

ENTREVISTA A GUILLERMINA QUER Y ANA AMAT PAR

ABOGADAS, ADMINISTRADORAS DE FINCAS, TITULARES DE FINURBA

“Ventajas y desventajas de la regulación catalana, en cuanto a la Propiedad Horizontal”

REDACCION

Existe en Cataluña una normativa especial en materia de Propiedad Horizontal. Hasta entonces regía en todo el territorio nacional la antigua Ley de Propiedad Horizontal de 1960, modificada ampliamente por la Ley 8/99 de 6 de Abril. Dicha reforma produjo una importante modificación legislativa. Muchas cosas cambiaron en el ámbito nacional: desapareció la unanimidad para determinados acuerdos, se flexibilizó el régimen de mayorías, se fijó una nueva regulación de la acción de cesación, y se produjeron medidas para solucionar la morosidad. Posteriormente, la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000, de 7 de Enero, reformó dos cuestiones procesales: determinación del juicio ordinario para sustanciar el ejercicio de la Acción de Cesación, y otra, la modificación del art. 21 respecto a la reclamación de deuda comunitaria, de la Ley de Propiedad Horizontal nacional.

Todo esto cambió, el 22 de junio de 2006, con la publicación en el Boletín Oficial del estado, la Ley 5/2006, de 10 de mayo, mediante la cual el Parlamento de Cataluña aprobaba el Libro Quinto del Código Civil de Cataluña (Derechos Reales), entrando en vigor el 1 de julio del mismo año. En dicha ley, en concreto en el Título V, Capítulo III, se rompe la unidad normativa existente hasta entonces en todo el territorio español, respecto al régimen jurídico de la Propiedad Horizontal.

¿Entra en colisión la normativa catalana con la Ley de propiedad Horizontal nacional?

► No podemos hablar de colisión, ya que ambas normativas tienen

diferentes ámbitos de aplicación, lo que si es cierto, es que en determinados artículos la Ley Catalana regula más ampliamente la normativa estatal, y en cambio en otros supuestos existe un vacío legal, por omisiones antes reguladas por la Ley Estatal y ahora no aplicables en Cataluña. Deberíamos hablar, en todo caso, de diferencias entre ambas y por tanto de ventajas o inconvenientes de una y otra.

¿Qué diferencias existen en cuanto a la aplicación de ambas leyes?

► En cuanto al régimen de aplicación, la ley estatal dispone que, los propietarios en un edificio que cumpla con los requisitos del art. 396 del Código Civil, están FORZOSAMENTE sometidos al régimen de la L.P.H. en cambio en la Ley Catalana, el régimen es VOLUNTARIO, en lo no previsto por el título de constitución, se aplicará la normativa legal catalana. Otra peculiaridad no regulada antes por la ley estatal, es que potestativamente es aplicable, además de la obligatoriedad en los inmuebles, construidos o en construcción sitos en Cataluña, con título de constitución inscrito (esto último no estaba en ley nacional), en el ámbito de los puertos deportivos-amarres, mercados-paradas, urbanizaciones-parcelas, cementerios-sepulturas, y similares...

¿Qué novedades ha incorporado la legislación catalana, en cuanto la adopción de acuerdos?

► Entre otros, el quórum para la adopción de acuerdos en el Libro V, son diferentes de los de la L.P.H. Mientras que el primero requiere el voto de los 4/5 de propietarios que representen los 4/5

de cuotas, para la modificación del título de constitución y modificación de estatutos, salvo que se establezca otra cosa en el título, la ley estatal requiere la unanimidad. También se requiere, en Cataluña, el mismo quórum para las innovaciones físicas en el edificio si afectan a la estructura, a la configuración exterior, en la construcción de piscinas o instalaciones recreativas.

En el resto de acuerdos, la tónica general en Cataluña es, en 1ª convocatoria se precisa doble mayoría (propietarios y cuotas), y en segunda convocatoria, a diferencia de la Ley Estatal, únicamente requiere mayoría de CUOTAS de los presentes y representados. Este último supuesto puede, y de hecho lo da, provocar situaciones de verdadero abuso, cuando por ejemplo un propietario que ostente el 51% de cuota, pueda en 2ª convocatoria tomar los acuerdos que unilateralmente le interesen, sin contar con el resto de propietarios.

Por otro lado, el legislador catalán, ha querido proteger de forma especial a los propietarios con discapacidades, o personas que convivan con ellos, ya que éstos pueden obligar a la comunidad, a través de la autoridad judicial, a que realice obras de instalación de ascensor, supresión de barreras arquitectónicas, o innovaciones que sean exigibles para la seguridad de la finca, aún cuando no se alcance la mayoría, y además deberán ser sufragados los gastos por todos los propietarios.

Otra diferencia, es la existencia de **derecho de veto**, mediante el que “los acuerdos que disminuyan las facultades de uso y goce de cualquier propietario, requieren que éste los consienta expresamente”.

Respecto a la **vinculación de los acuerdos** tomados en la Junta de Propietarios, al igual que en la legislación estatal, los acuerdos válidamente adoptados vinculan a TODOS los propietarios INCLUIDOS los disidentes, lo diferente respecto a la Ley Catalana, es que existe una excepción, en cuanto a



los relativos a NUEVAS INSTALACIONES y SERVICIOS COMUNES, si su valor supera el 25 % del presupuesto anual de la comunidad, aunque dicha excepción, y esto no estaba regulado en la ley estatal, no alcanza acuerdos sobre: supresión de barreras arquitectónicas, instalación de ascensores, accesibilidad, habitabilidad, uso y conservación adecuados y seguridad.

También contempla la Ley Catalana, que los acuerdos tampoco vinculan a los DISIDENTES, que no puedan tener el uso y goce de la MEJORA, con la particularidad que, en su caso, puedan en un futuro disfrutar de la misma si satisfacen, además de los gastos de ejecución, como en la ley anterior, también se añaden los gastos de mantenimiento y la consiguiente actualización del I.P.C. (que no contempla si es el catalán o el español)-

¿Cómo se resuelve la morosidad en Cataluña?

► En esta materia, hay una clara desventaja con respecto a la Ley Estatal, ya que la Ley Catalana carece de normas procesales, puesto que la Comunidad Autónoma no puede legislar sobre ello, por lo que al no poder regularlo, queda un vacío legal, debe remitirse a la Ley de Enjuiciamiento Civil, que establece unas disposiciones para la reclamación de cuotas comunitarias, al margen de lo establecido en el art. 21 de la Ley Estatal, que regula un procedimiento especial a tal fin.

¿Qué acciones tenemos en Cataluña frente a un vecino molesto?

► Algo más amplia, en cuanto a la iniciación, y más estricta en cuanto a las consecuencias, es la Ley catalana respecto a la nacional, en la **ACCION DE CESACION**, mediante la cual el Presidente, autorizado debidamente por la Junta, interpone mediante Juicio ordinario, demanda frente al propietario y/o ocupantes de una vivienda o local, para que la autoridad judicial adopte las medidas

cautelares convenientes a fin de evitar en una vivienda, local, o en el resto del inmueble, la realización de actividades prohibidas, no sólo en los Estatutos, como en la Ley Nacional, sino también en la normativa urbanística y según los usos del sector, también se refiere a las actividades CONTRARIAS, DAÑOSAS, y añade PELIGROSAS para el edificio.

Como acto previo a la interposición de la demanda, la ley catalana amplía las posibilidades en cuanto al requerimiento fehaciente del presidente, que también puede ser a instancia de parte de los propietarios. Y otra de las diferencias sustanciales en cuanto al procedimiento, es que la comunidad puede solicitar, SI LAS ACTIVIDADES continúan, a privar al propietario demandado del derecho de uso durante un MÁXIMO DE DOS AÑOS, además, al igual en este supuesto que la ley nacional, de extinguirse el contrato de arrendamiento o cualquier otro derecho que ocasione la acción que se pretenda cesar.

En resumen, al ser la Normativa Catalana relativamente joven, estamos a la espera de la jurisprudencia, que supuestamente aclarará las controversias que de hecho surgirán, y surgen, en el día a día de la Comunidad de Propietarios, sabiendo entonces si nos aporta más o menos ventajas respecto a la legislación estatal. ■



AGENCIA PROPIEDAD INMOBILIARIA
ADMINISTRACION DE FINCAS

INFO

FINCAS FINURBA

Avda. Diagonal, 453 bis - 5ª
Barcelona - 08036
Tel. 93 363 86 00
Fax. 93 363 86 07

www.fincasfinurba.es

