

**ESTATUTS DE LA COMUNITAT DE PROPIETARI/SUBCOMUNITAT  
DE TITULARS DE CONCESSIONS  
DEL MERCAT MUNICIPAL LA SÍNIA.  
LES ROQUETES. SANT PERE DE RIBES**

**Article 1. Regulació, objecte i títol constitutiu.**

**1.1.-** Els presents Estatuts regulen el règim concessional dels elements d'ús privatiu i els elements comuns **del Mercat Municipal La Sínia**, construït al **carrer Roger de Flor, 31, a les Roquetes, Sant Pere de Ribes**.

**1.2.-** La seva normativa la conforma el Reglament del Servei Públic de Mercat Municipal de Les Roquetes publicat al BOPB de 30 d'agost de 2010, les generals aplicables al règim local i al patrimoni dels ens locals, la normativa d'obres, activitats i serveis dels ens locals, la normativa de consum i defensa de la competència, la normativa de protecció de dades, i a més, el conjunt de normes tant de Dret Administratiu, com de Dret Privat de Catalunya, i en lo no previst en elles per les normatives estatals espanyoles. Qualsevol article d'aquests Estatuts es considerés contrari o no d'acord a Dret, generés indefensió entre les parts, o no sigui equitatiu serà nul de ple Dret.

**1.3.-** Els presents estatuts es regeixen per allò que s'estableix a l'article 553 del Codi Civil de Catalunya (en endavant CCCat). Els arts. 551 i 552 del CCCat seran aplicables exclusivament en allò no previst en aquests Estatuts i en la resta no prevista serà de aplicació supletòria, l'ordenament jurídic estatal en general, i en particular sobre la Propietat Horitzontal (Llei 49/1960 i les reformes introduïdes per les lleis 8/1999 i 19/2009) el Codi Civil Espanyol.

**1.4.-** En compliment de l'article 4.3 del Reglament General del Mercat Municipal, publicat al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona el 30 d'agost de 2010, es constitueix la Comunitat de Propietari/Subcomunitat de Titulars de Concessions Administratives en el Mercat Municipal La Sínia de Sant Pere de Ribes, en especial pel que fa als elements d'ús privatiu del Mercat d'acord amb el que preveu a l'apartat 2 de l'article 553-2 del CCCat.



**1.5.-** Les dades registrals del terreny on està construït l'edifici són les següents: Registre de la Propietat de Sitges amb el número 25016, el Tom 1892, llibre 487, foli 216. L'immoble té la qualificació jurídica de bé demanial de servei públic. Segons l'article 3.1 del Reglament que el Mercat Municipal és de propietat municipal i per tant, la Comunitat de Propietari està constituïda única i exclusivament per l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes.

**1.6.-** Es preveu la Comunitat General de Propietari inscrita la Registre de la Propietat de Sitges formada per l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes com a únic propietari de l'edifici on s'ubica el Mercat Municipal, també es preveu la constitució de la Subcomunitat de Concessionaris del Mercat Municipal La Sínia. Aquesta està integrada pels elements i coeficients descrits en l'article 6.2 dels presents Estatuts. En relació als òrgans de gestió, sistemes de votació i altres aspectes vinculats a la gestió del Mercat seran els previstos en aquests Estatuts.

**1.7.-** D'acord amb els articles 4 i 6 de l'esmentat Reglament del Mercat Municipal, la Comunitat de Titulars de les concessions administratives és la gestora del servei públic del Mercat Municipal La Sínia a Sant Pere de Ribes. La Comunitat en les seves actuacions gestores amb tercers resta sotmesa expressament a Dret Civil o Mercantil, segons més convingui, actuant com empresa privada.

**1.8.-** En cas que algun element privatiu no estigui subjecte a concessió administrativa de forma temporal o permanent, la representació corresponent a aquests espais davant la Junta General de la Subcomunitat de concessionaris del Mercat Municipal La Sínia, serà atribuïda a l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes en virtut a la seva condició de titular del ple domini, amb les especificitats que s'assenyalen en l'article 19 d'aquests estatuts.

**1.9.-** El domicili de la Comunitat de Propietari/Subcomunitat de concessionaris s'estableix al mateix edifici del Mercat de la Sínia, situat al carrer Roger de Flor núm. 31 de Sant Pere de Ribes, nucli de Les Roquetes.

## **Article 2. Obligatorietat dels Estatuts.**

**2.1.-** Les presents normes, així com les Normes de Règim Interior del Mercat Municipal (establertes en l'article 23 d'aquests estatuts i el 8.2 del Reglament General del Mercat Municipal), són obligatòries per a tots



els concessionaris actuals i futurs, i amb aquesta finalitat, es farà menció dels mateixos en tots els actes de transmissió (cessió temporal o definitiva de les concessions), o dels gravàmens que es puguin realitzar sobre qualsevol dels elements d'ús privatiu, i seran inscrits en el Registre de la Propietat perquè sorgeixen efecte davant tercers.

**2.2.-** Aquests Estatuts s'entenen, en tot cas, sens perjudici de les determinacions del Reglament del Mercat Municipal, dels contractes reguladors de les concessions i dels convenis subscrits per l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, que vincularan jurídicament a la Comunitat de Propietari/Subcomunitat de concessionaris.

**2.3.-** Tal com estableix l'article 8.3 del citat Reglament, *"Ni els estatuts [...] ni les Normes de Règim Interior previstos en els apartats anteriors, podran contravenir aquest Reglament General, les normes administratives, ni les condicions administratives i de la gestió dels serveis públics"*.

**2.4.-** Aquests Estatuts es fonamenten en els principis de bona fe, igualtat, equitat entre els concessionaris, claredat i publicitat.

### **Article 3. Subrogació dels drets i obligacions en cas de traspàs de concessions.**

Amb independència de l'afecció real que s'estableix a l'art. 553-5 CCCat, en els supòsits d'alienació o gravamen de la concessió, l'adquirent de la mateixa quedarà subrogat en els drets i obligacions que l'anterior titular tingués en relació amb la Subcomunitat de concessionaris amb la prescripció de quatre anys i, en conseqüència, els saldos i rebuts pendents, qualsevol que fos la seva quantia, que a favor o en contra del transmissor existissin en els comptes Subcomunitat de concessionaris o en el Fons de reserva de la mateixa que pogués existir, quedant a benefici o pèrdua del nou titular, sense perjudici de les estipulacions que haguessin acordat el cedent i adquirent, que només tindran eficàcia exclusiva entre les parts. Aquesta responsabilitat no existirà si la Comunitat de Propietari/Subcomunitat de concessionaris, quan se li hagi sol·licitat, no expedeix un certificat del deute existent.

### **Article 4.- Elements comuns**

**4.1.-** D'acord a l'Article 553-41 CCCat. Són elements comuns el solar, les estructures, les façanes, les cobertes, els vestíbuls, les escales i els ascensors, les antenes d'ús comunitari i, en general, les instal·lacions i



els serveis situats paretts enfora dels elements privatius que es destinen a l'ús comunitari o a facilitar l'ús i el gaudi dels elements privatius

**4.2.-** S'entén com espais comuns, d'acord a la declaració d'obra nova que figura com annex a aquests estatuts els següents:

### **ELEMENTS COMUNS**

<b>Codi Núm.</b>	<b>Planta soterrani</b>	<b>Superfície total m2</b>
PS1	Instal·lacions generals	141.22
PS2	Instal·lacions exclusives paradistes	42.92
PS3	Instal·lacions exclusives supermercat	67.18
PS4	Accessos generals	160.62
PS5	Accessos exclusius paradistes	93.36
PS6	Dependències i serveis generals	35.42
PS7	Dependències i serveis paradistes	125.70
PS8	Aparcament	1198.22
<b>Codi Núm.</b>	<b>Planta Baixa</b>	<b>Superfície total m2</b>
PB1	Accessos generals	752.11
PB2	Accessos exclusius paradistes	125.44
PB3	Accessos exclusius supermercat	65.61
PB4	Dependències i serveis generals	281.15
PB5	Dependències i serveis supermercat	20.58
PB6	Dependències i serveis paradistes	103.53
<b>Codi Núm.</b>	<b>Planta primera</b>	<b>Superfície total m2</b>
PP1	Accessos generals	150.82
<b>Codi Núm.</b>	<b>Planta Coberta</b>	<b>Superfície total m2</b>
PC1	Instal·lacions generals	182.86
	<b>Totals espais comuns</b>	<b>3546.74</b>

**4.3.-** Correspondrà a la Junta Directiva de la Subcomunitat de Concessionaris autoritzar l'explotació d'aquests elements comuns, per tercers, ja sigui a títol oneros o gratuït. Aquesta facultat s'entén en tot cas sense perjudici del que s'estableix en l'article 5.

**4.4.-** De totes aquests autoritzacions d'explotació, ja siguin permanents (més d'un any) o temporals, es donarà compte a la Junta General de la Subcomunitat. L'explotació econòmica dels espais comuns meritara en uns ingressos a favor de la Subcomunitat de Concessionaris.

### **Article 5.- Sobre l'ús dels espais comuns**

**5.1.-** L'ús, destí i aprofitament dels espais comuns s'adequaran a la finalitat específica de servei públic de Mercat Municipal i sempre sota l'autorització de la Junta General de la Subcomunitat, que pot delegar en la Junta Directiva.

**5.2.-** L'Ajuntament podrà fer ús sense cost dels espais comuns per campanyes institucionals i accions d'interès general, sense perjudici del que s'estipula a l'article 7.c, amb avís a la Junta i sense que allò suposi cap càrrec extra per a la subcomunitat.

**5.3.-** Respecte de l'espai d'ús exclusiu com a sala polivalent, titularitat de la qual és de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, correspondrà a aquest fer-se càrrec de les despeses corresponents a electricitat, aigua, neteja i conservació, amb independència de les quotes que li corresponguin en funció del coeficient d'espai privatiu que es descriu a l'article 6. Si l'Ajuntament ho considera necessari, podrà canviar la naturalesa d'aquest espai a través del procediment necessari, prèvia audiència de la Subcomunitat de concessionaris.

### **Article 6.- Elements Privatius i quotes de participació.**

**6.1.-** Són elements privatius, d'acord a l'article Article 553-33 CCCat, els locals i els espais físics que poden ésser objecte de concessió separada i que tenen o poden tenir, independència funcional perquè disposen d'accés propi a la via pública, sigui directe sigui a través d'un element comú de gaudi no restringit, aquests elements conformaran la subcomunitat de concessionaris.

**6.2.-** En tot cas tindran aquesta consideració d'elements d'ús privatiu els corresponents a cada titular de concessió, els locals i els espais físics



amb concessió administrativa que s'especifiquen a aquest article i, que es detallen a continuació:

**ELEMENTS PRIVATIUS**

<b>Codi Núm.</b>	<b>Planta soterrani</b>	<b>Superfície total m2</b>	<b>Quota participació global</b>	
M1	Magatzem 1	10,59	0,47	
M2	Magatzem 2	10,81	0,47	
M3	Magatzem 3	10,60	0,47	
M4	Magatzem 4	11,76	0,47	
M5	Magatzem 5	10,93	0,47	
M6	Magatzem 6	10,93	0,47	
M7	Magatzem 7	10,59	0,47	
M8	Magatzem 8	10,59	0,47	
M9	Magatzem 9	10,93	0,47	
M10	Magatzem 10	10,91	0,47	
M11	Magatzem 11	11,10	0,47	
M12	Magatzem 12	11,38	0,47	
M13	Magatzem 13	10,57	0,47	
M14	Magatzem 14	10,57	0,47	
M15	Magatzem 15	10,57	0,47	
M16	Magatzem 16	12,65	0,47	
M17	Magatzem 17	10,74	0,47	
M18	Magatzem 18	10,86	0,47	
<b>Codi Núm.</b>	<b>Planta baixa</b>	<b>Superfície total m2</b>	<b>Quota participació global</b>	
P1	Parada 1	17,45	1,73	
P2	Parada 2	17,45	1,73	
P3	Parada 3	17,55	1,73	
P4	Parada 4	20,24	1,73	
P5	Parada 5	21,27	1,73	
P6	Parada 6	23,00	1,73	
P7	Parada 7	22,85	1,73	



P8	Parada 8	22,97	1,73	
P9	Parada 9	22,56	1,73	
P10	Parada 10	23,32	1,73	
P11	Parada 11	19,34	1,73	
P12	Parada 12	20,00	1,73	
P13	Parada 13	20,00	1,73	
P14	Parada 14	20,00	1,73	
P15	Parada 15	20,14	1,73	
L3c	Cafeteria	103,28	5,16	
L3t	Terrassa cafeteria	38,62	0,93	
L1	Local 1	61,57	3,99	
L2	Local 2	36,56	2,38	
SP	Sala polivalent	151,82	2,50	
ECF	Espai cambres fred	63,19	1,88	
<b>Planta primera</b>				
SP	Supermercat	1.945,20(*)	48,75	
	<b>Totals espais d'ús privatiu</b>	<b>2.905,46(*)</b>	<b>100</b>	

(\*) Superfície correcta aprovada pel Ple de 20 de març de 2012.

## Article 7.- Manteniment.

**7.1.-** Per al correcte manteniment de l'immoble del Mercat Municipal, els seus serveis interiors i exteriors, tributs, càrregues, obligacions i despeses derivades del funcionament del mateix, i de les responsabilitats que no siguin susceptibles d'individualització conforme a l'article 553-3 CCCat, s'atribueix a cada element d'ús privatiu la quota de participació que s'especifica a l'article anterior, en relació amb el total de la finca.

**7.2.-** La quota o percentatge de participació determinada a l'article anterior, servirà de mòdul o criteri proporcional per determinar la participació a les càrregues i beneficis, amb excepció segons permet l'apartat 2 a), de l'art. 553-11 CCCat, de les següents partides de despesa:



a) En el finançament de les despeses corresponents a la conservació, manteniment i consum dels subministres de passadís interior d'accés als magatzems dels paradistes i locals, dels muntacàrregues dels paradistes i locals, dels vestuaris del Mercat Municipal, de la sala de reunions dels paradistes i de l'espai comú i específic per cambres i emmagatzematge (codi ECF) no participarà l'operador del Supermercat. Aquestes despeses es repartiran proporcionalment entre els concessionaris de parades i locals, d'acord a les quotes referides al mercat.

b) Les despeses corresponents a la conservació, manteniment i consums dels subministres, dels elements d'ús privatiu de l'operador del Supermercat (muntacàrregues, equips i altres instal·lacions) seran per compte del concessionari.

c) L'espai comú i específic per cambres i emmagatzematge (codi ECF) meritara uns ingressos per lloguer de l'espai. Aquests ingressos seran destinats a la reducció de les despeses de l'apartat a) d'aquest article.

d) Els concessionaris de parades i locals i el concessionari del Supermercat podran arribar als acords que considerin oportuns respecte dels espais comuns. Acords que hauran de materialitzar-se per escrit constar en acta i ajuntar-se com annex als presents Estatuts.

### **Article 8.- Altres ingressos**

Amb independència dels ingressos derivats de les quotes ordinàries i extraordinàries aportades pels titulars de les concessions, la Comunitat de Propietari/Subcomunitat de concessionaris podrà obtenir altres ingressos en el marc de les normatives reguladores aplicables.

### **Article 9. Aparcament.**

**9.1.-** L'organització i funcionament de l'aparcament interior, i si s'escau de l'exterior, del Mercat s'atribueix a la Junta Directiva de la subcomunitat que en donarà compte a la Junta General, sense perjudici del cas previst a l'article 4.3 del Reglament General del Mercat, en que l'Ajuntament per acord de Ple n'assumeixi la gestió.

**9.2.-** D'acord amb l'article 8, els beneficis de l'explotació de l'aparcament, si es produeixen, constituiran ingressos de la Subcomunitat de concessionaris, que els aplicarà a la gestió del servei del Mercat Municipal, amb el corresponent reflex en els pressupostos liquidats anualment.





## **Article 10. Òrgans.**

**10.1.-** Són òrgans de la Subcomunitat de concessionaris del Mercat Municipal de la Sínia, Les Roquetes, Sant Pere de Ribes:

- La Junta General
- La Junta Directiva, i els seus vocals estatutaris
- El president i vicepresident
- El secretari

**10.2.-** D'acord a l'article 7 del Reglament del Mercat Municipal, el Mercat tindrà una administració i gerència (ADiGE) professionalitzada.

## **Article 11. De la Junta General i els acords.**

**11.1.-** Formaran part de la Junta general tots els titulars de les concessions administratives de les parades, locals i supermercat, que disposaran d'un nombre de vots proporcional a les seves quotes de participació.

**11.2.-** A partir de les condicions de convocatòria que s'estableixen a l'article 553-21 CCCat, la Junta General es reunirà com a mínim dues vegades a l'any, una per tal d'aprovar els pressupostos i els comptes i procedir, si s'escau, a la renovació o ratificació de càrrecs directius i administratius. Una segona per la liquidació dels comptes. La Junta de pressupostos tindrà lloc durant el tercer trimestre de cada any. L'exercici econòmic es tancarà tots els anys a 31 de desembre. La junta d'aprovació de comptes es celebrarà durant el primer trimestre de cada any.

**11.3.-** També podrà reunir-se la Junta General, segons es contempla a l'apartat 2 de l'article 533-20 del CCCat, en altres ocasions que ho consideri convenient el President o ho demani la quarta part dels titulars de concessions que representin com a mínim el 25% de les quotes de participació. En aquest cas la convocatòria anirà signada pels convocants de la Junta General o bé pel propi secretari en representació dels mateixos, establint l'ordre del dia, el lloc, data i hora de la primera i segona convocatòria.



**11.4.-** Els acords adoptats per la Junta General, en la forma i en el fons, s'ajustaran a allò que es disposa per a cada cas als quòrums i requisits fixats a l'article 553-25, CCCat.

**11.5.-** Sempre que sigui possible la Junta General es celebrarà a l'edifici del Mercat Municipal, malgrat això podrà celebrar-se per raons de comoditat, i prèvia autorització, en dependències de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes.

**11.6.-** Els acords de les Juntes general i directiva de la subcomunitat de concessionaris són impugnables davant els tribunals de conformitat amb el que estableix la legislació processal general, en els següents supòsits:

a) Quan siguin contraris a la llei o als estatuts de la Comunitat de Propietari/Subcomunitat de concessionaris.

b) Quan resultin greument lesius per als interessos de la pròpia Comunitat de Propietari/Subcomunitat de concessionaris en benefici d'un o diversos concessionaris.

c) Quan suposin un greu perjudici per algun concessionari que no tingui obligació jurídica de suportar-ho s'hagin adoptat amb abús de dret.

**11.7.-** Estan legitimats per impugnar aquests acords els concessionaris que hagin salvat el seu vot a la Junta, els absents per qualsevol causa i els que indegudament haguessin estat privats del seu dret de vot. Per impugnar els acords de la Junta el concessionari ha d'estar al corrent en el pagament de la totalitat dels deutes vençuts amb la subcomunitat o procedir prèviament a la consignació judicial de les mateixes. Aquesta regla no és aplicable per a la impugnació dels acords de la Junta relatius a l'establiment o alteració de les quotes de participació a què es refereix la Llei entre els concessionaris.

**11.8.-** L'acció caducarà als tres mesos d'adoptar l'acord per la Junta General, llevat que es tracti d'actes contraris a la llei o als estatuts, cas en què l'acció caducarà a l'any. Per als propietaris absents, aquest termini es computarà a partir de la comunicació de l'acord amb el procediment establert a la Llei. La impugnació dels acords de les Juntes no suspèn l'exercici, llevat que el jutge així ho disposi amb caràcter cautelar, a petició del demandant, escoltada la comunitat de propietari/subcomunitat de concessionaris.

## **Article 12. De la presidència i els vocals de la Junta Directiva**

**12.1** La Junta General, elegirà entre els titulars de les concessions, un President que representarà a la subcomunitat en els assumptes que



l'afectin i amb les facultats i obligacions previstes a l'article 553-16 del CCCat. Així mateix elegirà al vicepresident, secretari i vocals, si s'escau.

**12.2.-** El càrrec de President haurà de recaure necessàriament en un concessionari de parada o local del Mercat Municipal i el de vicepresident en el concessionari del supermercat.

**12.3.-** El vicepresident, tindrà les funcions que determinin les Normes de Règim Interior i les que li delegui el President. En tot cas correspondrà al Vicepresident la substitució del President en cas d'absència, indisposició, renúncia, malaltia o altres situacions que l'impossibilitin o dificultin l'exercici del càrrec.

**12.4.-** La designació de Secretari podrà recaure en un titular de concessió o en una persona aliena a la subcomunitat de concessionaris, encara que en aquest últim cas haurà de reunir els requisits de professionalitat i titulació establerts per la Junta Directiva.

**12.5.-** La Junta General designarà un vocal a la Junta Directiva en representació dels concessionaris de parades i locals, i podrà designar un segon vocal en el cas que el càrrec de secretari de la Junta General i de la Junta Directiva recaigui en una persona aliena que no tingui la condició de concessionari.

**12.6.-** Si existís una associació de comerciants del Mercat Municipal de caràcter civil, es procurarà que la presidència o algun dels vocals de la Junta Directiva, recaigui en un concessionari que tingui càrrec representatiu en els òrgans directius de la citada associació.

**12.7.-** Els nomenaments de càrrecs es faran per majoria simple de quotes de participació o seguint el sistema d'ordre que la Junta General estableixi, sent obligatòria la seva acceptació.

### **Article 13. De la Junta Directiva.**

**13.1.-** D'acord a l'apartat 6 de l'article 553-15 del CCCat, la Junta Directiva es crearà i estarà formada pel President de la subcomunitat de Concessionaris, que la presidirà, pel Vicepresident, per un o dos vocals segons correspongui i pel Secretari de la Junta General.

**13.2.-** Seran convocats amb veu però sense vot un representant de l'Ajuntament i un representant de l'Administració, Gerència del Mercat (ADiGE).



**13.3.-** La Junta Directiva exercirà, també, les funcions que li deleguin el President o la Junta General.

**13.4.-** L'Ajuntament de Sant Pere de Ribes no podrà ostentar cap càrrec a la Junta Directiva de la subcomunitat. No obstant això, podrà assistir a les seves reunions a través de representants de la Corporació o de l'equip tècnic municipal.

**13.5.-** Les reunions de la Junta Directiva, les convocarà el President quan estimi oportú o quan ho sol·liciti el 25 % dels concessionaris amb el 25% de coeficient de participació. A les reunions de la Junta Directiva, correspondrà un vot per a cadascú dels membres de dret (aquells que tenen la condició de concessionaris) i en cas d'empat, la presidència tindrà vot de qualitat.

**13.6.-** La Junta Directiva ajustarà el seu funcionament al de la Junta General en tot allò que sigui compatible, en el cas que no existeixi una regulació pròpia adoptada per la Junta General o prevista en les Normes de Règim Interior.

**13.7.-** La Junta Directiva es reunirà, llevat de causa justificada, a les dependències del Mercat i tindrà les competències establertes en aquest Estatut o les que li atribueixin les Normes de Règim Interior del Mercat.

**13.8.-** El membres de la Junta Directiva podran assistir a les seves reunions acompanyats dels assessors que considerin convenients.

#### **Article 14. Sobre l'Administració**

**14.1.-** La Subcomunitat de concessionaris haurà de disposar mitjançant la fórmula jurídica que correspongui, de conformitat amb l'art. 7 del Reglament del Mercat Municipal, d'una Administració i Gerència (ADiGE) professionalitzada.

**14.2.-** El nomenament de l'Administració i Gerència correspondrà a la Junta General.

**14.3.-** La ADiGE, de conformitat a la llei col·laborarà amb la inspecció sanitària i nomenarà, en tot cas, el personal necessari per a l'administració del Mercat i els espais comuns.

## **Article 15. Del llibre d'Actes.**

**15.1.-** D'acord el que disposa l'article 553-28 del CCCat, la comunitat de propietari i subcomunitat disposarà d'un llibre d'actes, independents i diferenciats, que seran legalitzats davant del registre de la propietat que correspongui a Sant Pere de Ribes.

**15.2.-** Tots els acords de la Junta General, Junta Directiva i d'altres òrgans directius, si s'escau, seran transcrits en els esmentats llibres d'actes. La subcomunitat disposarà, entre altres, dels llibres comptables corresponents.

**15.3.-** Correspon al secretari de la subcomunitat la custòdia i conservació del llibre d'actes respectiu.

## **Article 16. Obres.**

**16.1.-** Les obres de reparació que es portin a terme i es realitzin en els elements comuns del Mercat Municipal són a càrrec de la subcomunitat i hauran de comptar amb el seu consentiment, en Junta General.

**16.2.-** No obstant, s'autoritza al President, a iniciativa pròpia o de la ADiGE a ordenar les reparacions que necessàriament siguin inajornables, donant compte justificada de les mateixes a la subcomunitat en la propera Junta General, sempre i quant el cost d'aquestes obres no hagi de ser objecte d'una derrama o quota extraordinària. En aquest cas serà necessari convocar Junta General Extraordinària per autoritzar-les.

**16.3.-** Només en cas d'extrema urgència podrà un concessionari efectuar les obres i reparacions citades en l'apartat anterior, sempre que no es pugui obtenir el consentiment del President i, en el seu defecte, de l'ADiGE, però amb obligació de posar-lo en coneixement el més aviat possible i que es limiti a la realització de les obres de reparació indispensables. En aquest supòsit, el concessionari que hagi realitzat l'obra o reparació podrà exigir de la subcomunitat el reemborsament de les despeses satisfetes, un cop siguin degudament acreditades.

**16.4.-** Els concessionaris hauran de comunicar al President i/o a l'ADiGE les obres, modificacions o reparacions que pretén realitzar en els



elements d'ús privatiu de la seva titularitat, a fi de comprovar que no afectin a elements o serveis comuns o a l'estètica o aspecte exterior i interior de l'immoble, conforme estableix l'apartat 2 de l'article 533-36 CCCat.

**16.5.-** En referència específica al fred industrial, els operadors usuaris de fred industrial hauran d'instal·lar equips compatibles amb la instal·lació existent marca Zanotti per tal d'evitar avaries i problemes de funcionament.

**16.6.-** Aquestes obligacions s'entenen sens perjudici de les que siguin exigibles d'acord amb el Reglament del Mercat Municipal o el contracte de concessió, pel que fa a la necessitat d'obtenció de les preceptives llicències urbanístiques.

## **Article 17. Afectacions de les obres**

**17.1.-** Prèvia a la presentació de la documentació per demanar la llicència d'obres, si el President o l'ADiGE estimés que les obres, modificacions o reparacions d'elements d'ús privatiu, podrien menyscabar o alterar la seguretat de l'edifici, la seva estructura general, la seva configuració o estat exterior, la realització d'aquestes obres haurà de ser autoritzada per la Junta General per majoria simple de quotes de participació

**17.2.-** En cas que les obres afectin a un altre concessionari particular, abans de l'autorització i de forma prèvia, el concessionari afectat expressarà el seu parer.

**17.3.-** El concessionari/operador del supermercat podrà no obstant realitzar les obres que siguin convenients dins del seus elements d'ús privatiu i en les connexions existents entre els mateixos, mitjançant la formalitat de "comunicació prèvia" al President o a l'ADiGE, i amb les llicències municipals que siguin preceptives, sempre que no afectin a l'estat exterior de l'edifici, alteri la seva seguretat o perjudiquin els drets d'un altre concessionari ja que en aquests casos sí serà necessària l'autorització segons el paràgraf anterior. El President donarà compte de les obres comunicades a la primera Junta General que es convoqui.

**17.4.-** La realització de les obres, reparacions o modificacions sense complir els requisits anteriors, prèvia verificació de les mateixes, suposarà que el concessionari infractor indemnitzi els danys i perjudicis que s'hagin pogut originar a la Comunitat de Propietari/Subcomunitat de



concessionaris, a més de veure's obligat a reposar la situació a l'estat anterior, aplicant-se a tots els efectes les responsabilitats de l'article 21 d'aquests Estatuts.

**17.5.-** En cas que la subcomunitat denegui la realització de les obres previstes en els articles 16 i 17 d'aquests Estatuts, sense perjudici de les accions civils que corresponguin, el concessionari afectat podrà adreçar-se a l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes qui, d'acord amb les seves competències de tutela i control de la concessió administrativa del servei públic del Mercat Municipal, podrà autoritzar les obres sol·licitades si ho considera convenient d'interès de l'establiment municipal, considerat en el seu conjunt.

**17.6.-** Sense perjudici de les competències municipals en matèria urbanística, de comerç, sanitària i d'intervenció ambiental, qualsevol obra promoguda per un concessionari o per la pròpia subcomunitat, que limiti el contingut d'alguna concessió administrativa requerirà un acord exprés de conformitat de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes abans de ser autoritzada o acordada per part de la Junta General.

## **Article 18.- Sobre les reparacions**

**18.1.-** Els Concessionaris estan obligats a executar al seu càrrec i en els elements d'ús privatiu de la seva titularitat, les reparacions que de no fer-se pugui danyar a un altre concessionari o a la comunitat/subcomunitat, responent dels danys que s'originin per la seva demora injustificada o realització incorrecte, sense perjudici de reposar els treballs executats incorrectament.

**18.2.-** Aquest deure abasta també l'obligació d'adoptar les mesures adients per garantir que la imatge del Mercat, que és responsabilitat de la subcomunitat, no resulti danyada per actuacions no acurades o negligents del concessionari.

## **Article 19.- Sobre el finançament de les despeses i pagament de quotes**

**19.1.-** Els concessionaris hauran de satisfer en la forma i en el temps que fixi la Junta Directiva, els rebuts que aquesta els presenti per contribuir a les despeses ordinàries i extraordinàries aprovades en la Junta General, en la forma que es determini en la mateixa, conforme estableix l'article 553-45, del CCCat. No complir amb el pagament dels



rebutts es considera una falta molt greu que comporta la pèrdua de la concessió administrativa d'acord amb el Reglament General del Mercat Municipal.

**19.2.-** Els concessionaris que, sigui quina sigui la causa, no explotin ni utilitzin els elements d'ús privatiu de la seva concessió, estaran igualment obligats a satisfer les despeses comuns del Mercat Municipal, en el temps i forma previstos, d'acord a l'apartat 2 de l'article 553-45 del CCCat.

**19.3.-** Tant les quotes ordinàries i com les especials o extraordinàries acordades per la Subcomunitat de concessionaris es faran efectives per domiciliació bancària i/o transferència bancària al compte corrent de la Subcomunitat.

**19.4.-** Les quotes ordinàries es faran efectives amb caràcter mensual dintre dels 10 primers dies de cada mes. No obstant la Junta Directiva, podrà autoritzar que sigui bimensual o trimestral i també autoritzar ajornaments o fraccionaments del pagament de la quota, per motius justificats.

**19.5.-** Pel que fa a les quotes especials o extraordinàries es faran efectives en el termini que determini la Junta General i en el seu defecte la Junta Directiva.

**19.6.-** Requerit el pagament, el concessionari morós i no verificat, a tenor d'allò disposat en la Llei de Propietat Horitzontal Estatal, es podrà exigir l'obligació per la via judicial.

## **Article 20.- Ús i Aprofitament.**

L'ús, destí i aprofitament dels punts de venda, parades, locals i altres elements d'ús privatiu, s'adequaran a la finalitat del servei públic del Mercat Municipal, d'acord amb el Reglament del mateix, els contractes concessionals i acords municipals.

## **Article 21.- Responsabilitats.**

El titular de la concessió, respon directament o de forma subsidiària pels danys i perjudicis comesos per l'ocupant, arrendatari i o persones que treballin amb ell, segons contempla en l'apartat 2 de l'article 553-37 del CCCat.





## **Article 22.- Assegurances.**

**22.1.-** La Subcomunitat de Concessionaris haurà de concertar d'acord amb el article 6.7 del Reglament General del Mercat una pòlissa d'assegurança multirisc, a favor de l'Ajuntament, segons el valor real del centre, tant de l'edifici com de les seves instal·lacions i una pòlissa de responsabilitat civil, havent d'establir la Junta General, per règim de majoria simple de quotes de participació, l'entitat asseguradora i el capital assegurat, amb obligació de participar segons les respectives quotes tots els concessionaris, encara que tinguin la seva pròpia assegurança individual.

**22.2.-** La pòlissa o pòlisses hauran de ser suficients per tal de poder fer front als riscos del conjunt de l'establiment de servei públic de Mercat Municipal.

## **Article 23.- Normes de Règim Interior**

**23.1.-** D'acord a l'article 8.2 del Reglament del Mercat Municipal i els presents Estatuts, podran elaborar-se normes de règim interior.

**23.2.-** El projecte de Normes de Règim Interior serà elaborat per la Junta Directiva i sotmès a aprovació de la Junta General, prèvia conformitat de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes d'acord amb l'article 8.2.

## **Article 24.- Registre de la Comunitat de Propietari/Subcomunitat de concessionaris**

Una vegada inscrita la divisió de l'immoble que es preveu en l'article 3.3 del Reglament del Mercat Municipal, i constituïda la Comunitat de Propietari i la Subcomunitat de concessionaris d'acord a aquests estatuts, es procedirà a la seva inscripció en el registre de la propietat corresponent.

**12.11.12**



## **ANNEX I. ARTICLES DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA (LLEI 5/2006 DE 10 DE MAIG), RELATIUS A LES COMUNITATS DE PROPIETARIS O CONCESSIONARIS.**

### **TÍTOL V De les situacions de comunitat**

#### **Capítol I Disposicions generals**

##### **Article 551-1 Situacions de comunitat**

1. Hi ha comunitat quan dues persones o més comparteixen de manera conjunta i concurrent la titularitat de la propietat o d'un altre dret real sobre un mateix bé o un mateix patrimoni.
2. Les situacions de comunitat mai no es presumeixen, llevat que ho estableixi una disposició legal expressa.
3. En les situacions de comunitat es presumeix la comunitat ordinària indivisa si no es prova una altra cosa.
4. Les despeses comunes es poden reclamar pel procediment monitori, d'acord amb la legislació processal.

##### **Article 551-2 Regulació**

1. La comunitat ordinària indivisa es regeix per les normes de l'autonomia de la voluntat i, supletòriament, per les disposicions del capítol II.
2. La comunitat en règim de propietat horitzontal es regeix pel títol de constitució, que s'ha d'adequar a les disposicions del capítol III.
3. La comunitat per torns es regeix pel títol de constitució, que s'ha d'adequar a les disposicions del capítol IV i, supletòriament, per les normes de la propietat horitzontal, d'acord amb la seva natura-lesa específica.
4. La mitgeria es regeix per les disposicions del capítol V.

#### **Capítol II Comunitat ordinària indivisa**

##### **Secció primera Règim jurídic**

##### **Article 552-1 Concepte**

1. La comunitat ordinària indivisa comporta l'existència de tants drets com cotitulars hi ha. El dret de cada cotitular resta limitat pels drets dels altres cotitulars.
2. Cadascun dels drets determina la quota de participació en l'ús, el gaudi, els rendiments, les despeses i les responsabilitats de la comunitat.
3. Els drets en la comunitat i, per tant, les quotes es presumeixen iguals llevat que es provi el contrari.

##### **Article 552-2 Constitució**

- La comunitat es pot constituir mitjançant:
- a) Negoci jurídic, sia per adquisició conjunta per més d'una persona de la propietat o del dret real sobre el qual recau, sia per alienació d'una part indivisa amb reserva d'una altra part.
  - b) Usucapió.
  - c) Disposicions per causa de mort.
  - d) Llei.

##### **Secció segona Drets individuals sobre la comunitat**

##### **Article 552-3 Disposició**

1. Cada cotitular pot disposar lliurement del seu dret en la comunitat, alienar-lo i gravar-lo.
2. Cada cotitular pot disposar de l'objecte indeterminat que li correspondrà en el moment futur de la divisió. En aquest cas, mentre dura la situació d'indivisió, l'adquirent no s'incorpora a la comunitat i, per tant, no pot exigir la divisió.

##### **Article 552-4 Drets d'adquisició**

1. L'alienació a títol oneros del dret de cotitulars a favor de terceres persones alienes a la comunitat, llevat que en el títol de constitució s'hagi pactat altrament, atorga als altres el dret de tanteig per a adquirir-lo pel mateix preu o valor i en les condicions convingudes amb aquelles.
2. Els cotitulars que pretenen fer la transmissió han de notificar als altres cotitulars, fefaentment, la decisió d'alienar i les circumstàncies de la transmissió. El tanteig es pot exercir en el termini d'un mes comptat des del moment en què es fa la notificació. Si no hi ha notificació o si la transmissió es fa per un preu o en unes circumstàncies diferents de les que hi consten, el tanteig comporta el retracte, que es pot exercir en el termini de tres mesos comptats des del moment en què els altres cotitulars tenen coneixement de l'alienació i les seves circumstàncies o des de la data en què s'inscriu la transmissió en el registre que correspon.
3. El tanteig o el retracte, si els cotitulars que pretenen exercir-lo són més d'un, els correspon en proporció a llurs drets respectius en la comunitat.
4. Els drets de tanteig i de retracte són renunciabls i el títol de constitució de la comunitat els pot excloure. Si la comunitat té per objecte la propietat o un altre dret real sobre béns immobles, l'exclusió o la renúncia anticipada només es pot fer en escriptura pública.

##### **Article 552-5 Renúncia**

1. Cada cotitular pot renunciar al seu dret en la comunitat.
2. La renúncia comporta l'acreciment dels altres cotitulars en proporció a llurs drets sense necessitat



d'acceptació expressa però sens perjudici de poder-los renunciar.

3. La renúncia no eximeix els renunciants del compliment de les obligacions anteriors i pendents per raó de la comunitat.

4. La renúncia ha de constar en una escriptura pública si la comunitat té per objecte la propietat o un dret real sobre un bé immoble o sobre participacions en societats mercantils.

### **Secció tercera**

#### **Drets i deures sobre l'objecte de la comunitat**

#### **Article 552-6**

##### **Ús i gaudi**

1. Cada cotitular pot fer ús de l'objecte de la comunitat d'acord amb la seva finalitat social i econòmica i de manera que no perjudiqui els interessos de la comunitat ni el dels altres cotitulars, als quals no pot impedir que en facin ús.

2. Els fruits i els rendiments corresponen als cotitulars en proporció a llur quota. Si els ha percebuts només un cotitular o una cotitular, aquest n'ha de retre compte als altres d'acord amb les normes de l'administració de béns aliens.

3. Cap cotitular no pot modificar l'objecte de la comunitat, ni tan sols per a millorar-lo o fer-lo més rendible, sense el consentiment dels altres. Si un cotitular o una cotitular fa obres que milloren el dit objecte sense que els altres hi manifestin oposició expressa dins de l'any següent a llur execució, pot exigir el rescabament amb els interessos legals meritats des del moment en què els reclama fefaentment.

#### **Article 552-7**

##### **Administració i règim d'adopció d'acords**

1. L'administració de la comunitat correspon a tots els cotitulars.

2. La majoria dels cotitulars, segons el valor de llur quota, acorden els actes d'administració ordinària, que obliguen la minoria dissident.

3. Els actes d'administració extraordinària s'acorden amb la majoria de tres quartes parts de les quotes. Si els imposa la llei, els pot emprendre qualsevol cotitular, fins i tot amb l'oposició dels altres, amb dret a rescabament i als interessos legals meritats des del moment en què els reclama.

4. Els cotitulars dissidents que es considerin perjudicats per l'acord de la majoria poden acudir a l'autoritat judicial, la qual resol i pot, fins i tot, nomenar un administrador o administradora.

5. La responsabilitat dels cotitulars per les obligacions que resulten de llur administració és mancomunada de manera proporcional a llurs quotes respectives.

6. Els actes de disposició s'acorden per unanimitat.

#### **Article 552-8**

##### **Participació en les despeses**

1. Cada cotitular ha de contribuir, en proporció a la seva quota, a les despeses necessàries per a la conservació, l'ús i el rendiment de l'objecte de la comunitat, i també a les de reforma i millora que hagi acordat la majoria.

2. Els cotitulars que han avançat despeses poden exigir als altres el reemborsament de la part que els

correspon més els interessos legals meritats des del moment en què els reclamen fefaentment.

### **Secció quarta**

#### **Extinció**

#### **Article 552-9**

##### **Dissolució**

La comunitat es dissol per les causes següents:

a) Divisió de la cosa o patrimoni comú.

b) Reunió en una sola persona de la totalitat dels drets.

18 Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals

c) Destrucció de la cosa comuna o pèrdua del dret.

d) Conversió en una comunitat especial.

) Acord unànime o renúncia de tots els cotitulars.

f) Venciment del termini o compliment de la condició resolutòria pactats.

#### **Article 552-10**

##### **Facultat de demanar la divisió**

1. Qualsevol cotitular pot exigir, en qualsevol moment i sense expressar-ne els motius, la divisió de l'objecte de la comunitat.

2. Els cotitulars poden pactar per unanimitat la indivisió per un termini que no pot superar els deu anys.

3. L'autoritat judicial, si algun dels cotitulars és menor d'edat o incapaç i la divisió el pot perjudicar, pot establir, de manera raonada, la indivisió per un termini no superior a cinc anys.

4. No es pot demanar la divisió quan l'objecte sobre el qual recau la comunitat és una nau o un local que es destina a places d'aparcament o a trasters de manera que cada cotitular té l'ús d'una plaça o de més d'una, llevat que s'acordi prèviament modificar-ne l'ús i això sigui possible.

#### **Article 552-11**

##### **Procediment de la divisió**

1. Qualsevol dels cotitulars, si no es posen d'acord per a dividir la comunitat o per a sotmetre la divisió a un arbitratge, pot instar l'autoritat judicial perquè faci la divisió.

2. Si el bé és susceptible d'adoptar el règim de propietat horitzontal, es pot establir aquest règim adjudicant els elements d'ús privatiu de manera proporcional als drets en la comunitat i compensant en metàl·lic els excessos, que no tenen en cap cas la consideració d'excessos d'adjudicació, distribuint proporcionalment les obres i les despeses necessàries.

3. Es pot fer la divisió adjudicant a un cotitular o una cotitular o a més d'un el dret real d'usdefruit sobre el bé objecte de la comunitat i adjudicant a un altre cotitular o uns altres cotitulars la nua propietat.

4. El cotitular o la cotitular que ho és de les quatre cinques parts de les quotes o més pot exigir l'adjudicació de la totalitat del bé objecte de la comunitat pagant en metàl·lic el valor pericial de la participació dels altres cotitulars.

5. L'objecte de la comunitat, si és indivisible, o desmereix notablement en dividir-se, o és una col·lecció que integra el patrimoni artístic, bibliogràfic o documental, s'adjudica al cotitular o la cotitular que



hi tingui interès. Si n'hi ha més d'un, al que hi tingui la participació més gran. En cas d'interès i participació iguals, decideix la sort. L'adjudicatari o adjudicatària ha de pagar als altres el valor pericial de llur participació, que en cap cas no té la consideració de preu ni d'excés d'adjudicació. Si cap cotitular no hi té interès, es ven i es reparteix el preu.

6. Les comunitats ordinàries que hi ha entre els cònjuges, en els procediments de separació, divorci o nul·litat matrimonial, es poden dividir considerant com una sola divisió la totalitat o una part dels béns sotmesos a aquest règim, d'acord amb l'article 43 del Codi de família. S'aplica el mateix criteri en els casos de separació de fet i de ruptura d'unions estables de parella.

#### **Article 552-12** **Efectes de la divisió**

1. La divisió atribueix a cada adjudicatari o adjudicatària en exclusiva la propietat del bé o del dret adjudicat.
2. La divisió no perjudica les terceres persones, que conserven íntegrament llurs drets sobre l'objecte de la comunitat o els que en resulten després de la divisió.
3. Els titulars de crèdits contra qualsevol dels cotitulars poden concórrer a la divisió i, si es fa en frau de llurs drets, impugnar-la, però no la poden impedir.
4. Els cotitulars estan obligats recíprocament i en proporció a llurs drets al sanejament per evicció i per vicis ocults.

### **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 confereix als propietaris el dret de propietat en exclusiva sobre els elements d'ús privatiu i en comunitat amb els altres en els elements comuns.
2. El règim jurídic de la propietat horitzontal comporta:
  - a) L'existència, present o futura, de dos titulars o més de la propietat d'un immoble unitari compost d'elements d'ús privatiu i elements comuns, els quals resten vinculats entre ells per la quota.
  - b) La configuració d'una organització per a l'exercici dels drets i el compliment dels deures dels propietaris.
  - c) L'exclusió de l'acció de divisió i dels drets d'adquisició preferent de caràcter legal entre propietaris de diferents apartaments. Aquesta exclusió no afecta les situacions de propietat proindivisa d'un apartament determinat

#### **Article 553-2** **Objecte**

1. Poden ésser objecte de propietat horitzontal els

edificis, fins i tot en construcció, en els quals coexisteixin elements d'ús privatiu constituïts per habitatges, locals o espais físics susceptibles d'independència funcional i d'atribució exclusiva a diferents propietaris, amb elements comuns, necessaris per a l'ús i el gaudi adequat dels d'ús privatiu, la propietat dels quals els queda adscrita de manera inseparable.

2. Es pot constituir un règim de propietat horitzontal en els casos de ports esportius amb relació als punts d'amarratge, de mercats amb relació a les parades, d'urbanitzacions amb relació a les parcel·les i de cementiris amb relació a les sepultures i en altres de semblants, que es regeixen per les normes generals d'aquest capítol adaptades a la naturalesa específica de cada cas i per la normativa administrativa que els és aplicable.

#### **Article 553-3** **Quota**

1. La quota de participació:
  - a) Determina i concreta la relació dels drets sobre els béns d'ús privatiu amb els drets sobre els béns comuns.
  - b) Serveix de mòdul per a fixar la participació en les càrregues, els beneficis, la gestió i el govern de la comunitat i els drets dels propietaris en cas d'extinció del règim.
  - c) Estableix la distribució de les despeses i el repartiment dels ingressos, llevat de pacte en contra.
2. Les quotes de participació corresponents als elements d'ús privatiu es precisen en centèsims i s'assignen de manera proporcional a llurs superfícies, tenint en compte l'ús i la destinació i les altres dades físiques i jurídiques dels béns que integren la comunitat.
3. Es poden establir, a més de la quota general, quotes especials per a despeses determinades.
4. Les quotes es determinen i es modifiquen per acord unànime dels propietaris o, si aquest no és possible, per l'autoritat judicial si les lleis o els estatuts no estableixen una altra cosa.

#### **Article 553-4** **Crèdits i deutes**

1. Tots els propietaris són titulars mancomunats tant dels crèdits constituïts a favor de la comunitat com de les obligacions contraetes vàlidament en la seva gestió, d'acord amb les quotes de participació respectives.
2. La quantia de la contribució de cada propietari o propietària a les despeses comunes és la que resulta de l'acord de la junta i de la liquidació del deute segons la quota de participació.

#### **Article 553-5** **Afectació real**

1. Els elements d'ús privatiu 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 què es transmeten i de l'any natural immediatament anterior, sens perjudici de la responsabilitat de qui transmet.
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 de consignar els que tenen pendents i han d'aportar un certificat relatiu a l'estat de llurs deutes amb la comunitat, expedit per qui n'exerceixi la secretaria, en el qual han de constar, a més, les despeses ordinàries aprovades però pendents de repartir. Sense aquesta manifestació i aquesta aportació no es pot atorgar l'escriptura, llevat que els adquirents hi renunciïn expressament.

3. No cal que el president o presidenta doni el vistiplau al certificat a què fa referència l'apartat 2 si un professional que duu l'administració de la finca exerceix la secretaria de la comunitat.

#### **Article 553-6**

##### **Fons de reserva**

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

2. La titularitat del fons de reserva correspon a tots els propietaris, però resta afecta a la comunitat.

3. El fons de reserva es diposita en un compte bancari especial. Els administradors només en poden disposar, amb l'autorització del president o presidenta, per a atendre despeses imprevistes de reparació de caràcter urgent o, amb l'autorització de la junta, per a contractar una assegurança.

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

#### **Subsecció segona**

#### **Constitució de la comunitat**

##### **Article 553-7**

##### **Establiment del règim**

1. Un edifici resta sotmès al règim de propietat horitzontal des de l'atorgament del títol de constitució, encara que no estigui acabat.

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

##### **Article 553-8**

##### **Legitimació**

1. El títol de constitució de la comunitat l'atorguen els propietaris de l'immoble.

2. Els promotors de l'immoble no poden fer ús de la facultat que concedeix l'article 552-11.4 si han iniciat la venda dels elements d'ús privatiu en document privat sense haver atorgat el títol de constitució. En aquest cas, qualsevol adquirent pot exigir la formalització immediata del títol d'acord amb el projecte arquitectònic que ha obtingut la llicència d'obres.

3. S'entén que els titulars dels elements d'ús privatiu ratifiquen el títol en el moment en què s'atorga l'escriptura de transmissió si atorga el títol qui ha estat propietari o propietària únic de l'immoble i ha alienat els elements d'ús privatiu en document privat

i si es ressenya de manera suficient el dit títol i les normes de la comunitat en la dita escriptura.

##### **Article 553-9**

##### **Esctura 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, almenys, les circumstàncies següents:

20 Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals

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

b) La relació descriptiva de tots els elements d'ús privatiu, amb llur número d'ordre intern a l'edifici, la quota general de participació i, si escau, les especials que els corresponen, i també la superfície útil, els límits, la planta o les plantes en què estan situats, la destinació i, si escau, els espais físics o els drets que en constitueixin annexos o vinculacions.

2. El títol de constitució pot contenir, a més del que estableix l'apartat 1:

a) Els estatuts.

b) Les reserves establertes a favor de la promotora o constituents del règim.

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

d) Un plànol descriptiu de l'edifici.

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

4. Cal, per a atorgar el títol, que, en la mateixa escriptura de constitució o en una altra de prèvia, s'hagi declarat l'obra nova de l'edifici d'acord amb el que estableix la legislació hipotecària i la normativa sobre habitabilitat i edificació que sigui aplicable.

5. L'escriptura de constitució s'inscriu en el Registre de la Propietat d'acord amb la legislació hipotecària, per mitjà d'una inscripció general per al conjunt i de tantes inscripcions com finques privatives.

##### **Article 553-10**

##### **Modificació del títol de constitució**

1. Cal, per a modificar el títol de constitució, el consentiment de la junta de propietaris i que l'escriptura compleixi els mateixos requisits observats per a atorgar el títol de constitució.

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

a) La sobreelevació o la subedificació de plantes noves, si s'ha pactat així en constituir el règim o el dret. b) Les agrupacions, les agregacions, les segregacions i les divisions dels elements d'ús privatiu o les desvinculacions d'annexos, si els estatuts ho estableixen així.

c) Les alteracions de la destinació dels elements d'ús privatiu, llevat que els estatuts les prohibeixin.

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 d'ús privatiu implicats, fins i tot si impliquen una nova descripció de l'edifici.

4. Són nul·les les estipulacions establertes pel promotor o promotora o el propietari o propietària



únic de l'immoble que impliquin una reserva de la facultat de modificació unilateral del títol de constitució o que li permetin de decidir en el futur assumptes de competència de la junta de propietaris.

#### **Article 553-11**

##### **Estatuts**

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

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

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

- a) Les que permeten les operacions d'agrupació, agregació, segregació i divisió d'elements d'ús privatiu i les de desvinculació d'annexos amb creació de noves entitats sense consentiment de la junta de propietaris. En aquest cas, les quotes de participació de les finques resultants es fixen per la suma o la distribució de les quotes dels elements d'ús privatiu afectats.
  - b) Les que exoneren determinats elements d'ús privatiu de l'obligació de satisfer les despeses de conservació i manteniment del portal, l'escala, els ascensors, els jardins, les zones d'esbarjo i altres espais semblants.
  - c) Les que estableixen la utilització exclusiva i, si escau, el tancament d'una part del solar, o de les cobertes o de qualsevol altre element comú o part determinada d'aquest en favor d'algun element privatiu.
  - d) Les que permeten l'ús o el gaudi de part de la façana per mitjà de la col·locació de cartells de publicitat en els locals situats als baixos.
  - e) Les que limiten les activitats que es poden acomplir en els elements d'ús privatiu.
3. Les normes dels estatuts són oposables a terceres persones des que s'inscriuen en el Registre de la Propietat.

#### **Article 553-12**

##### **Reglament de règim interior**

1. El reglament de règim interior, que no es pot oposar als estatuts, conté les regles internes referents a les relacions de convivència i bon veïnatge entre els propietaris i a la utilització dels elements d'ús comú i les instal·lacions.

2. El reglament obliga sempre els propietaris i els usuaris dels elements d'ús privatiu.

#### **Article 553-13**

##### **Reserva del dret de sobreelevació, subedificació i edificació**

1. La constitució o la reserva expressa del dret de sobreelevar, subedificar o edificar en el mateix solar de l'edifici a favor dels promotors o de terceres

persones és vàlida si l'estableix el títol de constitució.

2. Els titulars del dret reservat estan facultats per a edificar a llur càrrec d'acord amb el títol de constitució, fan seus els elements d'ús privatiu que en resulten i poden atorgar, tots sols i a llur càrrec, les successives declaracions d'obra nova. L'exercici successiu del dret amb la construcció de plantes comporta la redistribució de les quotes de participació, que duen a terme els titulars dels drets reservats d'acord amb aquest codi i amb el títol de constitució, sense necessitat del consentiment de la junta de propietaris.

3. La reserva a què fa referència l'apartat 1 només és vàlida si consta en clàusula separada i específica d'acord amb l'article 567-2.

#### **Article 553-14**

##### **Extinció del règim**

1. El règim de propietat horitzontal s'extingeix voluntàriament per acord unànime de conversió en comunitat ordinària i forçosament en els supòsits de destrucció de l'edifici, declaració de ruïna i expropiació forçosa.

2. L'acord de conversió requereix el consentiment dels titulars de drets reals que recauen sobre els elements d'ús privatiu que resulten afectats o, si no el poden donar o no el donen sense causa, el de l'autoritat judicial.

3. Es pot estipular en el títol de constitució que, en els supòsits de destrucció i de declaració de ruïna, el règim no s'extingeix i cal rehabilitar o reconstruir l'edifici a càrrec dels propietaris, que han de contribuir a les despeses d'acord amb llur quota general.

#### **Subsecció tercera**

##### **Òrgans de la comunitat**

#### **Article 553-15**

##### **Òrgans de govern**

1. Els òrgans de govern de la comunitat són la presidència, la secretaria, l'administració i la junta de propietaris. Els tres primers, que són unipersonals, poden recaure en una mateixa persona si ho estableixen els estatuts o ho acorda la junta.

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

3. L'exercici dels càrrecs és obligatori i gratuït, tot i que la junta de propietaris pot considerar l'alegació de motius d'excusa fonamentats i que les persones que els exerceixen tenen dret a rescabalar-se de les despeses que ocasiona llur exercici.

4. La designació es decideix, si no hi ha candidats, per un torn rotatori o per sorteig entre les persones que no han exercit el càrrec.

5. La secretaria i l'administració de la comunitat poden recaure en una única persona externa a la comunitat amb la qualificació professional adequada. En aquest cas, l'exercici del càrrec és remunerat. Quan les persones que exerceixen els càrrecs han estat designades pels promotors de l'edifici, els



exerceixen fins a la primera reunió de la junta de propietaris.

6. Els estatuts poden preveure la creació, a més dels òrgans que estableix l'apartat 1, d'altres òrgans.

#### **Article 553-16**

##### **Presidència**

1. La junta de propietaris designa el president o presidenta necessàriament entre els propietaris d'elements d'ús privatiu.

2. Corresponen a la presidència les funcions següents:

- a) Convocar i presidir les reunions de la junta de propietaris.
- b) Representar la comunitat judicialment i extrajudicialment.
- c) Elevar a públics els acords, si escau.
- d) Vetllar per la bona conservació i el bon funcionament dels elements i els serveis comuns.
- e) Vetllar pel compliment dels deures dels propietaris i dels titulars de la secretaria i l'administració.

#### **Article 553-17**

##### **Secretaria**

La junta de propietaris designa un secretari o secretària, el qual estén les actes de les reunions, 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 dos anys. Els llibres d'actes es regeixen per l'article 553-28.

#### **Article 553-18**

##### **Administració**

1. La junta de propietaris designa un administrador o administradora, que gestiona els interessos ordinaris de la comunitat i té, com a mínim, les funcions següents:

- a) Prendre les mesures convenients i fer els actes necessaris per a conservar els béns i el funcionament correcte dels serveis de la comunitat.
- b) Vetllar perquè els propietaris compleixin les obligacions i fer-los els advertiments pertinents.
- c) Preparar els comptes anuals de l'exercici precedent i el pressupost.
- d) Executar els acords de la junta i fer els cobraments i els pagaments que corresponguin.
- e) Decidir l'execució de les obres de conservació i reparació de caràcter urgent, de la qual cosa ha de donar compte immediatament a la presidència.
- f) Pagar, amb autorització de la presidència, les despeses de caràcter urgent que poden ésser a càrrec del fons de reserva.

2. Els administradors són responsables de llur actuació davant la junta.

#### **Article 553-19**

##### **Junta de propietaris**

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

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

a) El nomenament i la remoció de les persones que han d'ocupar o ocupen els càrrecs de la comunitat.

b) La modificació del títol de constitució.

c) L'aprovació dels estatuts i del reglament de règim interior i llur reforma.

22 Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals

d) L'aprovació dels pressupostos i dels comptes anuals.

e) L'aprovació de la realització de reparacions de caràcter ordinari no pressupostades i de les de caràcter extraordinari i de millorament, de llur import i de la imposició de derrames o talls per a finançar-les.

f) L'establiment o la modificació dels criteris generals per a fixar quotes.

g) L'extinció voluntària del règim de comunitat especial.

#### **Article 553-20**

##### **Reunions**

1. La junta de propietaris s'ha de reunir una vegada l'any per a aprovar els comptes i el pressupost.

2. La junta de propietaris es pot reunir quan ho consideri convenient el president o presidenta. Si els propietaris demanen al president o presidenta que convoqui una reunió i aquest no ho fa, la junta de propietaris es pot reunir sempre que ho demani, indicant els punts que cal incloure a l'ordre del dia, una quarta part dels propietaris, que han de representar una quarta part de les quotes.

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

4. La junta de propietaris es pot reunir sense convocatòria si hi concorren tots els propietaris i acorden per unanimitat la celebració de la reunió i el seu ordre del dia, que cal aprovar abans d'iniciar-la.

#### **Article 553-21**

##### **Convocatòries**

1. La presidència convoca les reunions de la junta de propietaris. En cas d'inactivitat o negativa, la pot convocar la vicepresidència, si n'hi ha, o la secretaria o, en cas de vacant, negativa o inactivitat d'aquestes, els qui promouen la reunió.

2. Les convocatòries, les citacions i les notificacions s'han de trametre al domicili que ha designat cada propietari o propietària o, si no n'han designat cap, a l'element privatiu del qual és titular amb una antelació mínima de vuit dies naturals. A més, l'anunci de la convocatòria s'ha de penjar al tauler d'anuncis de la comunitat o en un lloc visible habilitat a aquest efecte. Aquest anunci ha d'assenyalar la data de la reunió i ha d'anar signat pel secretari o secretària de la comunitat, amb el vistiplau del president o presidenta. El dit anunci produeix efectes jurídics plens al cap de tres dies naturals d'haver-se fet públic si no es pot fer la notificació personalment.

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

4. La convocatòria de la reunió de la junta de



propietaris ha d'expressar de manera clara i detallada:

- a) L'ordre del dia. Si la reunió es convoca a petició de propietaris promotors, hi han de constar els punts que proposen.
- b) El dia, el lloc i l'hora de la reunió, en primera i segona convocatòria, entre les quals hi ha d'haver un interval de trenta minuts com a mínim.
- c) El lloc de la celebració, que ha d'ésser en un municipi de la comarca on hi ha l'immoble.
- d) L'advertiment que els vots dels propietaris que no assisteixen a la reunió es computen com a favorables, sens perjudici de llur dret d'oposició.

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

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

#### **Article 553-22**

##### **Assistència**

1. Els propietaris assisteixen a la junta personalment o per representació legal, orgànica o voluntària, que s'ha d'acreditar per escrit.
2. Es nomena, en cas de comunitat ordinària, un sol cotitular o una sola cotitular perquè assisteixi a la junta de propietaris.
3. El dret d'assistència, si hi ha un dret real de gaudi o d'ús constituït sobre un element privatiu, correspon als propietaris.
4. Els drets d'assistència i de vot, si hi ha un usdefruit, corresponen als nus propietaris, els quals s'entén que són representats pels usufructuaris si no consta la manifestació en contra dels nus propietaris. La delegació ha d'ésser expressa si s'han d'adoptar acords sobre obres extraordinàries o de millora.

#### **Article 553-23**

##### **Constitució**

1. La junta es constitueix vàlidament, en primera convocatòria, si hi concorren com a mínim la meitat dels propietaris, que han de representar la meitat de les quotes de participació, i, en segona convocatòria, qualsevol que sigui el nombre dels que hi concorrin i les quotes de què siguin titulars.
2. La junta, si no hi assisteix el president o presidenta ni el vicepresident o vicepresidenta, designa el propietari o propietària que l'ha de presidir.
3. La junta, si no hi assisteix el secretari o secretària, designa un secretari o secretària accidental.

#### **Article 553-24**

##### **Dret de vot**

1. Tenen dret a votar en la junta els propietaris que no tinguin deutes pendents amb la comunitat. Els propietaris que tinguin deutes pendents amb la comunitat tenen dret a votar si acrediten que han impugnat judicialment els comptes i que n'han consignat l'import judicialment o notarialment.
2. El dret de vot s'exerceix de les maneres següents:
  - a) Personalment o per representació.
  - b) Per delegació en el president o presidenta o en un

altre propietari o propietària, feta per mitjà d'un escrit que designi nominativament la persona delegada.

3. Els escrits de delegació, que s'han de referir a una reunió concreta de la junta de propietaris, s'han de rebre abans de l'inici de la reunió.

#### **Article 553-25**

##### **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 constin en 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.

2. Cal el vot favorable de les quatre cinquenes parts dels propietaris, que han de representar les quatre cinquenes parts de les quotes de participació, per a adoptar acords de modificació del títol de constitució i dels estatuts, llevat que el títol estableixi una altra cosa.

3. És suficient el vot favorable de les quatre cinquenes parts dels propietaris, que han de representar les quatre cinquenes parts de les quotes de participació, per a adoptar acords relatius a innovacions físiques en l'edifici si n'afecten l'estructura o la configuració exterior i a la construcció de piscines i instal·lacions recreatives.

4. Els acords que disminueixin les facultats d'ús i gaudi de qualsevol propietari o propietària requereixen que aquest els consenti expressament.

5. És suficient el vot favorable de la majoria dels propietaris, que han de representar la majoria de les quotes de participació, en primera convocatòria, o la majoria de les quotes dels presents i representats, en segona convocatòria, per a adoptar 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.
- b) Les innovacions exigibles per a la viabilitat o la seguretat de l'immoble, segons la seva naturalesa i les seves característiques.
- c) L'execució de les obres necessàries per a instal·lar infraestructures comunes, per a connectar serveis de telecomunicacions de banda ampla o per a individualitzar el mesurament dels consums d'aigua, gas o electricitat.
- d) Les normes del reglament de règim interior.
- e) Els acords als quals no fan referència els apartats 2 i 3.

6. Els propietaris amb discapacitat física o les persones amb qui conviu, si els acords a què fan referència les lletres a i b de l'apartat 5 no assoleixen la majoria necessària, poden demanar a l'autoritat judicial que obligui la comunitat a suprimir les barreres arquitectòniques o a fer les innovacions exigibles per a assolir la transitabilitat de l'immoble.

#### **Article 553-26**

##### **Còmput de vots**

1. Per al càlcul de les majories es computen els vots dels propietaris presents, dels representants i dels que han delegat el vot. No s'hi computen els vots dels





propietaris morosos, que no tenen dret a votar.

2. Es computen favorablement els vots que corresponen als propietaris que, convocats correctament, no assisteixen a la reunió, si després no s'oposen a l'acord.

3. Els propietaris que no han assistit a la reunió es poden oposar als acords adoptats en el termini d'un mes comptat des del moment en què els han estat notificats. L'escript d'oposició s'ha d'enviar al secretari o secretària per qualsevol mitjà fefaent.

#### **Article 553-27**

##### **Acta**

1. El secretari o secretària, una vegada tractats tots els punts de l'ordre del dia, ha de redactar i llegir els acords adoptats i, si s'aproven, ha de redactar l'acta i transcriure-la en el llibre d'actes. L'acta s'ha d'autoritzar amb les signatures del secretari o secretària i del president o presidenta en el termini de cinc dies a comptar de l'endemà de la reunió.

2. L'acta s'ha de notificar a tots els propietaris en el termini de deu dies a comptar de l'endemà de la reunió de la junta de propietaris de la mateixa manera en què s'ha notificat la convocatòria i al mateix domicili.

3. L'acta de la reunió s'ha de redactar almenys en català i hi han de constar les dades següents:

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

b) L'ordre del dia.

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

d) La relació de persones que hi han assistit personalment o per representació i la indicació de la quota total de presència.

e) Els acords adoptats, amb la indicació del resultat de les votacions, si escau, i, si algun dels assistents ho sol·licita, la indicació dels qui han votat a favor o en contra.

4. El president o presidenta, per iniciativa pròpia o a sol·licitud escrita presentada almenys cinc dies abans de la data de la reunió per una quarta part dels propietaris o per menys si representen la quarta part o més de les quotes, pot requerir un notari o notària que estengui l'acta de la reunió, la qual no necessita aprovació. En aquest cas, s'ha de fer, en el llibre d'actes, una referència clara a la data de la celebració de la reunió i al nom i la residència del notari o notària que hi va assistir.

#### **Article 553-28**

##### **Llibre d'actes**

1. Els acords de la junta de propietaris s'han de transcriure en un llibre d'actes que ha de legalitzar, almenys en català, o en aranès a la Vall d'Aran, el registrador o registradora de la propietat que correspon al districte on hi ha l'immoble.

2. Els secretaris han de custodiar els llibres d'actes de la junta de propietaris, que s'han de conservar durant trenta anys mentre existeixi l'immoble. Així mateix, han de conservar durant deu anys les convocatòries, les comunicacions, els poders i els altres documents rellevants de les reunions.

#### **Article 553-29**

##### **Execució**

Els acords adoptats vàlidament per la junta de propietaris són executius immediatament després que l'acta hagi estat notificada als propietaris.

#### **Article 553-30**

##### **Vinculació dels acords**

1. Els acords obliguen i vinculen tots els propietaris, fins i tot els dissidents, sens perjudici del que estableix l'apartat 2.

2. Els acords relatius a noves instal·lacions o a serveis comuns, si el valor total de la despesa acordada és superior a la quarta part del pressupost anual de la comunitat, no obliguen ni vinculen els propietaris dissidents.

3. Els acords relatius a la supressió de barreres arquitectòniques o a la instal·lació d'ascensors i els que calguin per a garantir l'accessibilitat, l'habitabilitat, l'ús i la conservació adequats i la seguretat de l'edifici es regeixen pel que estableix l'apartat 1.

4. Els propietaris dissidents que no poden tenir l'ús o el gaudi de la millora poden passar a gaudir-ne si satisfan l'import de les despeses d'execució i de les de manteniment amb l'actualització que correspongui aplicant l'índex general de preus de consum.

#### **Article 553-31**

##### **Impugnació**

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

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

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

2. Estan legitimats per a la impugnació els propietaris que han votat en contra, els absents que no s'han adherit a l'acord i els que han estat privats il·legítimament del dret de vot. Si l'acord és contrari a les lleis, el pot impugnar tot propietari o propietària.

3. L'acció d'impugnació s'ha d'exercir en el termini de dos mesos a comptar de la notificació de l'acord o en el termini d'un any si és contrari al títol de constitució o als estatuts.

#### **Article 553-32**

##### **Suspensió**

1. La impugnació no suspèn l'executabilitat de l'acord.

2. L'autoritat judicial pot adoptar les mesures cautelars que consideri convenients, fins i tot decretar provisionalment la suspensió de l'acord impugnat, si entén que és manifestament il·legal o que pot provocar un perjudici la reparació del qual comportaria un cost econòmic desproporcionat.

#### **Secció segona**

##### **Propietat horitzontal simple**

#### **Article 553-33**

##### **Elements d'ús privatiu**

Només es poden configurar com a elements d'ús privatiu d'un edifici els habitatges, els locals i els



espais físics que poden ésser objecte de propietat separada i que tenen independència funcional perquè disposen d'accés propi a la via pública, sigui directe sigui a través d'un element comú de gaudi no restringit.

#### **Article 553-34**

Elements d'ús privatiu de benefici comú

1. El títol de constitució o la junta de propietaris poden establir que un o més elements d'ús privatiu es destinin a benefici comú, sigui pel servei directe que presten als propietaris sigui pel benefici econòmic que reporta cedir-ne l'ús. Són titulars dels elements d'ús privatiu de benefici comú els titulars dels altres elements d'ús privatiu en proporció a llur quota i de manera inseparable de la propietat de llur element privatiu concret.
2. L'administració d'un element privatiu de benefici comú es regeix per les normes generals. L'alienació o el gravamen del dit element requereix l'acord unànim de la junta de propietaris.

#### **Article 553-35**

##### **Annexos**

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

#### **Article 553-36**

##### **Ús i gaudi dels elements d'ús privatiu**

1. Els propietaris d'un element privatiu hi poden fer obres de conservació i de reforma sempre que no perjudiquin els altres propietaris ni la comunitat i que no disminueixin la solidesa de l'edifici ni alterin la composició o l'aspecte exterior del conjunt.
2. Els propietaris que es proposin de fer obres en llur element privatiu ho han de comunicar prèviament al president o presidenta o, si escau, a l'administrador o administradora de la comunitat. Si l'obra comporta l'alteració d'elements comuns, s'ha d'aprovar d'acord amb la majoria que resulta del que estableix l'article 553-25.
3. 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'existència d'obres que no disminueixen la solidesa de l'edifici ni comporten l'ocupació d'elements comuns és notòria i la comunitat no ha mostrat oposició en el termini de sis anys des que es van acabar.

#### **Article 553-37**

##### **Disposició dels elements d'ús privatiu**

1. Els propietaris d'elements d'ús privatiu hi poden exercir totes les facultats del dret de propietat sense cap altra limitació que les que deriven del règim de propietat horitzontal. En conseqüència, els poden modificar, alienar i gravar i hi poden fer tota mena d'actes de disposició ordinària i extraordinària. Si hi

estableixen servituds en benefici d'altres finques, aquestes servituds s'extingeixen en cas de destrucció o enderroc de l'edifici.

2. Els propietaris, en els casos d'arrendament o de qualsevol altra transmissió del gaudi de l'element privatiu, són responsables davant de la comunitat i de terceres persones de les obligacions derivades del règim de propietat horitzontal.

3. La persona que adquireix un element privatiu ha de comunicar el canvi de titularitat a la secretaria de la comunitat i designar un domicili per a comunicacions.

#### **Article 553-38**

##### **Obligacions de conservació i manteniment dels elements d'ús privatiu**

1. Els propietaris d'elements d'ús privatiu els han de conservar i mantenir en bon estat, parets endins, 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 d'ús privatiu 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.

#### **Article 553-39**

##### **Limitacions i servituds legals**

1. Els elements d'ús privatiu estan subjectes, en benefici dels altres i de la comunitat, a les limitacions imprescindibles per a efectuar les obres de conservació i manteniment dels elements comuns i dels altres elements d'ús privatiu quan no hi ha cap altra manera d'efectuar-les o l'altra manera és desproporcionadament cara o carregosa.
2. La comunitat pot exigir la constitució de servituds permanents sobre els elements d'ús privatiu diferents de l'habitatge estricte si són indispensables per a l'execució dels acords de millorament adoptats per la junta o per a l'accés a elements comuns que no en tinguin cap altre.
3. Els propietaris d'elements d'ús privatiu poden exigir la constitució de les servituds, permanents o temporals, absolutament imprescindibles per a efectuar obres de conservació i subministrament de llur element privatiu.
4. Els titulars de les servituds han de rescabalar els danys que causin en els elements d'ús privatiu o comuns afectats i, si escau, el menyscabament que els produeixen.

#### **Article 553-40**

##### **Limitacions d'ús dels elements d'ús privatiu**

1. Els propietaris i els ocupants dels elements d'ús privatiu no hi poden fer activitats contràries a la convivència normal en la comunitat o que malmetin o facin perillar l'edifici. Tampoc no poden fer les



activitats que els estatuts o la normativa urbanística i d'usos del sector on hi ha l'edifici exclouen o prohibeixen de manera expressa.

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

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

#### **Article 553-41**

##### **Elements comuns**

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

#### **Article 553-42**

##### **Aprofitament d'elements comuns**

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

2. Es pot vincular, en el títol de constitució o per acord unànim de la junta de propietaris, l'ús exclusiu de patis, jardins, terrasses, cobertes de l'edifici o altres elements comuns a un o diversos elements d'ús privatiu. L'atribució exclusiva i inseparable a elements d'ús privatiu de l'ús i el gaudi d'una part dels elements comuns no els fa perdre aquesta naturalesa.

3. Els propietaris dels elements d'ús privatiu que tenen l'ús i el gaudi exclusiu dels elements comuns, en el cas a què fa referència l'apartat 2, n'assumeixen les despeses ordinàries de conservació i manteniment i tenen l'obligació de conservar-los adequadament i mantenir-los en bon estat. Les despeses

26 Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals estructurals, de refacció i les altres despeses extraordinàries són comunes.

#### **Article 553-43**

##### **Disposició d'elements comuns**

1. La junta de propietaris pot desafectar un element comú per acord unànim de la junta de propietaris per a vincular-ne l'ús exclusiu a elements d'ús privatiu o per a atribuir-hi el

caràcter d'element privatiu, que té la consideració d'element privatiu de benefici comú.

2. L'acord a què fa referència l'apartat 1 ha de determinar la quota de participació de l'element privatiu creat i la redistribució de les quotes dels altres.

#### **Article 553-44**

##### **Manteniment d'elements comuns**

1. La comunitat ha de conservar els elements comuns de l'immoble i mantenir en funcionament correcte els serveis i les instal·lacions. Els propietaris han d'assumir les obres de conservació i reparació necessàries.

2. Els propietaris dissidents solament resten exonerats de contribuir a les despeses que un servei o una instal·lació nous comportin si han impugnat judicialment l'acord de la junta i han obtingut una sentència favorable, i també en els supòsits de l'article 553-30.

3. Tots els propietaris han de sufragar necessàriament les despeses que comportin la supressió de barreres arquitectòniques i l'establiment del servei d'ascensor, d'acord amb la normativa d'habitatge, i dels serveis imprescindibles per a la transitabilitat i la seguretat de l'edifici. Els propietaris poden exigir de fraccionar el pagament en mensualitats durant un any.

#### **Article 553-45**

##### **Despeses comunes**

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

2. La manca d'ús i gaudi d'elements comuns concrets no eximeix de l'obligació de sufragar les despeses que deriven de llur manteniment, llevat que una disposició dels estatuts, que només es pot referir a serveis o elements especificats de manera concreta, estableixi el contrari.

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

4. El títol de constitució pot establir un increment de la participació en les despeses comunes que correspon a un element privatiu concret en el cas d'ús o gaudi desproporcionat de manera provada d'elements o serveis comuns 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.

#### **Article 553-46**

##### **Responsabilitat de la comunitat**

1. La comunitat de propietaris respon dels deutes que contreu amb els seus fons i crèdits i amb els elements d'ús privatiu de benefici comú.

2. Els elements d'ús privatiu de benefici comú només es poden embargar fent un requeriment als



propietaris i demandant-los personalment.

3. Els elements d'ús privatiu només es poden embargar per deutes de la comunitat si es requereix el pagament a tots els propietaris de l'immoble i se'ls demanda personalment.

#### **Article 553-47** **Activitats prohibides**

Els propietaris i els ocupants de pisos o locals no poden fer, en l'element privatiu o en la resta de l'immoble, activitats que els estatuts prohibeixin, que siguin perjudicials per a les finques o que vagin en contra de les disposicions generals sobre activitats que molesten, insalubres, nocives, perilloses o il·lícites.

#### **Secció tercera** **Propietat horitzontal complexa**

#### **Article 553-48** **Configuració**

1. La situació de comunitat horitzontal complexa permet la coexistència de subcomunitats integrades en un edifici o en un conjunt immobiliari format per diverses escales o portals o per una pluralitat d'edificis independents i separats que es connecten entre ells i comparteixen zones enjardinades i d'esbarjo, piscines o altres elements comuns semblants.

2. Cada escala, portal o edifici, en el règim de propietat horitzontal complexa, constitueix una subcomunitat que es regeix per les normes de la secció primera.

3. Es poden configurar com a subcomunitat una o diverses naus destinades a places d'aparcament o a trasters i altres elements d'ús privatiu d'un edifici o de més d'un connectats entre ells i dotats d'unitat i independència funcional o econòmica.

#### **Article 553-49** **Quotes**

S'ha d'assignar la quota particular de participació, independent de la quota general en el conjunt de la propietat horitzontal, a cadascun dels elements d'ús privatiu que integren la subcomunitat.

#### **Article 553-50** **Constitució**

1. La propietat horitzontal complexa es pot constituir inicialment en una sola comunitat amb subcomunitats, si escau, o bé per associació de diverses comunitats preexistents.

2. Els propietaris únics dels diversos edificis o els presidents de les respectives comunitats de propietaris autoritzats per un acord de les juntes respectives poden atorgar el títol de constitució de la propietat horitzontal complexa en el cas d'associació de diverses comunitats preexistents. En aquest cas, el títol, que ha de constar en una escriptura pública i s'ha d'inscriure en el Registre de la Propietat, ha de descriure el complex immobiliari en conjunt, els elements, els vials, les zones enjardinades i d'esbarjo i els serveis comuns i la quota de participació que correspon a cada comunitat. L'import de les despeses de conservació, manteniment i reparació dels elements comuns s'ha de repercutir a les diferents

comunitats d'acord amb llur quota, i aquestes l'han de repercutir als propietaris dels elements d'ús privatiu d'acord amb la quota que els correspon en cada comunitat.

#### **Article 553-51** **Regulació i acords**

1. Cada subcomunitat pot tenir els seus òrgans específics i adoptar els acords que la concerneixen amb independència de les altres subcomunitats, si això és possible d'acord amb el títol de constitució, l'existència d'elements comuns exclusius d'una comunitat i la realitat física del conjunt.

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

#### **Article 553-52** **Comunitats i subcomunitats per a garatges i trasters**

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

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

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

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

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

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

3. S'ha de constituir una subcomunitat especial per al local destinat a garatge o trasters si diversos edificis subjectes a règims de propietat horitzontal en comparteixen l'ús. En aquest cas, el local forma part, a més, de cada propietat horitzontal en la projecció



vertical que hi correspon. Si unes normes estatutàries concretes no estableixen el contrari, els titulars de les places tenen dret a utilitzar totes les zones d'accés, distribució, maniobra i sortida de vehicles situades al local amb independència de l'edifici concret en la vertical o la façana del qual estiguin situades.

#### **Secció quarta** **Propietat horitzontal per parcel·les**

##### **Article 553-53** **Concepte i configuració**

1. El règim de la propietat horitzontal es pot establir, per parcel·les, sobre un conjunt de finques veïnes físicament independents que tenen la consideració de solars, edificats o no, formen part d'una urbanització i participen amb caràcter inseparable d'uns elements de titularitat comuna, entre els quals s'inclouen altres finques o serveis col·lectius, i també de limitacions sobre llur gaudi a favor de totes o d'algunes de les altres finques del conjunt.

2. El règim de propietat horitzontal per parcel·les afecta amb caràcter real les finques o els solars d'ús privatiu i es regeix per les normes específiques d'aquesta secció i, supletòriament, per les d'aquest capítol, d'acord amb la seva naturalesa específica i amb el que disposa la normativa urbanística aplicable.

##### **Article 553-54** **Finques de titularitat privativa**

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

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

3. L'alienació d'una finca privativa no dona, per ella mateixa, cap dret d'adquisició preferent de naturalesa legal.

##### **Article 553-55** **Elements de titularitat comuna**

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

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

##### **Article 553-56** **Limitacions**

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

##### **Article 553-57** **Títol de constitució**

1. El títol de constitució del conjunt ha de constar en

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

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

c) La relació descriptiva de totes les parcel·les i dels altres elements d'ús privatiu, que ha d'incloure el número d'ordre; la quota general de participació i, si escau, les especials que els corresponen; la superfície; els límits, i, si escau, els espais físics o drets que en constitueixin annexos o que hi estiguin vinculats.

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

e) Els estatuts, si n'hi ha.

f) La relació de terrenys reservats per a sistemes urbanístics i dels declarats d'ús i domini públic, si n'hi ha, en cas que la urbanització coincideixi territorialment amb una actuació urbanística.

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

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

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

##### **Article 553-58** **Constància registral**

1. L'escriptura de constitució del règim de propietat horitzontal per parcel·les s'inscriu en el Registre de la Propietat d'acord amb la legislació hipotecària. S'ha de fer una inscripció general per al conjunt i una inscripció per cadascuna de les finques privatives i, si escau, de les finques destinades a ús i gaudi o a serveis comuns, per a cadascuna de les quals s'ha d'obrir un foli especial separat. 2. La inscripció s'ha de fer en el foli de la finca en què s'assenta. Si la urbanització recau totalment o parcialment sobre diverses finques, s'han d'efectuar les operacions registrals necessàries per a formar-ne una de sola. Si les finques són de diversos propietaris, es pot establir una comunitat ordinària indivisa sobre l'agrupada, que es pot mantenir en les finques privatives, o bé es poden adjudicar directament a cada titular les finques privatives que li corresponen. En aquest darrer cas, es considera, a tots els efectes, que mai no ha existit comunitat.



3. La inscripció del règim de la urbanització s'ha de fer a favor de la persona o les persones que el constitueixen sobre la finca o les finques de llur propietat i, a més de les dades que exigeix la legislació hipotecària, ha de contenir les que estableix l'article 553-57 com a contingut mínim de l'escriptura i la referència a l'arxiu del plànol. En tots els casos, s'han de fer les notes marginals de referència a les inscripcions de les finques privatives.

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

a) El número de parcel·la que els correspon, la situació, la superfície, els límits i, si escau, els annexos.

b) La quota o les quotes de participació.

c) El règim especial o les limitacions que les poden afectar de manera determinada.

d) La referència a la inscripció general.

5. Les finques destinades a ús i gaudi o a serveis comuns s'inscriuen a favor dels titulars presents i futurs de les diverses finques privatives, sense esmentar-los de manera explícita ni fer constar les quotes que els corresponen.

6. S'ha d'obrir, en el cas d'establiment de la propietat horitzontal per parcel·les de manera sobrevinguda, un foli separat i independent per a la urbanització en conjunt, en el qual han de constar les circumstàncies que estableix aquest article i s'ha de fer una referència per nota marginal a cada una de les inscripcions de les finques que passen a ésser privatives, en la qual s'ha de fer constar la quota que els correspon.

#### **Article 553-59**

##### **Extinció voluntària**

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

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

