

# PROPIEDAD HORIZONTAL EN CATALUÑA

# PASO A PASO

**Análisis de la regulación de la propiedad horizontal  
en el Código civil de Cataluña**

Coordinador de la obra  
**ALEJANDRO FUENTES-LOJO RIUS**  
Socio de Fuentes Lojo Abogados  
Profesor de la UOC

**1.ª EDICIÓN 2022**





# **PROPIEDAD HORIZONTAL EN CATALUÑA**

Análisis de la regulación de la propiedad  
horizontal en el Código civil de Cataluña

**1.ª EDICIÓN 2022**

**Obra realizada por el Departamento de  
Documentación de Iberley**

**Coordinador**

Alejandro Fuentes-Lojo Rius

**COLEX 2022**

Copyright © 2022

Queda prohibida, salvo excepción prevista en la ley, cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública y transformación de esta obra sin contar con autorización de los titulares de propiedad intelectual. La infracción de los derechos mencionados puede ser constitutiva de delito contra la propiedad intelectual (arts. 270 y sigs. del Código Penal). El Centro Español de Derechos Reprográficos ([www.cedro.org](http://www.cedro.org)) garantiza el respeto de los citados derechos.

Editorial Colex S.L. vela por la exactitud de los textos legales publicados. No obstante, advierte que la única normativa oficial se encuentra publicada en el BOE o Boletín Oficial correspondiente, siendo esta la única legalmente válida, y declinando cualquier responsabilidad por daños que puedan causarse debido a inexactitudes e incorrecciones en los mismos.

Editorial Colex S.L. habilitará a través de la web [www.colex.es](http://www.colex.es) un servicio online para acceder a las eventuales correcciones de erratas de cualquier libro perteneciente a nuestra editorial, así como a las actualizaciones de los textos legislativos mientras que la edición adquirida esté a la venta y no exista una posterior.

© Editorial Colex, S.L.  
Calle Costa Rica, número 5, 3.º B (local comercial)  
A Coruña, 15004, A Coruña (Galicia)  
[info@colex.es](mailto:info@colex.es)  
[www.colex.es](http://www.colex.es)

I.S.B.N.: 978-84-1359-645-7  
Depósito legal: C 1604-2022

# SUMARIO

<b>1. DEL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN CATALUÑA: LEY 5/2006, DE 10 DE MAYO</b> .....	9
1.1. Régimen transitorio .....	10
1.2. Disposiciones generales: concepto de propiedad horizontal y ámbito de aplicación. ....	12
<b>2. LAS DEUDAS COMUNITARIAS</b> .....	17
2.1. Cuota de participación. ....	17
2.2. Fondo de reserva .....	21
2.3. Los créditos y las deudas. ....	22
<b>3. CONSTITUCIÓN Y EXTINCIÓN DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS</b> .....	27
3.1. Título constitutivo .....	27
3.1.1. Contenido del título constitutivo .....	28
3.1.2. Modificación del título constitutivo .....	31
3.2. Estatutos .....	32
3.3. Reglamento de régimen interior .....	35
3.4. Extinción del régimen .....	37
<b>4. ÓRGANOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS</b> .....	39
4.1. Disposiciones generales .....	39
4.2. Presidente .....	40
4.3. Secretario .....	43
4.4. Administrador de fincas. ....	44
4.5. Junta de propietarios .....	46
<b>5. ADOPCIÓN DE ACUERDOS COMUNITARIOS</b> .....	51
5.1. Mayorías necesarias .....	52
5.2. Acta. ....	57
<b>6. IMPUGNACIÓN DE ACUERDOS COMUNITARIOS</b> .....	61
6.1. Obligaciones de los disidentes .....	62
6.2. Impugnación de los acuerdos .....	63

<b>7. PROPIEDAD HORIZONTAL SIMPLE</b> .....	69
7.1. Elementos privativos .....	70
7.2. Elementos comunes .....	81
<b>8. PROPIEDAD HORIZONTAL COMPLEJA Y PROPIEDAD HORIZONTAL POR PARCELAS</b> .....	87
8.1. Propiedad horizontal compleja .....	88
8.2. Propiedad horizontal por parcelas .....	92
<b>9. LA ACCIÓN DE CESACIÓN</b> .....	99
<b>10. EL PROCESO MONITORIO DE RECLAMACIÓN DE DEUDAS COMUNITARIAS</b> .....	115

**ANEXO I.  
CASOS PRÁCTICOS**

Caso práctico   Instalación de ascensor por propietario .....	129
Caso práctico   Pago de gastos de reparación y mantenimiento de ascensor en comunidad de propietarios .....	131
Caso práctico   Gastos por obras en terrazas comunitarias de uso exclusivo. .	133
Caso práctico   Modificación de elementos comunes en inmueble .....	135
Caso práctico   Legitimación de la comunidad para reclamar cuotas impagadas a nuevo propietario. ....	137
Caso práctico   Diferencias entre el régimen de propiedad horizontal catalán y estatal .....	139

**ANEXO II.  
FORMULARIOS**

Acta de desafectación y venta o cesión de elementos comunes en Cataluña .	145
Convocatoria de junta de propietarios a instancia de vecinos promotores . .	147
Demanda de modificación de las cuotas de participación en comunidad de propietarios .....	149
Convocatoria de junta de propietarios ordinaria .....	153
Acta de junta de propietarios ordinaria .....	155
Escrito de oposición del propietario ausente a acuerdo adoptado en junta de propietarios .....	157
Petición inicial de proceso monitorio en base al Código Civil de Cataluña . .	159
Demanda de acción de cesación conforme al Código Civil de Cataluña . . . .	163
Acta aprobando los estatutos de la comunidad de propietarios. ....	171
Demanda de impugnación de acuerdo de la junta de propietarios. ....	173
Demanda contra la comunidad para supresión de barreras arquitectónicas .	179
Contestación a la demanda de impugnación de acuerdo de la comunidad de propietarios .....	183
Solicitud al presidente para celebración de junta de propietarios. ....	187

# 1. DEL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN CATALUÑA: LEY 5/2006, DE 10 DE MAYO

El régimen de propiedad horizontal en Cataluña, a partir del 1 de julio de 2006, se regula conforme a lo establecido en la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código civil de Cataluña (en adelante CCCat). El título V de esta norma regula las llamadas situaciones de comunidad, dedicando el capítulo III a la regulación de la propiedad horizontal que, según señala el propio preámbulo de la ley, supone una de las novedades más importantes.

La regulación parte de la base de la existencia de un inmueble unitario en el que concurre más de un titular y que está compuesto simultáneamente de bienes privativos y bienes comunes relacionados entre ellos de modo inseparable. Adopta el modelo de la Ley de Propiedad Horizontal estatal de 1960, vigente en el momento de la aprobación de la presente ley, pero introduce varias modificaciones. La **primera sección** contiene las **disposiciones generales**, con la configuración de la comunidad, el título de constitución y el funcionamiento de la junta de propietarios, adaptado a las necesidades que la experiencia de los años y la evolución de la legislación hacían imprescindibles, entre las que destaca la limitación del principio de unanimidad a casos muy puntuales. Las **secciones segunda y tercera** regulan la **propiedad horizontal simple** y la **compleja**, esta última adecuada a los conjuntos inmobiliarios con varios edificios, pero con zonas comunitarias, como son piscinas o zonas de recreo. Es preciso destacar también la regulación de las zonas comunes de uso privativo y de los elementos privativos de uso común, el establecimiento de la acción de cesación sobre determinadas actividades y la exclusión de los derechos de tanteo y retracto para los locales con garajes y otros usos similares. La **sección cuarta** regula la **propiedad horizontal por parcelas** y, de acuerdo con la práctica jurídica, extiende los principios de la normativa a las mal llamadas urbanizaciones privadas.

Esta parte del Código Civil de Cataluña ha sufrido dos reformas, la más importante fue la llevada a cabo por la Ley 5/2015, de 13 de mayo, de modificación del Libro Quinto del Código Civil de Cataluña relativo a los derechos

reales, que no ha alterado el sentido ni los principios de la redacción original, pero ha servido para dar solución a problemas que se manifestaron en la práctica, así como corregir imprecisiones, disfunciones y contrasentidos que se habían detectado —así lo declara el preámbulo de la ley—. Otra reforma (más reciente) fue la que se produjo con el Decreto Ley 28/2021, de 21 de diciembre, de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña, con el fin de incorporar la regulación de las instalaciones para la mejora de la eficiencia energética o hídrica y de los sistemas de energías renovables en los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal, por la que se modifican seis artículos con la finalidad de facilitar el acceso a las comunidades de propietarios a los fondos europeos *Next Generation* para la rehabilitación de viviendas con el objeto de hacerlas más sostenibles.

---

## 1.1. Régimen transitorio

---

El régimen transitorio aplicable a las comunidades preexistentes se establece a través de dos disposiciones transitorias.

### D.T. 6.ª Régimen de propiedad horizontal

«1. Los edificios y conjuntos establecidos bajo el régimen de propiedad horizontal antes de la entrada en vigor del presente libro se rigen íntegramente por las normas del mismo, que, a partir de su entrada en vigor, se aplican con preferencia a las normas de comunidad o los estatutos que las regían, incluso si constan inscritas, sin que sea necesario ningún acto de adaptación específica.

2. La junta de propietarios, sin perjuicio de lo establecido por el apartado 1, debe adaptar los estatutos y, si procede, el título de constitución al presente código si lo pide una décima parte de los propietarios. Para adoptar el acuerdo que corresponde, es suficiente la mayoría de cuotas en primera convocatoria y la mayoría de las cuotas de los presentes o representados en segunda convocatoria. Si la adaptación que se propone no alcanza la mayoría necesaria, cualquiera de los propietarios que la ha propuesto puede solicitar a la autoridad judicial que obligue a la comunidad a hacer la adaptación. La autoridad judicial debe dictar una resolución, en todo caso, con imposición de las costas».

### CUESTIÓN

**Mi comunidad de propietarios se creó en el año 2001, los estatutos desde entonces no han sido modificados, por lo que no se han adaptado a la nueva regulación, ¿esto es legal?**

Sí, la disposición transitoria 6.ª de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, no obliga a la comunidad a adaptar los estatutos o, en su caso, el título constitutivo, por lo tanto, es legal que una comunidad tenga unos estatutos que no estén adaptados a la nueva regulación. Así lo ha recogido la *SAP de Girona n.º 96/2016, de 29 de abril, ECLI:ES:APGI:2016:201*:

*«En definitiva las normas que regulan la propiedad horizontal son en primer lugar el título constitutivo y los estatutos, teniendo en cuenta que ambos deben adaptarse a lo dispuesto en el capítulo tercero, título quinto del libro quinto del Código Civil de Cataluña, que será la norma supletoria en todo aquello no previsto por el título constitutivo o los estatutos. El CCCat. deja un amplio margen a la autonomía de la voluntad, desmarcándose así de la imperatividad de la normativa estatal vigente hasta el momento de su publicación.*

*Por otra parte y a fin de evitar la costosa adaptación de los estatutos de la comunidades vigentes al tiempo de entrada en vigor del Libro V, la Disposición Transitoria sexta permite que cada comunidad pueda decidir libremente si adapta o no sus estatutos a la legalidad. Salvo cuando así lo solicite la décima parte de propietarios, en cuyo caso la adaptación deviene obligatoria y, de no alcanzarse la mayoría necesaria, podrán los interesados solicitar a tal fin el auxilio de la autoridad judicial.*

*Por lo tanto es perfectamente legal que comunidades como la demandada no hayan adaptado hasta el momento sus estatutos a las disposiciones del CCCat. al no haberlo solicitado la décima parte de los propietarios».*

En los supuestos en que no se ha adaptado los estatutos o el título constitutivo a la nueva regulación, se aplicará la ley con preferencia a las normas de la comunidad.

La disposición transitoria 7.<sup>a</sup> establece un **régimen transitorio especial para las propiedades horizontales por parcelas existentes** en el momento de entrada en vigor de la ley, para las cuales se establece la obligación de constituirse de acuerdo con la nueva regulación.

#### **D.T. 7.<sup>a</sup> Propiedades horizontales por parcelas preexistentes**

«1. Las propiedades horizontales por parcelas existentes antes de la entrada en vigor del presente libro **deben constituirse de acuerdo con las normas del título quinto**. Una vez transcurrido el plazo de cinco años, cualquier propietario o propietaria puede pedir judicialmente el otorgamiento del título.

2. Para el otorgamiento del título, es suficiente el voto favorable de los propietarios que representen a dos terceras partes del total de las parcelas concernidas, pero es preciso aportar la licencia del ayuntamiento del término municipal donde está situada la urbanización, o bien acreditar que se ha solicitado con más de tres meses de anticipación respecto al otorgamiento de la escritura.

3. Las parcelas o los elementos privativos pueden describirse simplemente haciendo referencia a la descripción que consta en el Registro de la Propiedad, indicando el número que les corresponde en la urbanización, los datos registrales de cada una y, si procede, la referencia catastral, así como, si procede, los elementos privativos destinados al aprovechamiento exclusivo de determinados propietarios.

4. La descripción de los elementos comunes debe especificar los viales, espacios, zonas verdes y obras de infraestructura común que tenga la propiedad horizontal por parcelas, sin que sea imprescindible que conste la superficie ni la longitud de las calles, viales y zonas verdes.

5. Debe acompañarse el título de constitución, que se otorga de acuerdo con el artículo 553-57, del plano actualizado de las fincas que integran la propiedad horizontal por parcelas y de las fincas ocupadas por los elementos comunes. Si los viales han pasado al dominio público, el régimen

de comunidad puede constituirse incluso si los propietarios de un número no superior al 20% de las parcelas concernidas no se integran en la misma.

6. Para que las modificaciones que provienen de la adaptación del título de constitución o del otorgamiento de un nuevo título, si procede, consten en el Registro de la Propiedad, debe abrirse un folio separado e independiente para la urbanización en conjunto y debe hacerse una referencia con una nota marginal a cada una de las inscripciones de las fincas privativas, en la cual debe hacerse constar la cuota que le corresponde, de acuerdo con el artículo 553-58.

7. Las asociaciones de propietarios legalmente constituidas tienen la consideración de propietarios si los bienes que gestionan son de su propiedad y sus bienes tienen la calificación que resulta de la titularidad y el destino establecidos por el título. Los órganos de gobierno de estas asociaciones están legitimados para promover y gestionar el proceso de constitución de la propiedad horizontal por parcelas.

8. La propiedad de los bienes corresponde particularmente a los miembros de las asociaciones de propietarios de acuerdo con las normas civiles si dichos bienes no son patrimonio de la asociación o si esta no está legalmente constituida.

9. El otorgamiento del título de constitución no permite ni comporta en ningún caso la regularización de situaciones urbanísticamente irregulares y no comporta necesariamente la extinción de las asociaciones de propietarios».

## **1.2. Disposiciones generales: concepto de propiedad horizontal y ámbito de aplicación**

---

La sección primera recoge una serie de disposiciones generales que se refieren a la configuración de la comunidad y su constitución. El artículo 553-1 del CCCat recoge la definición de la propiedad horizontal. El régimen de propiedad horizontal supone para los propietarios el **derecho de propiedad exclusiva sobre unos elementos**, los llamados **elementos privativos**, y un **derecho en comunidad** sobre los denominados **elementos comunes**. Una de las principales características del régimen de propiedad horizontal es que los elementos comunes son inseparables de los elementos privativos, por lo que, cualquier acto que afecte al elemento privativo repercutirá del mismo modo sobre el elemento común.

En este sentido se ha manifestado el Tribunal de Superior de Justicia de Cataluña en la **sentencia n.º 835/2017, de 27 de noviembre, ECLI:ES:TSJ-CAT:2017:11436**:

«Y el artículo 553.1, del libro quinto del Codi civil de Catalunya, es terminante al señalar: “3. **Los elementos comunes son inseparables de los elementos privativos**. Los actos de enajenación y gravamen y el embargo de los elemen-

tos privativos se extienden a la participación que les corresponde en los elementos comunes. 4. El régimen de la propiedad horizontal excluye la acción de división sobre los elementos comunes y los derechos de adquisición preferente de carácter legal entre propietarios de diferentes elementos privativos. Esta exclusión no afecta a las situaciones de comunidad indivisa sobre los elementos privativos". Queda, pues, fuera de toda duda que la adquisición por el ayuntamiento de Barcelona de la totalidad de los apartamentos existentes en el inmueble en cuestión ha comportado también, por ministerio de la ley, la transmisión a la dicha Administración municipal de la respectiva participación que a los mismos correspondía en los elementos comunes del inmueble».

El Tribunal Superior de Justicia de Cataluña señala que derivado del hecho de que en el régimen de propiedad horizontal concurren sobre los elementos comunes, derechos individuales de igual clase, se hace necesario establecer una reglamentación de la convivencia, tanto desde el aspecto legal como por la voluntad de los propietarios, por lo que, adquiere importancia la aprobación del título constitutivo y de los estatutos.

#### **RESOLUCIÓN RELEVANTE**

**STSJ de Cataluña n.º 33/2016, de 19 de mayo, ECLI:ES:TSJCAT:2016:3181**

*«Como hemos dicho en otras ocasiones, por todas STSJC de 20 de julio de 2015, la regulación actual de la propiedad horizontal viene recogida en Cataluña en el art. 553 del CCCat, aunque el art. 551-2,2 ya dice, que la comunidad en régimen de propiedad horizontal se rige por el título de constitución, que debe adecuarse a lo establecido en el capítulo III.*

*Ello no obstante, es perfectamente posible subrayar como característica de este tipo de comunidad aquello que ya decía la Exposición de Motivos de la Ley de 21 de julio de 1960 cuando afirmaba que: " A tal fin, a este objeto de la relación, constituido por el piso o local, se incorpora el propio inmueble, sus pertenencias y servicios. Mientras sobre el piso 'stricto sensu', o espacio, delimitado y de aprovechamiento independiente, el uso y disfrute son privativos, sobre el 'inmueble', edificación, pertenencias y servicios —abstracción hecha de los particulares espacios— tales usos y disfrute han de ser, naturalmente, compartidos.*

*El sistema de derechos y deberes en el seno de la propiedad horizontal aparece estructurado en razón de los intereses en juego.*

*Los derechos de disfrute tienden a atribuir al titular las máximas posibilidades de utilización, con el límite representado tanto por la concurrencia de los derechos de igual clase de los demás cuanto por el interés general, que se encarna en la conservación del edificio y en la subsistencia del régimen de propiedad horizontal, que requiere una base material y objetiva. Por lo mismo, íntimamente unidos a los derechos de disfrute aparecen los deberes de igual naturaleza.*

*Se ha tratado de configurarlos con criterios inspirados en las relaciones de vecindad, procurando dictar unas normas dirigidas a asegurar que el ejercicio del derecho propio no se traduzca en perjuicio del ajeno ni en menoscabo del conjunto, para así dejar establecidas las bases de una convivencia normal y pacífica".*

*Los Estatutos de la comunidad constituyen un conjunto de reglas plasmadas por escrito y con fuerza de ley establecidas de común acuerdo por los copropietarios de un edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal para completar y desarrollar su ordenación legal».*

Para la creación del régimen de propiedad horizontal es necesario el otorgamiento del título de constitución y supone:

- La existencia, presente o futura, de uno o más titulares de la propiedad de, al menos, un inmueble integrado por elementos privativos y elementos comunes.
- La determinación de la cuota de participación en los elementos comunes que corresponde a cada elemento privativo.
- La configuración de una organización para el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes de los propietarios.

**A TENER EN CUENTA.** El artículo 551-2.2 del CCCat señala el régimen al que quedan sometidas las comunidades de propietarios que no han otorgado título constitutivo; en este sentido establece «2. La comunidad en régimen de propiedad horizontal se rige por el título de constitución, que debe adecuarse a lo establecido por el capítulo III. Las situaciones de comunidad que cumplen los requisitos de la propiedad horizontal y no se hayan configurado de acuerdo con lo establecido por el capítulo III se rigen por los pactos establecidos entre los copropietarios, por las normas de la comunidad ordinaria y, si procede, por las disposiciones del capítulo III que sean adecuadas a las circunstancias del caso».

La propiedad horizontal puede constituirse sobre cualquier edificio o inmueble, incluso en construcción, en los que coexisten elementos privativos que pertenecen a un propietario y tienen independencia funcional, y elementos comunes necesarios para el uso y disfrute de los elementos privativos. La Ley 5/2006, de 10 de mayo, amplía el concepto de propiedad horizontal a otras construcciones que no se regulan en la LPH. En este sentido el artículo 553-2.2 CCCat establece que:

«Puede constituirse un régimen de propiedad horizontal en los casos de coexistencia en suelo, vuelo o subsuelo de edificaciones o usos privados y dominio público, de **puertos deportivos** con relación a los puntos de amarre, de **mercados** con relación a las paradas, de **cementerios** con relación a las sepulturas y en **otros semejantes**. Estas situaciones se rigen por los preceptos del presente capítulo adaptados a la naturaleza específica de cada caso y por la normativa administrativa que les es de aplicación».

Por su parte, la Ley de Propiedad Horizontal en su art. 2, establece:

«Esta Ley será de aplicación:

- a) A las comunidades de propietarios constituidas con arreglo a lo dispuesto en el artículo 5.
- b) A las comunidades que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de la propiedad horizontal.

Estas comunidades se registrarán, en todo caso, por las disposiciones de esta Ley en lo relativo al régimen jurídico de la propiedad, de sus partes privativas y elementos comunes, así como en cuanto a los derechos y obligaciones recíprocas de los comuneros.

c) A los complejos inmobiliarios privados, en los términos establecidos en esta Ley.

d) A las subcomunidades, entendiéndose por tales las que resultan cuando, de acuerdo con lo dispuesto en el título constitutivo, varios propietarios disponen, en régimen de comunidad, para su uso y disfrute exclusivo, de determinados elementos o servicios comunes dotados de unidad e independencia funcional o económica.

e) A las entidades urbanísticas de conservación en los casos en que así lo dispongan sus estatutos».

El Tribunal Superior de Justicia de Cataluña define las **características del régimen de propiedad horizontal**. Así la **STSJ de Cataluña n.º 14/2020, de 21 de mayo, ECLI:ES:TSJCAT:2020:5009**, determina las siguientes:

«(...) Se añade que **este tipo especial de la propiedad es fruto inescindible de la propiedad separada de un piso o local y la copropiedad sobre elementos comunes** de modo que, tanto si se entiende como una yuxtaposición de propiedades (con cita de la STS S. 1ª de 21-4-2004) o como un único derecho de naturaleza especial y compleja (RDGRN 19 de abril de 2007 y 27 de diciembre de 2010) tiene como características relevantes, entre otras, conforme dispone el art. 553- 1 CCCat: (d) **La coexistencia de elementos privativos y elementos comunes** que sirven a los primeros. (e) **La fijación de una cuota o coeficiente de participación** de los elementos privativos en relación con el total del inmueble que determina y concreta la relación de los derechos sobre los bienes privativos con los derechos sobre los elementos comunes y que ha de servir para la distribución de las cargas y beneficios, de conformidad con el art. 553-3 CCCat. (f) **La inseparabilidad y la indisponibilidad de la cuota sobre las partes en copropiedad** que solamente podrán ser embargadas, gravadas o enajenadas conjuntamente con la parte privativa de la cual las partes comunes son inseparables, tal como establece el art. 553-1. 3 CCCat. De esta forma, el objeto presupuesto de la existencia de la propiedad horizontal es el edificio en el cual coexistan elementos privativos como viviendas o locales y espacios físicos susceptibles de independencia funcional. Los primeros pueden contar con elementos anejos que conforme al art 553-35 del CCCat vienen constituidos por espacios físicos vinculados en forma inseparable al elemento privativo del que forman parte ya que no tienen cuota separada ni autonomía propia. Los elementos comunes que pueden ser por naturaleza o accesorios son aquellos cuya existencia deriva de su necesidad para el adecuado uso y utilización de los elementos privativos. **El título constitutivo constituye la estructura de cada concreta propiedad horizontal**, el punto de referencia de la configuración del objeto y del alcance de los derechos, obligaciones y limitaciones de los propietarios y de quienes les sucedan».



## 2. LAS DEUDAS COMUNITARIAS

La singular configuración del régimen de propiedad horizontal, en la que existen elementos privativos y elementos comunes hace necesario determinar quién se hace cargo de los gastos de la comunidad y en qué medida. En este caso son los copropietarios quienes deben asumir el pago de los gastos que supone el mantenimiento y conservación de los elementos comunes. Lo harán conforme a su cuota de participación sobre los elementos comunes, salvo que se haya previsto un criterio de contribución distinto en el título constitutivo.

### 2.1. Cuota de participación

---

La cuota define la participación que tiene cada comunero en los elementos comunes. Será determinante para establecer la medida en que cada propietario debe contribuir a los gastos comunes y al fondo de reserva, así como en la formación de las mayorías necesarias para aprobar los acuerdos de la junta de propietarios.

En el momento de constitución de la propiedad horizontal **se debe disponer en el título constitutivo de la cuota de participación** en los elementos comunes que corresponde a cada elemento privativo. El artículo 553-3 del CCCat establece que la misma se fija proporcionalmente a la superficie y ponderando el uso, el destino y los demás datos físicos y jurídicos de los bienes que integren la comunidad y se expresa en un porcentaje. Además de la cuota de participación se pueden establecer cuotas especiales para determinados gastos.

Esta cuota puede ser fijada por el promotor que constituya el régimen de propiedad horizontal o por la junta de propietarios. Para su aprobación por la

junta se requerirá el **acuerdo unánime de los propietarios**. En el caso de que no sea posible llegar a un acuerdo, se podrá establecer por medio de la autoridad judicial o a través de un procedimiento extrajudicial de resolución de conflictos.

**A TENER EN CUENTA.** Por medio de la reforma llevada a cabo por la Ley 5/2015, de 13 de mayo se introduce la posibilidad de establecer la cuota de participación por medio de procedimiento extrajudicial de resolución de conflictos, ya sea a través de arbitraje o de mediación.

Para la modificación de la cuota de participación, se requiere no solo unanimidad, sino incluso el consentimiento expreso de los afectados (art. 553-25.4 del CCCat); si no se logra el acuerdo puede acudir a la autoridad judicial o a un procedimiento extrajudicial de resolución de conflictos (art. 553-3.3 del CCCat).

#### **CUESTIÓN**

**El título constitutivo lo hizo el promotor del inmueble y estableció la misma cuota de participación para todos los pisos, ahora los propietarios queremos modificarla, ¿podemos hacerlo?**

Sí, las cuotas de participación pueden ser modificadas por la junta de propietarios, para ello deberá ser aprobado mediante consentimiento expreso de todos los comuneros, conforme a lo establecido en el artículo 553-3.3 del CCCat «Las cuotas de participación se determinan y se modifican por acuerdo unánime de los propietarios o, si este no es posible, por medio de la autoridad judicial o de un procedimiento de resolución extrajudicial de conflictos», en relación con el art. 553-25.4 del CCCat «Los acuerdos que modifiquen la cuota de participación, los que priven a cualquier propietario de las facultades de uso y disfrute de elementos comunes y los que determinen la extinción del régimen de la propiedad horizontal simple o compleja requieren el consentimiento expreso de los propietarios afectados».

Es preciso diferenciar la modificación de la cuota de participación de la modificación de la forma de contribución de los gastos comunes. En este último caso estamos ante un supuesto de modificación del título constitutivo, por lo que, conforme el artículo 553-26.2 del CCCat, es suficiente con que se apruebe con el voto favorable de las cuatro quintas partes de los propietarios con derecho al voto, que tienen que representar al mismo tiempo las cuatro quintas partes de las cuotas de participación —en este punto la ley catalana difiere de la LPH que exige unanimidad—. Sobre esta distinción se ha pronunciado la **SAP de Barcelona n.º 662/2021, de 7 de diciembre, ECLI:ES:APB:2021:15217:**

«Por tanto, mientras que para la modificación o determinación de las cuotas de participación previstas en el título constitutivo se requiere unanimidad, para la determinación o modificación del sistema para repartir los gastos, sin alterar los coeficientes o cuota de participación, no es necesaria la unanimidad. La contribución a los gastos conforme al coeficiente previsto en el título de constitución (art. 553.3.1.c del CCC) no es una regla absoluta, pudiéndose modificar la forma de contribuir a los gastos. Así lo expresa también la sentencia de la AP de Barcelona de

18/6/14 (Secc. 13) cuando dice: "...Centrada así la cuestión discutida, es doctrina constante, uniforme, y reiterada (Sentencia de la Sección 1ª, de 30 de marzo de 2009, de la Sección 19ª, de 17 de junio de 2009, de esta misma Sección 13ª, de 28 de abril de 2010, de la Sección 11ª, de 28 de junio de 2011, de la Sección 16ª, de 22 de julio de 2011, o de la Sección 17ª, de 22 de septiembre de 2011, de la Audiencia Provincial de Barcelona; ROJ SAP B 2686 y 7378/2009, 5342/2010, 6956, 6755, y 11024/2011), que la contribución a los gastos conforme al coeficiente previsto en el título de constitución no es una regla absoluta, pudiendo distinguirse en el régimen jurídico de la propiedad horizontal del Código Civil de Cataluña, entre:

1.- la determinación, o la modificación, de las cuotas de participación previstas en el título de constitución: para lo que se requiere la unanimidad, según lo exigido en el artículo 553.3.4 del Código Civil de Cataluña.

2.- la determinación, o la modificación, de la forma de contribuir a los gastos comunes, o del sistema de repartir los gastos, sin alterar la cuota prevista en el título de constitución: para lo que basta el acuerdo de la junta de propietarios, según lo previsto en el artículo 553.3.1.c) del Código Civil de Cataluña, según el cual la cuota de participación establece la distribución de los gastos y el reparto de los ingresos, "salvo pacto en contrario".

En cuanto a las mayorías que son necesarias para el acuerdo de modificación del sistema de contribución a los gastos comunes, a su vez, es necesario distinguir entre:

2.1.- el acuerdo que consiste en adoptar el régimen de distribución por cuotas del título constitutivo: basta la mayoría simple del artículo 553.25.5 del Código Civil de Cataluña, por cuanto no supone ninguna modificación del título constitutivo.

2.2.- el acuerdo que consiste en adoptar un régimen distinto de la distribución por cuotas del título constitutivo: es necesaria la mayoría reforzada del artículo 553.25.2 del Código Civil de Cataluña, según el cual es preciso el voto favorable de las cuatro quintas partes de los propietarios, que deben representar las cuatro quintas partes de las cuotas de participación, para adoptar acuerdos de modificación del título de constitución y de los estatutos, salvo que el título establezca otra cosa.

Por lo tanto, para la adopción de un acuerdo que consiste en el reparto de los gastos entre los copropietarios de modo distinto al previsto en el título constitutivo, basta la mayoría reforzada del artículo 553.25.2 del Código Civil de Cataluña, y no es necesaria la unanimidad, a diferencia de lo exigido en el ámbito de aplicación del derecho español por el artículo 17.1ª de la Ley 49/1960, de 21 de julio (RCL 1960, 1042), sobre Propiedad Horizontal, en la redacción de la Ley 8/1999, de 6 de abril".

**A TENER EN CUENTA.** La Ley de Propiedad Horizontal establece en el art. 17.6 «Los acuerdos no regulados expresamente en este artículo, que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad, requerirán para su validez la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación».

# PROPIEDAD HORIZONTAL EN CATALUÑA

## PASO A PASO

A lo largo de esta guía se realiza un profundo análisis del régimen de propiedad horizontal que se regula en el Código civil de Cataluña, desde una perspectiva eminentemente práctica. Para ello se han recopilado una gran variedad de sentencias que facilitan la comprensión de la ley.

En el texto se recoge el estudio de las disposiciones generales, abordando cada uno de los puntos de la gestión de la propiedad horizontal, incluyendo la descripción de las deudas comunitarias, constitución de la comunidad de propietarios, órganos y acuerdos comunitarios. Así mismo se incorpora el examen de los tres sistemas de propiedad horizontal que pueden darse en Cataluña: simple, compleja y por parcelas, con el desarrollo de las especialidades de cada una de ellas. Finalmente se incorpora un estudio de los procesos judiciales que están a disposición de la comunidad de propietarios.

Esta guía, como viene siendo habitual, incluye respuestas a preguntas frecuentes, esquemas, casos prácticos y una selección de formularios de interés.



### ALEJANDRO FUENTES-LOJO RIUS

Socio de Fuentes Lojo Abogados.

Profesor de Derecho Civil y Derecho Procesal de la UOC.

Profesor del ICAB.

Vocal de la Sección de Obligaciones y Contratos de la Comisión de Codificación de Cataluña.

Ex Diputado de la Junta de Gobierno del ICAB.

Beca de investigación jurídica para el desarrollo del Derecho Civil Catalán por el CEJFE.

Autor de más de 15 obras jurídicas y más de 150 artículos doctrinales en revistas especializadas.

[www.colex.es](http://www.colex.es)



PVP 17,00 €

ISBN: 978-84-1359-645-7



9 788413 596457