propietaris per majoria de dos terceres parts que representin dos terços de les quotes. [...]»

32 ESMENA NÚM. 32
De supressió
GP del Partit Popular de Catalunya

Article 1

«[...] Article 553-35. Annexos

~~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.~~[...]»

33 ESMENA NÚM. 33
De modificació
GP del Partit Popular de Catalunya

Article 1

«[...] Article 553-36. Ús i gaudi dels elements privatius

4. La comunitat pot exigir la reposició a l'estat originari 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 *establert en l'article 531 del Codi Civil de Catalunya* d'ençà que es va tenir coneixement de la seva realització. [...]»

34 ESMENA NÚM. 34
De supressió
GP del Partit Popular de Catalunya

Article 1

«[...] 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.~~ [...]»

35 ESMENA NÚM. 35
De modificació
GP del Partit Popular de Catalunya

Article 1

«[...] 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 *no poden afectar cap element comú* i s'extingeixen en cas de destrucció o enderroc de l'edifici. [...]»

36 ESMENA NÚM. 36
De supressió
GP del Partit Popular de Catalunya

Article 1

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

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. [...]»

37 ESMENA NÚM. 37
De supressió
GP del Partit Popular de Catalunya

Article 1

«[...] Article 553-46. Responsabilitat de la comunitat
3. ~~Per a embargar la resta dels elements privatis, s'ha de requerir el pagament a tots els propietaris i deman-
dar los personalment. [...]~~»

38 ESMENA NÚM. 38
De modificació
GP del Partit Popular de Catalunya

Article 1

«[...] Article 553-47. Reclamació en cas d'impagament de les despeses comunes
1. La presidència, o l'administració *previ acord de la junta de propietaris*, poden exigir, en un procés moni-
tori, el pagament de les quantitats degudes per les des-
peses comunes. [...]

39 ESMENA NÚM. 39
De supressió
GP del Partit Popular de Catalunya

Article 1

«[...] Article 553-47. Reclamació en cas d'impagament de les despeses comunes
4. ~~En cas que s'imposin les costes al deutor, s'han d'in-
cloure els honoraris d'assistència lletrada i de procura-
dor encara que el concurs d'aquests serveis profes-
sionals no fos preceptiu segons la llei. [...]~~»

40 ESMENA NÚM. 40
De supressió
GP del Partit Popular de Catalunya

Article 1

«[...] Article 553-53. Concepte i configuració
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, supletòria-
ment, per les d'aquest capítol, d'acord amb la seva na-
turalesa específica i amb el que disposa la normativa
urbanística aplicable. [...]

41 ESMENA NÚM. 41
De modificació
GP del Partit Popular de Catalunya

Article 1

«[...] Article 553-59. Extinció voluntària
1. L'extinció voluntària de la propietat horitzontal per parcelles es produeix per acord de les *dues terceres* parts dels propietaris, que han de representar les *dues terceres* parts de les quotes de participació. [...]

42 ESMENA NÚM. 42
De modificació
GP del Partit Popular de Catalunya

Article 2

«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 ci-
vil de Catalunya, que queda redactat de la manera se-
güent:

2. *La comunitat en règim de propietat horitzontal i les situacions de comunitat que reuneixen els requisits de la propietat horitzontal, es regeixen pel títol de constituïció i les disposicions del capítol III. [...]*»

Palau del Parlament, 10 d'octubre de 2014

Josep Enric Millo i Rocher Sergio Santamaría Santigosa
Portaveu del GP del PPC Diputat del GP del PPC