

## **CAPÍTULO III**

### **Régimen jurídico de la propiedad horizontal**

#### **Sección primera. Disposiciones generales**

##### **Subsección primera. Configuración de la comunidad**

###### **Artículo 553-1. Definición.**

1. El régimen jurídico de la propiedad horizontal confiere a los propietarios el derecho de propiedad en exclusiva sobre los elementos privativos y en comunidad con los demás en los elementos comunes.

2. El régimen jurídico de la propiedad horizontal comporta:

a) La existencia, presente o futura, de dos o más titulares de la propiedad de un inmueble unitario compuesto de elementos privativos y elementos comunes, los cuales quedan vinculados entre ellos por la cuota.

b) La configuración de una organización para el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes de los propietarios.

c) La exclusión de la acción de división y de los derechos de adquisición preferente de carácter legal entre propietarios de diferentes apartamentos. Esta exclusión no afecta a las situaciones de propiedad proindivisa de un determinado apartamento.

###### **Artículo 553-2. Objeto.**

1. Pueden ser objeto de propiedad horizontal los edificios, incluso en construcción, en los que coexistan elementos privativos constituidos por viviendas, locales o espacios físicos susceptibles de independencia funcional y de atribución exclusiva a diferentes propietarios, con elementos comunes, necesarios para el uso y goce adecuado de los privativos, cuya propiedad les queda adscrita de modo inseparable.

2. Puede constituirse un régimen de propiedad horizontal en los casos de puertos deportivos con relación a los puntos de amarre, de mercados con relación a las paradas, de urbanizaciones con relación a las parcelas y de cementerios con relación a las sepulturas y en otros similares, que se rigen por las normas generales del presente capítulo adaptadas a la naturaleza específica de cada caso y por la normativa administrativa que les resulta de aplicación.

###### **Artículo 553-3. Cuota.**

1. La cuota de participación:

a) Determina y concreta la relación de los derechos sobre los bienes privativos con los derechos sobre los bienes comunes.

b) Sirve de módulo para fijar la participación en las cargas, beneficios, gestión y gobierno de la comunidad y los derechos de los propietarios en caso de extinción del régimen.

c) Establece la distribución de los gastos y el reparto de los ingresos, salvo pacto en contrario.

2. Las cuotas de participación correspondientes a los elementos privativos se precisan en centésimos y se asignan de forma proporcional a sus superficies,

teniendo en cuenta el uso y destino y los demás datos físicos y jurídicos de los bienes que integran la comunidad.

**3.** Pueden establecerse, además de la cuota general, cuotas especiales para gastos determinados.

**4.** Las cuotas se determinan y modifican por acuerdo unánime de los propietarios o, si este no es posible, por la autoridad judicial si las leyes o estatutos no establecen otra cosa.

#### **Artículo 553-4. Créditos y deudas.**

**1.** Todos los propietarios son titulares mancomunados tanto de los créditos constituidos a favor de la comunidad como de las obligaciones contraídas válidamente en su gestión, de acuerdo con las cuotas de participación respectivas.

**2.** La cuantía de la contribución de cada propietario o propietaria a los gastos comunes es la que resulta del acuerdo de la junta y de la liquidación de la deuda según la cuota de participación.

#### **Artículo 553-5. Afectación real.**

**1.** Los elementos privativos están afectados con carácter real y responden del pago de las cantidades que deben los titulares, así como los anteriores titulares, por razón de gastos comunes, ordinarios o extraordinarios, que correspondan a la parte vencida del año en que se transmiten y del año natural inmediatamente anterior, sin perjuicio de la responsabilidad de quien transmite.

**2.** Los transmitentes, en la escritura de transmisión onerosa de un elemento privativo, deben declarar que están al corriente en los pagos que les corresponden o, si procede, deben consignar los que tienen pendientes y deben aportar un certificado relativo al estado de sus deudas con la comunidad, expedido por quien ejerza la secretaría de la misma, en el que deben constar, además, los gastos ordinarios aprobados pero pendientes de repartir. Sin esta manifestación y esta aportación no puede otorgarse la escritura, salvo que los adquirentes renuncien expresamente a las mismas.

**3.** No es preciso que el presidente o presidenta dé el visto bueno al certificado a que se refiere el apartado 2 si un profesional que lleva la administración de la finca ejerce la secretaría de la comunidad.

#### **Artículo 553-6 Fondos de reserva.**

**1.** Una cantidad no inferior al 5 % de los gastos comunes presupuestados destinada a la constitución de un fondo de reserva debe figurar en el presupuesto de la comunidad.

**2.** La titularidad del fondo de reserva corresponde a todos los propietarios, pero queda afecta a la comunidad.

**3.** El fondo de reserva se deposita en una cuenta bancaria especial. Los administradores solo pueden disponer del mismo, con la autorización del presidente o presidenta, para atender gastos imprevistos de reparación de carácter urgente o, con la autorización de la junta, para contratar un seguro.

**4.** El remanente del fondo de reserva de un año se integra en el del año siguiente, de modo que las aportaciones que deben hacer los propietarios se reduzcan a las que sean precisas para llegar al 5 % de los gastos comunes

presupuestados, salvo que los estatutos dispongan que el remanente incremente la dotación del fondo o que lo acuerde la junta.

### **Subsección segunda. Constitución de la comunidad**

#### **Artículo 553-7. Establecimiento del régimen.**

1. Un edificio queda sometido al régimen de propiedad horizontal desde el otorgamiento del título de constitución, aunque no esté acabado.
2. El título de constitución debe inscribirse en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo establecido por la legislación hipotecaria y con los efectos establecidos por esta.

#### **Artículo 553-8. Legitimación.**

1. El título de constitución de la comunidad lo otorgan los propietarios del inmueble.
2. Los promotores del inmueble no pueden hacer uso de la facultad concedida por el artículo 552-11.4 si han iniciado la venta de los elementos privativos en documento privado sin haber otorgado el título de constitución. En este caso, cualquier adquirente puede exigir la formalización inmediata del título de acuerdo con el proyecto arquitectónico que ha obtenido la licencia de obras.
3. Se entiende que los titulares de los elementos privativos ratifican el título en el momento en que se otorga la escritura de transmisión si otorga el título quien ha sido propietario o propietaria único del inmueble y ha enajenado los elementos privativos en documento privado y si se reseña de modo suficiente dicho título y las normas de la comunidad en dicha escritura.

#### **Artículo 553-9. Escritura de constitución y constancia en el Registro de la Propiedad.**

1. El título de constitución del régimen de propiedad horizontal debe constar en escritura pública, que debe contener, al menos, las siguientes circunstancias:
  - a) La descripción del edificio en conjunto, que debe indicar si está acabado o no, y los elementos, instalaciones y servicios comunes de que dispone.
  - b) La relación descriptiva de todos los elementos privativos, con su número de orden interno en el edificio, la cuota general de participación y, si procede, las especiales que les corresponden, así como la superficie útil, los límites, la planta o plantas en que están situados, el destino y, si procede, los espacios físicos o los derechos que constituyan sus anexos o vinculaciones.
2. El título de constitución puede contener, además de lo establecido por el apartado 1:
  - a) Los estatutos.
  - b) Las reservas establecidas a favor de la promotora o constituyentes del régimen.
  - c) La previsión, si procede, sobre la futura formación de subcomunidades.
  - d) Un plano descriptivo del edificio.
3. En lo no previsto por el título de constitución se aplican las normas del presente capítulo.

**4.** Es preciso, para el otorgamiento del título, que, en la misma escritura de constitución o en otra previa, se haya declarado la obra nueva del edificio de acuerdo con lo establecido por la legislación hipotecaria y la normativa sobre habitabilidad y edificación que resulte de aplicación.

**5.** La escritura de constitución se inscribe en el Registro de la Propiedad de acuerdo con la legislación hipotecaria, por medio de una inscripción general para el conjunto y de tantas inscripciones como fincas privativas.

#### **Artículo 553-10. Modificación del título de constitución.**

**1.** Es preciso, para modificar el título de constitución, el consentimiento de la junta de propietarios y que la escritura cumpla los mismos requisitos observados para el otorgamiento del título de constitución.

**2.** No es preciso el consentimiento de la junta de propietarios para la modificación del título de constitución si la motivan los siguientes hechos:

a) La sobreelevación o la subedificación de plantas nuevas, si se ha pactado así al constituir el régimen o el derecho.

b) Las agrupaciones, agregaciones, segregaciones y divisiones de los elementos privativos o las desvinculaciones de anexos, si los estatutos así lo establecen.

c) Las alteraciones del destino de los elementos privativos, salvo que los estatutos las prohíban.

**3.** La formalización de las operaciones de modificación, incluso la de la suma o redistribución de las cuotas afectadas, corresponde a los titulares de los derechos o propietarios de elementos privativos implicados, incluso si implican una nueva descripción del edificio.

**4.** Son nulas las estipulaciones establecidas por el promotor o promotora o el propietario o propietaria único del inmueble que impliquen una reserva de la facultad de modificación unilateral del título de constitución o que le permitan decidir en el futuro asuntos de competencia de la junta de propietarios.

#### **Artículo 553-11. Estatutos.**

**1.** Los estatutos regulan los aspectos referentes al régimen jurídico real de la comunidad y pueden contener reglas sobre las siguientes cuestiones, entre otras:

a) El destino, uso y aprovechamiento de los bienes privativos y de los bienes comunes.

b) Las limitaciones de uso y demás cargas de los elementos privativos.

c) El ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones.

d) La aplicación de gastos e ingresos y la distribución de cargas y beneficios.

e) Los órganos de gobierno complementarios de los establecidos por el presente código y sus competencias.

f) La forma de gestión y administración.

**2.** Son válidas, entre otras, las siguientes cláusulas estatutarias:

a) Las que permiten las operaciones de agrupación, agregación, segregación y división de elementos privativos y las de desvinculación de anexos con creación de nuevas entidades sin consentimiento de la junta de propietarios.

En este caso, las cuotas de participación de las fincas resultantes se fijan por la suma o distribución de las cuotas de los elementos privativos afectados.

b) Las que exoneran determinados elementos privativos de la obligación de satisfacer los gastos de conservación y mantenimiento del portal, escalera, ascensores, jardines, zonas de recreo y demás espacios similares.

c) Las que establecen la utilización exclusiva y, si procede, el cierre de una parte del solar, o de las cubiertas o de cualquier otro elemento común o parte determinada de este a favor de algún elemento privativo.

d) Las que permiten el uso o goce de parte de la fachada por medio de la colocación de carteles de publicidad en los locales situados en los bajos.

e) Las que limitan las actividades que pueden realizarse en los elementos privativos.

**3.** Las normas de los estatutos son oponibles a terceras personas desde que se inscriben en el Registro de la Propiedad.

#### **Artículo 553-12. Reglamento de régimen interior.**

**1.** El reglamento de régimen interior, que no puede oponerse a los estatutos, contiene las reglas internas referentes a las relaciones de convivencia y buena vecindad entre los propietarios y a la utilización de los elementos de uso común y las instalaciones.

**2.** El reglamento obliga siempre a los propietarios y usuarios de los elementos privativos.

#### **Artículo 553-13. Reserva del derecho de sobreelevación, subedificación y edificación.**

**1.** La constitución o la reserva expresa del derecho a sobreelevar, subedificar o edificar en el mismo solar del edificio a favor de los promotores o de terceras personas es válida si la establece el título de constitución.

**2.** Los titulares del derecho reservado están facultados para edificar a su cargo de acuerdo con el título de constitución, hacen suyos los elementos privativos que resultan del mismo y pueden otorgar, por sí mismos y a su cargo, las sucesivas declaraciones de obra nueva. El ejercicio sucesivo del derecho con la construcción de plantas comporta la redistribución de las cuotas de participación, que llevan a cabo los titulares de los derechos reservados de acuerdo con el presente código y con el título de constitución, sin necesidad del consentimiento de la junta de propietarios.

**3.** La reserva a que se refiere el apartado 1 solo es válida si consta en cláusula separada y específica de acuerdo con el artículo 567-2.

#### **Artículo 553-14. Extinción del régimen.**

**1.** El régimen de propiedad horizontal se extingue voluntariamente por acuerdo unánime de conversión en comunidad ordinaria y forzosamente en los supuestos de destrucción del edificio, declaración de ruina y expropiación forzosa.

**2.** El acuerdo de conversión requiere el consentimiento de los titulares de derechos reales que recaen sobre los elementos privativos que resultan afectados o, si no pueden darlo o no lo dan sin causa, el de la autoridad judicial.

3. Puede estipularse en el título de constitución que, en los supuestos de destrucción y de declaración de ruina, el régimen no se extingue y es preciso rehabilitar o reconstruir el edificio a cargo de los propietarios, que deben contribuir a los gastos de acuerdo con su cuota general.

### **Subsección tercera. Órganos de la comunidad**

#### **Artículo 553-15. Órganos de gobierno.**

1. Los órganos de gobierno de la comunidad son la presidencia, la secretaría, la administración y la junta de propietarios. Los tres primeros, que son unipersonales, pueden recaer en una misma persona si lo establecen los estatutos o lo acuerda la junta.

2. Los cargos, que son reelegibles, duran un año y se entienden prorrogados hasta que se celebre la junta ordinaria siguiente al vencimiento del plazo para el que fueron designados.

3. El ejercicio de los cargos es obligatorio y gratuito, a pesar de que la junta de propietarios puede considerar la alegación de motivos de excusa fundamentados y que las personas que los ejercen tienen derecho a resarcirse de los gastos que ocasiona su ejercicio.

4. La designación se decide, si no existen candidatos, por un turno rotatorio o por sorteo entre las personas que no han ejercido el cargo.

5. La secretaría y administración de la comunidad pueden recaer en una única persona externa a la comunidad con la calificación profesional adecuada. En este caso, el ejercicio del cargo es remunerado. Cuando las personas que ejercen los cargos han sido designadas por los promotores del edificio, los ejercen hasta la primera reunión de la junta de propietarios.

6. Los estatutos pueden prever la creación de otros órganos, además de los establecidos por el apartado 1.

#### **Artículo 553-16. Presidencia.**

1. La junta de propietarios designa al presidente o presidenta necesariamente entre los propietarios de elementos privativos.

2. Corresponden a la presidencia las siguientes funciones:

a) Convocar y presidir las reuniones de la junta de propietarios.

b) Representar a la comunidad judicial y extrajudicialmente.

c) Elevar a públicos los acuerdos, si procede.

d) Velar por la buena conservación y el buen funcionamiento de los elementos y servicios comunes.

e) Velar por el cumplimiento de los deberes de los propietarios y de los titulares de la secretaría y administración.

#### **Artículo 553-17. Secretaría.**

La junta de propietarios designa a un secretario o secretaria, que extiende las actas de las reuniones, realiza las notificaciones, expide los certificados y custodia la documentación de la comunidad, especialmente las convocatorias, comunicaciones, poderes y demás documentos relevantes de las reuniones durante dos años. Los libros de actas se rigen por el artículo 553-28.

### **Artículo 553-18. Administración.**

1. La junta de propietarios designa a un administrador o administradora, que gestiona los intereses ordinarios de la comunidad y tiene, como mínimo, las siguientes funciones:

- a) Adoptar las medidas convenientes y realizar los actos necesarios para conservar los bienes y el funcionamiento correcto de los servicios de la comunidad.
- b) Velar por que los propietarios cumplan las obligaciones y hacerles las advertencias pertinentes.
- c) Preparar las cuentas anuales del ejercicio precedente y el presupuesto.
- d) Ejecutar los acuerdos de la junta y efectuar los cobros y pagos que correspondan.
- e) Decidir la ejecución de las obras de conservación y reparación de carácter urgente, de todo lo cual debe dar cuenta inmediatamente a la presidencia.
- f) Pagar, con autorización de la presidencia, los gastos de carácter urgente que pueden correr a cargo del fondo de reserva.

2. Los administradores son responsables de su actuación ante la junta.

### **Artículo 553-19. Junta de propietarios.**

1. La junta de propietarios, integrada por todos los propietarios de elementos privativos, es el órgano supremo de la comunidad.

2. La junta de propietarios tiene aquellas competencias no atribuidas expresamente a otros órganos y, como mínimo, las siguientes:

- a) El nombramiento y remoción de las personas que deben ocupar u ocupan los cargos de la comunidad.
- b) La modificación del título de constitución.
- c) La aprobación de los estatutos y del reglamento de régimen interior y su reforma.
- d) La aprobación de los presupuestos y de las cuentas anuales.
- e) La aprobación de la realización de reparaciones de carácter ordinario no presupuestadas y de las de carácter extraordinario y de mejora, de su importe y de la imposición de derramas o cortes para su financiación.
- f) El establecimiento o modificación de los criterios generales para fijar cuotas.
- g) La extinción voluntaria del régimen de comunidad especial.

### **Artículo 553-20. Reuniones.**

1. La junta de propietarios debe reunirse una vez al año para aprobar las cuentas y el presupuesto.

2. La junta de propietarios puede reunirse cuando lo considere conveniente el presidente o presidenta. Si los propietarios piden al presidente o presidenta que convoque una reunión y este no lo hace, la junta de propietarios puede reunirse siempre y cuando lo pida, indicando los puntos que es preciso incluir en el orden del día, una cuarta parte de los propietarios, que deben representar una cuarta parte de las cuotas.

3. Los estatutos pueden establecer la convocatoria de reuniones especiales para tratar de cuestiones que afecten solo a propietarios determinados o, si procede, a las subcomunidades.
4. La junta de propietarios puede reunirse sin convocatoria si concurren a la misma todos los propietarios y acuerdan por unanimidad la celebración de la reunión y su orden del día, que debe aprobarse antes de iniciarla.

#### **Artículo 553-21. Convocatorias.**

1. La presidencia convoca las reuniones de la junta de propietarios. En caso de inactividad o negativa, la puede convocar la vicepresidencia, si existe, o la secretaria o, en caso de vacante, negativa o inactividad de estas, quienes promueven la reunión.
2. Las convocatorias, citaciones y notificaciones deben enviarse al domicilio que ha designado cada propietario o propietaria o, si no han designado ninguno, al elemento privativo del que es titular con una antelación mínima de ocho días naturales. Además, el anuncio de la convocatoria debe publicarse en el tablón de anuncios de la comunidad o en un lugar visible habilitado al efecto. Este anuncio debe indicar la fecha de la reunión y debe estar firmado por el secretario o secretaria de la comunidad, con el visto bueno del presidente o presidenta. Dicho anuncio produce efectos jurídicos plenos a los tres días naturales de haberse hecho público si no puede realizarse la notificación personalmente.
3. En el caso de juntas extraordinarias para tratar de asuntos urgentes, solo es preciso que los propietarios tengan conocimiento de las convocatorias, citaciones y notificaciones antes de la fecha en que deba celebrarse la reunión.
4. La convocatoria de la reunión de la junta de propietarios debe expresar de forma clara y detallada:
  - a) El orden del día. Si la reunión se convoca a petición de propietarios promotores, deben constar los puntos que proponen.
  - b) El día, lugar y hora de la reunión, en primera y segunda convocatoria, entre las que debe haber, como mínimo, un intervalo de treinta minutos.
  - c) El lugar de la celebración, que debe tener lugar en un municipio de la comarca donde se halla el inmueble.
  - d) La advertencia de que los votos de los propietarios que no asisten a la reunión se computan como favorables, sin perjuicio de su derecho de oposición.
  - e) La lista de los propietarios con deudas pendientes con la comunidad y la advertencia de que tienen voz pero que no tienen derecho de voto.
5. La documentación relativa a los asuntos de los que debe tratarse puede enviarse a los propietarios o pueden tenerla los administradores a su disposición desde el momento en que se realiza la convocatoria, lo que debe hacerse constar.

#### **Artículo 553-22. Asistencia.**

1. Los propietarios asisten a la junta personalmente o por representación legal, orgánica o voluntaria, que debe acreditarse por escrito.



**2.** Se nombra, en caso de comunidad ordinaria, un solo cotitular o una sola cotitular para asistir a la junta de propietarios.

**3.** El derecho de asistencia, si existe un derecho real de goce o de uso constituido sobre un elemento privativo, corresponde a los propietarios.

**4.** Los derechos de asistencia y de voto, si existe un usufructo, corresponden a los nudos propietarios, los cuales se entiende que son representados por los usufructuarios si no consta la manifestación en contra de los nudos propietarios. La delegación debe ser expresa si tienen que adoptarse acuerdos sobre obras extraordinarias o de mejora.

#### **Artículo 553-23. Constitución.**

**1.** La junta se constituye válidamente, en primera convocatoria, si concurren a la misma como mínimo la mitad de los propietarios, que deben representar la mitad de las cuotas de participación, y, en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de los que concurren y las cuotas de que sean titulares.

**2.** La junta, si no asiste a la misma el presidente o presidenta ni el vicepresidente o vicepresidenta, designa al propietario o propietaria que debe presidirla.

**3.** La junta, si no asiste a la misma el secretario o secretaria, designa a un secretario o secretaria accidental.

#### **Artículo 553-24. Derecho de voto.**

**1.** Tienen derecho a votar en la junta los propietarios que no tengan deudas pendientes con la comunidad. Los propietarios que tengan deudas pendientes con la comunidad tienen derecho a votar si acreditan que han impugnado judicialmente las cuentas y que han consignado el importe judicial o notarialmente.

**2.** El derecho de voto se ejerce de las siguientes formas:

a) Personalmente o por representación.

b) Por delegación en el presidente o presidenta o en otro propietario o propietaria, efectuada por medio de un escrito que designe nominativamente a la persona delegada.

**3.** Los escritos de delegación, que deben referirse a una reunión concreta de la junta de propietarios, deben recibirse antes del inicio de la reunión.

#### **Artículo 553-25. Acuerdos.**

**1.** Solo pueden adoptarse acuerdos sobre los asuntos incluidos en el orden del día. Sin embargo, la junta de propietarios puede acordar, aunque no consten en el orden del día, la destitución del presidente o presidenta, el administrador o administradora o el secretario o secretaria y emprender acciones contra ellos, así como el nombramiento de personas para ejercer dichos cargos.

**2.** Es preciso el voto favorable de las cuatro quintas partes de los propietarios, que deben representar las cuatro quintas partes de las cuotas de participación, para adoptar acuerdos de modificación del título de constitución y de los estatutos, salvo que el título establezca otra cosa.

**3.** Es suficiente el voto favorable de las cuatro quintas partes de los propietarios, que deben representar las cuatro quintas partes de las cuotas de

participación, para adoptar acuerdos relativos a innovaciones físicas en el edificio si afectan a su estructura o configuración exterior y a la construcción de piscinas e instalaciones recreativas.

**4.** Los acuerdos que disminuyan las facultades de uso y goce de cualquier propietario o propietaria requieren que este los consienta expresamente.

**5.** Es suficiente el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que deben representar la mayoría de las cuotas de participación, en primera convocatoria, o la mayoría de las cuotas de los presentes y representados, en segunda convocatoria, para adoptar los acuerdos que se refieren a:

a) La ejecución de obras o el establecimiento de servicios que tienen la finalidad de suprimir barreras arquitectónicas o la instalación de ascensores.

b) Las innovaciones exigibles para la viabilidad o la seguridad del inmueble, según su naturaleza y sus características.

c) La ejecución de las obras necesarias para instalar infraestructuras comunes, para conectar servicios de telecomunicaciones de banda ancha o para individualizar la medición de los consumos de agua, gas o electricidad.

d) Las normas del reglamento de régimen interior.

e) Los acuerdos a que no se refieren los apartados 2 y 3.

**6.** Los propietarios con discapacidad física o las personas con quienes conviven, si los acuerdos a que se refieren las letras a y b del apartado 5 no alcanzan la mayoría necesaria, pueden pedir a la autoridad judicial que obligue a la comunidad a suprimir las barreras arquitectónicas o a realizar las innovaciones exigibles para alcanzar la transitabilidad del inmueble.

#### **Artículo 553-26. Cómputo de votos.**

**1.** Para el cálculo de las mayorías se computan los votos de los propietarios presentes, de los representantes y de los que han delegado su voto. No se computan los votos de los propietarios morosos, que no tienen derecho a votar.

**2.** Se computan favorablemente los votos que corresponden a los propietarios que, convocados correctamente, no asisten a la reunión, si después no se oponen al acuerdo.

**3.** Los propietarios que no han asistido a la reunión pueden oponerse a los acuerdos adoptados en el plazo de un mes contado desde el momento en que les han sido notificados. El escrito de oposición debe enviarse al secretario o secretaria por cualquier medio fehaciente.

#### **Artículo 553-27. Acta.**

**1.** El secretario o secretaria, una vez tratados todos los puntos del orden del día, debe redactar y leer los acuerdos adoptados y, si se aprueban, debe redactar el acta y transcribirla en el libro de actas. El acta debe autorizarse con las firmas del secretario o secretaria y del presidente o presidenta en el plazo de cinco días a contar del día después de la reunión.

**2.** El acta debe notificarse a todos los propietarios en el plazo de diez días a contar del día siguiente a la reunión de la junta de propietarios de la misma forma en que se ha notificado la convocatoria y en el mismo domicilio.

**3.** El acta de la reunión debe redactarse al menos en catalán y en ella deben constar los siguientes datos:

a) La fecha y lugar de celebración, el carácter ordinario o extraordinario, el nombre de la persona que ha realizado la convocatoria y si se ha llevado a cabo en primera o en segunda convocatoria.

b) El orden del día.

c) La indicación de la persona que la ha presidido y de la persona que ha actuado como secretario o secretaria.

d) La relación de personas que han asistido a la misma personalmente o por representación y la indicación de la cuota total de presencia.

e) Los acuerdos adoptados, con la indicación del resultado de las votaciones, si procede, y, si alguno de los asistentes lo solicita, la indicación de los que han votado a favor o en contra.

**4.** El presidente o presidenta, por iniciativa propia o a solicitud escrita presentada al menos cinco días antes de la fecha de la reunión por una cuarta parte de los propietarios o por menos si representan la cuarta parte o más de las cuotas, puede requerir a un notario o notaria que extienda el acta de la reunión, la cual no necesita aprobación. En este caso, debe hacerse, en el libro de actas, una referencia clara a la fecha de la celebración de la reunión y al nombre y residencia del notario o notaria que asistió a la misma.

#### **Artículo 553-28. Libro de actas.**

**1.** Los acuerdos de la junta de propietarios deben transcribirse en un libro de actas que debe legalizar, al menos en catalán, o en aranés en el Valle de Arán, el registrador o registradora de la propiedad que corresponde al distrito donde se halla el inmueble.

**2.** Los secretarios deben custodiar los libros de actas de la junta de propietarios, que deben conservarse durante treinta años mientras exista el inmueble. Asimismo, deben conservar durante diez años las convocatorias, comunicaciones, poderes y demás documentos relevantes de las reuniones.

#### **Artículo 553-29. Ejecución.**

Los acuerdos adoptados válidamente por la junta de propietarios son ejecutivos inmediatamente después de que el acta haya sido notificada a los propietarios.

#### **Artículo 553-30. Vinculación de los acuerdos.**

**1.** Los acuerdos obligan y vinculan a todos los propietarios, incluso a los disidentes, sin perjuicio de lo establecido por el apartado 2.

**2.** Los acuerdos relativos a nuevas instalaciones o a servicios comunes, si el valor total del gasto acordado es superior a la cuarta parte del presupuesto anual de la comunidad, no obligan ni vinculan a los propietarios disidentes.

**3.** Los acuerdos relativos a la supresión de barreras arquitectónicas o a la instalación de ascensores y los que sean precisos para garantizar la accesibilidad, habitabilidad, uso y conservación adecuados y la seguridad del edificio se rigen por lo establecido por el apartado 1.

**4.** Los propietarios disidentes que no pueden tener el uso o goce de la mejora pueden pasar a gozar de la misma si satisfacen el importe de los gastos de ejecución y de los de mantenimiento con la actualización que corresponda aplicando el índice general de precios al consumo.

#### **Artículo 553-31. Impugnación.**

**1.** Los acuerdos pueden impugnarse judicialmente en los siguientes casos:

a) Si son contrarios a las leyes, al título de constitución o a los estatutos o si, dadas las circunstancias, implican un abuso de derecho.

b) Si son contrarios a los intereses de la comunidad o son gravemente perjudiciales para un propietario o propietaria.

**2.** Están legitimados para la impugnación los propietarios que han votado en contra, los ausentes que no se han adherido al acuerdo y los que han sido privados ilegítimamente del derecho de voto. Si el acuerdo es contrario a las leyes, puede impugnarlo todo propietario o propietaria.

**3.** La acción de impugnación debe ejercerse en el plazo de dos meses a contar de la notificación del acuerdo o en el plazo de un año si es contrario al título de constitución o a los estatutos.

#### **Artículo 553-32. Suspensión.**

**1.** La impugnación no suspende la ejecutabilidad del acuerdo.

**2.** La autoridad judicial puede adoptar las medidas cautelares que considere convenientes, incluso decretar provisionalmente la suspensión del acuerdo impugnado, si entiende que es manifiestamente ilegal o que puede provocar un perjuicio cuya reparación comportaría un coste económico desproporcionado.

### **Sección segunda. Propiedad horizontal simple**

#### **Artículo 553-33. Elementos privativos.**

Solo pueden configurarse como elementos privativos de un edificio las viviendas, locales y espacios físicos que pueden ser objeto de propiedad separada y que tienen independencia funcional porque disponen de acceso propio a la vía pública, ya sea directo o a través de un elemento común de goce no restringido.

#### **Artículo 553-34. Elementos privativos de beneficio común.**

**1.** El título de constitución o la junta de propietarios pueden establecer que uno o más elementos privativos se destinen a beneficio común, ya sea por el servicio directo que prestan a los propietarios o por el beneficio económico que reporta ceder su uso. Son titulares de los elementos privativos de beneficio común los titulares de los demás elementos privativos en proporción a su cuota y de forma inseparable de la propiedad de su elemento privativo concreto.

**2.** La administración de un elemento privativo de beneficio común se rige por las normas generales. La enajenación o gravamen de dicho elemento requiere el acuerdo unánime de la junta de propietarios.

#### **Artículo 553-35. Anexos.**

1. Los anexos se determinan en el título de constitución como espacios físicos vinculados de forma inseparable a un elemento privativo, no tienen cuota especial y son de titularidad privativa a todos los efectos.

2. Solo es posible la cesión aislada del uso de los anexos que consistan en plazas de aparcamiento, boxes o trasteros, a pesar de que los estatutos pueden limitar esta cesión. Esta limitación no puede afectar a las personas que conviven con los titulares del uso del elemento privativo principal.

#### **Artículo 553-36. Uso y goce de los elementos privativos.**

1. Los propietarios de un elemento privativo pueden hacer obras de conservación y reforma siempre que no perjudiquen a los demás propietarios ni a la comunidad y que no disminuyan la solidez del edificio ni alteren la composición o el aspecto exterior del conjunto.

2. Los propietarios que se propongan hacer obras en su elemento privativo deben comunicarlo previamente al presidente o presidenta o, si procede, al administrador o administradora de la comunidad. Si la obra comporta la alteración de elementos comunes, debe aprobarse de acuerdo con la mayoría que resulta de lo establecido por el artículo 553-25.

3. La comunidad puede exigir la reposición al estado originario de los elementos comunes alterados sin su consentimiento. Sin embargo, se entiende que la comunidad ha dado el consentimiento si la existencia de obras que no disminuyen la solidez del edificio ni comportan la ocupación de elementos comunes es notoria y la comunidad no ha mostrado oposición en el plazo de seis años desde que finalizaron.

#### **Artículo 553-37. Disposición de los elementos privativos.**

1. Los propietarios de elementos privativos pueden ejercer todas las facultades del derecho de propiedad sin ninguna otra limitación que las que se derivan del régimen de propiedad horizontal. En consecuencia, los pueden modificar, enajenar y gravar y pueden realizar en los mismos todo tipo de actos de disposición ordinaria y extraordinaria. Si establecen servidumbres en beneficio de otras fincas, estas servidumbres se extinguen en caso de destrucción o derribo del edificio.

2. Los propietarios, en los casos de arrendamiento o de cualquier otra transmisión del goce del elemento privativo, son responsables ante la comunidad y ante terceras personas de las obligaciones derivadas del régimen de propiedad horizontal.

3. La persona que adquiere un elemento privativo debe comunicar el cambio de titularidad a la secretaria de la comunidad y designar un domicilio para comunicaciones.

#### **Artículo 553-38. Obligaciones de conservación y mantenimiento de los elementos privativos.**

1. Los propietarios de elementos privativos los deben conservar y mantener en buen estado, en su interior, y mantener los servicios e instalaciones que se ubiquen en los mismos.

2. Los gastos ordinarios y extraordinarios de conservación y mantenimiento de los elementos comunes de uso restringido corren a cargo de los propietarios de los elementos privativos que gozan de aquellos. Las reparaciones que se deben a vicios de construcción o estructurales, originarios o sobrevenidos, o a

reparaciones que afectan y benefician a todo el edificio son comunitarias, salvo que sean consecuencia de un mal uso.

**3.** La comunidad debe efectuar las obras necesarias para la conservación integral del inmueble y de sus servicios, de modo que cumpla las condiciones estructurales, de habitabilidad, accesibilidad, estanqueidad y seguridad necesarias.

#### **Artículo 553-39. Limitaciones y servidumbres legales.**

**1.** Los elementos privativos están sujetos, en beneficio de los demás y de la comunidad, a las limitaciones imprescindibles para efectuar las obras de conservación y mantenimiento de los elementos comunes y de los demás elementos privativos cuando no existe ninguna otra forma de efectuarlas o la otra forma es desproporcionadamente cara o gravosa.

**2.** La comunidad puede exigir la constitución de servidumbres permanentes sobre los elementos de uso privativo diferentes a la vivienda estricta si son indispensables para la ejecución de los acuerdos de mejora adoptados por la junta o para el acceso a elementos comunes que no tengan ningún otro acceso.

**3.** Los propietarios de elementos privativos pueden exigir la constitución de las servidumbres, permanentes o temporales, absolutamente imprescindibles para efectuar obras de conservación y suministro de su elemento privativo.

**4.** Los titulares de las servidumbres deben resarcir los daños que causen en los elementos privativos o comunes afectados y, en su caso, el menoscabo que les produzcan.

#### **Artículo 553-40. Limitaciones de uso de los elementos privativos.**

**1.** Los propietarios y ocupantes de los elementos privativos no pueden realizar en los mismos actividades contrarias a la convivencia normal en la comunidad o que dañen o hagan peligrar el edificio. Tampoco pueden realizar las actividades que los estatutos o la normativa urbanística y de usos del sector donde se halla el edificio excluyen o prohíben de forma expresa.

**2.** El presidente o presidenta de la comunidad, si se realizan las actividades a que se refiere el apartado 1, por iniciativa propia o a petición de una cuarta parte de los propietarios, debe requerir fehacientemente a quien las realice que deje de realizarlas. Si la persona requerida persiste en su actividad, la junta puede interponer contra los propietarios y ocupantes del elemento común la acción de cesación, que debe tramitarse de acuerdo con las normas del juicio ordinario. Una vez presentada la demanda, que debe acompañarse del requerimiento y de la certificación del acuerdo de la junta de propietarios, la autoridad judicial debe adoptar las medidas cautelares que considere convenientes, entre las cuales, la cesación inmediata de la actividad prohibida.

**3.** La comunidad tiene derecho a la indemnización por los perjuicios que se le causen y, si las actividades prohibidas continúan, a instar judicialmente a la privación del uso y goce del elemento privativo por un periodo que no puede exceder de dos años y, si procede, a la extinción del contrato de arrendamiento o de cualquier otro que atribuya a los ocupantes un derecho sobre el elemento privativo.

#### **Artículo 553-41. Elementos comunes.**

Son elementos comunes el solar, jardines, piscinas, estructuras, fachadas, cubiertas, vestíbulos, escaleras y ascensores, antenas y, en general, las instalaciones y los servicios situados fuera de los elementos privativos que se destinan al uso comunitario o a facilitar el uso y goce de dichos elementos privativos.

#### **Artículo 553-42. Aprovechamiento de elementos comunes.**

1. El uso y goce de los elementos comunes corresponde a todos los propietarios de elementos privativos y debe adecuarse al destino establecido por los estatutos o al que resulte normal y adecuado a su naturaleza, sin perjudicar el interés de la comunidad.

2. Puede vincularse, en el título de constitución o por acuerdo unánime de la junta de propietarios, el uso exclusivo de patios, jardines, terrazas, cubiertas del edificio o demás elementos comunes a uno o varios elementos privativos. La atribución exclusiva e inseparable a elementos privativos del uso y goce de una parte de los elementos comunes no les hace perder dicha naturaleza.

3. Los propietarios de los elementos privativos que tienen el uso y goce exclusivo de los elementos comunes, en el caso a que se refiere el apartado 2, asumen sus gastos ordinarios de conservación y mantenimiento y tienen la obligación de conservarlos adecuadamente y mantenerlos en buen estado. Los gastos estructurales, de refacción y los demás gastos extraordinarios son comunes.

#### **Artículo 553-43. Disposición de elementos comunes.**

1. La junta de propietarios puede desafectar un elemento común por acuerdo unánime para vincular su uso exclusivo a elementos privativos o para atribuir al mismo el carácter de elemento privativo, que tiene la consideración de elemento privativo de beneficio común.

2. El acuerdo a que se refiere el apartado 1 debe determinar la cuota de participación del elemento privativo creado y la redistribución de las cuotas de los demás.

#### **Artículo 553-44. Mantenimiento de elementos comunes.**

1. La comunidad debe conservar los elementos comunes del inmueble y mantener en funcionamiento correcto los servicios e instalaciones. Los propietarios deben asumir las obras de conservación y reparación necesarias.

2. Los propietarios disidentes solo quedan exonerados de contribuir a los gastos que un servicio o una instalación nuevos comporten si han impugnado judicialmente el acuerdo de la junta y han obtenido una sentencia favorable, así como en los supuestos del artículo 553-30.

3. Todos los propietarios deben sufragar necesariamente los gastos que comporten la supresión de barreras arquitectónicas y el establecimiento del servicio de ascensor, de acuerdo con la normativa de vivienda, y de los servicios imprescindibles para la transitabilidad y seguridad del edificio. Los propietarios pueden exigir el fraccionamiento del pago en mensualidades durante un año.

#### **Artículo 553-45. Gastos comunes.**

1. Los propietarios deben sufragar los gastos comunes en proporción a su cuota de participación, de acuerdo con las especialidades fijadas por el título de constitución y los estatutos.

2. La falta de uso y goce de elementos comunes concretos no exime de la obligación de sufragar los gastos que derivan de su mantenimiento, salvo que una disposición de los estatutos, que solo puede referirse a servicios o elementos especificados de forma concreta, establezca lo contrario.

3. La contribución al pago de determinados gastos sobre los que los estatutos establecen cuotas especiales de participación, entre los que se incluyen los de escaleras diferentes, piscinas y zonas ajardinadas, debe efectuarse de acuerdo con la cuota específica.

4. El título de constitución puede establecer un incremento en la participación en los gastos comunes que corresponde a un elemento privativo concreto en caso de uso o goce desproporcionado de forma probada de elementos o servicios comunes a consecuencia del ejercicio de actividades empresariales o profesionales en el piso o local. Este incremento también puede acordarlo la junta de propietarios por mayoría de cuatro quintas partes de propietarios y de cuotas. El incremento no puede ser superior, en ninguno de los dos casos, al doble de lo que le correspondería por la cuota.

#### **Artículo 553-46. Responsabilidad de la comunidad.**

1. La comunidad de propietarios responde de las deudas que contrae con sus fondos y créditos y con los elementos privativos de beneficio común.

2. Los elementos privativos de beneficio común solo pueden embargarse haciendo un requerimiento a los propietarios y demandándolos personalmente.

3. Los elementos privativos solo pueden embargarse por deudas de la comunidad si se requiere el pago a todos los propietarios del inmueble y se los demanda personalmente.

#### **Artículo 553-47. Actividades prohibidas.**

Los propietarios y ocupantes de pisos o locales no pueden realizar, en el elemento privativo o en el resto del inmueble, actividades que los estatutos prohíban, que sean perjudiciales para las fincas o que vayan en contra de las disposiciones generales sobre actividades que molestan, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

### **Sección tercera. Propiedad horizontal compleja**

#### **Artículo 553-48. Configuración.**

1. La situación de comunidad horizontal compleja permite la coexistencia de subcomunidades integradas en un edificio o en un conjunto inmobiliario formado por distintas escaleras o portales o por una pluralidad de edificios independientes y separados que se conectan entre ellos y comparten zonas ajardinadas y de recreo, piscinas u otros elementos comunes similares.

2. Cada escalera, portal o edificio, en el régimen de propiedad horizontal compleja, constituye una subcomunidad que se rige por las normas de la sección primera.

3. Pueden configurarse como subcomunidad una o varias naves destinadas a plazas de aparcamiento o a trasteros y otros elementos privativos de uno o



más edificios conectados entre ellos y dotados de unidad e independencia funcional o económica.

#### **Artículo 553-49. Cuotas.**

Debe asignarse la cuota particular de participación, independiente de la cuota general en el conjunto de la propiedad horizontal, a cada uno de los elementos privativos que integran la subcomunidad.

#### **Artículo 553-50. Constitución.**

1. La propiedad horizontal compleja puede constituirse inicialmente en una sola comunidad con subcomunidades, si procede, o bien por asociación de varias comunidades preexistentes.

2. Los propietarios únicos de los diversos edificios o los presidentes de las respectivas comunidades de propietarios autorizados por un acuerdo de las juntas respectivas pueden otorgar el título de constitución de la propiedad horizontal compleja en el caso de asociación de varias comunidades preexistentes. En este caso, el título, que debe constar en escritura pública y debe inscribirse en el Registro de la Propiedad, debe describir el complejo inmobiliario en conjunto, los elementos, viales, zonas ajardinadas y de recreo y los servicios comunes y la cuota de participación que corresponde a cada comunidad. El importe de los gastos de conservación, mantenimiento y reparación de los elementos comunes debe repercutirse a las diferentes comunidades de acuerdo con su cuota, y estas deben repercutirlo a los propietarios de los elementos privativos de acuerdo con la cuota que les corresponde en cada comunidad.

#### **Artículo 553-51. Regulación y acuerdos.**

1. Cada subcomunidad puede tener sus órganos específicos y adoptar los acuerdos que la conciernen con independencia de las demás subcomunidades, si ello es posible de acuerdo con el título de constitución, la existencia de elementos comunes exclusivos de una comunidad y la realidad física del conjunto.

2. Los estatutos, si la complejidad del conjunto inmobiliario y de los elementos, servicios e instalaciones comunes, el número de elementos privativos u otras circunstancias lo hacen aconsejable, pueden regular un consejo de presidentes de escalera o de edificio, que debe actuar de forma colegiada para la administración ordinaria de los elementos comunes a todo el conjunto y debe regirse por las normas de la junta de propietarios adaptadas a la naturaleza específica del caso.

#### **Artículo 553-52. Comunidades y subcomunidades para garajes y trasteros.**

1. La comunidad de garaje o trasteros, salvo previsión estatutaria en contra, funciona con independencia de la comunidad general en cuanto a los asuntos de su interés exclusivo en los siguientes casos:

a) Si se configura bajo el régimen de comunidad como elemento privativo de un régimen de propiedad horizontal y la adquisición de una cuota indivisa atribuye el uso exclusivo de plazas de aparcamiento o de trasteros y la utilización de las rampas de acceso y salida, escaleras y zonas de maniobras. En este caso, los titulares del local no pueden ejercer la acción de división de la comunidad ni gozan de derechos de adquisición preferente.

b) Si las diversas plazas de aparcamiento o los trasteros de un local de un inmueble bajo el régimen de propiedad horizontal se constituyen como elementos privativos. Se asigna a cada plaza, además del número de orden y de la cuota que le corresponde en la división horizontal, un número o letra de identificación concretos. En este caso, las rampas, escaleras y zonas de acceso, maniobra y salida de los vehículos se consideran elementos comunes del garaje o trastero.

**2.** No existe subcomunidad especial para el local de garaje o trasteros en los siguientes casos:

a) Si las diversas plazas de aparcamiento o los trasteros se configuran como anexos inseparables de los elementos privativos de la comunidad. En este caso, se les aplica el artículo 553-35.

b) Si el local destinado a garaje o trasteros se configura como elemento común de la división horizontal. En este caso, el uso concreto de las plazas de aparcamiento o de los trasteros no puede cederse a terceras personas con independencia del uso del elemento privativo respectivo.

**3.** Debe constituirse una subcomunidad especial para el local destinado a garaje o trasteros si varios edificios sujetos a regímenes de propiedad horizontal comparten su uso. En este caso, el local forma parte, además, de cada propiedad horizontal en la proyección vertical que le corresponde. Si unas normas estatutarias concretas no establecen lo contrario, los titulares de las plazas tienen derecho a utilizar todas las zonas de acceso, distribución, maniobra y salida de vehículos situadas en el local con independencia del edificio concreto en cuya vertical o fachada estén situadas.

Sección cuarta. Propiedad horizontal por parcelas

#### **Artículo 553-53. Concepto y configuración.**

**1.** El régimen de propiedad horizontal puede establecerse, por parcelas, sobre un conjunto de fincas vecinas físicamente independientes que tienen la consideración de solares, edificados o no, forman parte de una urbanización y participan con carácter inseparable de unos elementos de titularidad común, entre los que se incluyen otras fincas o servicios colectivos, así como de limitaciones sobre su goce a favor de todas o de algunas de las demás fincas del conjunto.

**2.** El régimen de propiedad horizontal por parcelas afecta con carácter real a las fincas o a los solares privativos y se rige por las normas específicas de la presente sección y, supletoriamente, por las del presente capítulo, de acuerdo con su naturaleza específica y con lo dispuesto por la normativa urbanística aplicable.

#### **Artículo 553-54. Fincas de titularidad privativa.**

**1.** Las fincas privativas y, si procede, sus anexos inseparables, pertenecen en exclusiva a sus titulares en el régimen de propiedad que les resulte de aplicación.

**2.** Los actos de enajenación y gravamen y el embargo de las fincas privativas se extienden de forma inseparable a la participación que les corresponde en los elementos comunes.

**3.** La enajenación de una finca privativa no da, por si misma, ningún derecho de adquisición preferente de naturaleza legal.

### **Artículo 553-55. Elementos de titularidad común.**

1. Son elementos comunes las fincas, los elementos inmobiliarios y los servicios e instalaciones que se destinan al uso y goce común que menciona el título de constitución, entre los que se incluyen las zonas ajardinadas y de recreo, las instalaciones deportivas, los locales sociales, los servicios de vigilancia y, si procede, otros elementos similares.

2. Los elementos comunes son inseparables de las fincas privativas, a las que están vinculados por medio de la cuota de participación que, expresada en centésimos, corresponde a cada finca en el conjunto.

### **Artículo 553-56. Limitaciones.**

Las limitaciones al ejercicio de las facultades dominicales sobre fincas privativas impuestas por el título de constitución o los estatutos, el planeamiento urbanístico o las leyes tienen la consideración de elementos comunes.

### **Artículo 553-57. Título de constitución.**

1. El título de constitución del conjunto debe constar en escritura pública, la cual debe contener, al menos:

a) La descripción del conjunto en general, que debe incluir el nombre y emplazamiento, la extensión, la aprobación administrativa de la actuación urbanística en que se integra, los datos esenciales de la licencia o del acuerdo de parcelación, el número de solares que la configuran y la referencia y descripción de las fincas e instalaciones comunes.

b) La relación de las obras de urbanización y de las instalaciones del conjunto y el sistema previsto para conservarlas y efectuar su mantenimiento, así como la información sobre la prestación de servicios no urbanísticos y las demás circunstancias que resulten del plan de ordenación.

c) La relación descriptiva de todas las parcelas y de los demás elementos privativos, que debe incluir el número de orden; la cuota general de participación y, si procede, las especiales que les corresponden; la superficie; los límites, y, si procede, los espacios físicos o derechos que constituyan sus anexos o que estén vinculados a las parcelas y los elementos mencionados.

d) Las reglas generales o específicas sobre el destino y edificabilidad de las fincas y la información sobre si son divisibles.

e) Los estatutos, si existen.

f) La relación de terrenos reservados para sistemas urbanísticos y de los declarados de uso y dominio público, si existen, en el supuesto de que la urbanización coincida territorialmente con una actuación urbanística.

g) Un plano descriptivo del conjunto, en el que deben identificarse las fincas privativas y los elementos comunes.

2. Las determinaciones urbanísticas que contenga el título de constitución tiene efectos meramente informativos.

3. No es preciso describir cada una de las parcelas si el régimen de urbanización privada se establece por acuerdo de todos o de una parte de los propietarios de parcelas, edificadas o no, situadas en una unidad urbanística consolidada, que ya figuran inscritas en el Registro de la Propiedad como

fincas independientes, pero debe hacerse constar, como mínimo, el número que les corresponde en la urbanización, la identificación registral, la referencia catastral y los nombres de los propietarios.

#### **Artículo 553-58. Constancia registral.**

**1.** La escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal por parcelas se inscribe en el Registro de la Propiedad de acuerdo con la legislación hipotecaria. Debe hacerse una inscripción general para el conjunto y una inscripción por cada una de las fincas privativas y, si procede, de las fincas destinadas a uso y goce o a servicios comunes, para cada una de las cuales debe abrirse un folio especial separado.

**2.** La inscripción debe hacerse en el folio de la finca en que se asienta. Si la urbanización recae total o parcialmente sobre varias fincas, deben efectuarse las operaciones registrales necesarias para formar una sola. Si las fincas son de varios propietarios, puede establecerse una comunidad ordinaria indivisa sobre la agrupada, que puede mantenerse en las fincas privativas, o bien pueden adjudicarse directamente a cada titular las fincas privativas que le corresponden. En este último caso, se considera, a todos los efectos, que nunca ha existido comunidad.

**3.** La inscripción del régimen de la urbanización debe hacerse a favor de la persona o personas que lo constituyen sobre la finca o fincas de su propiedad y, además de los datos exigidos por la legislación hipotecaria, debe contener los establecidos por el artículo 553-57 como contenido mínimo de la escritura y la referencia al archivo del plano. En todos los casos, deben hacerse las notas marginales de referencia a las inscripciones de las fincas privativas.

**4.** Las inscripciones de las fincas privativas contienen, además de los datos exigidos por la legislación hipotecaria, los siguientes:

a) El número de parcela que les corresponde, la situación, superficie, límites y, si procede, anexos.

b) La cuota o cuotas de participación.

c) El régimen especial o las limitaciones que pueden afectarlas de forma determinada.

d) La referencia a la inscripción general.

**5.** Las fincas destinadas a uso y goce o a servicios comunes se inscriben a favor de los titulares presentes y futuros de las diversas fincas privativas, sin mencionarlos de forma explícita ni hacer constar las cuotas que les corresponden.

**6.** Debe abrirse, en caso de establecimiento de la propiedad horizontal por parcelas de forma sobrevenida, un folio separado e independiente para la urbanización en conjunto, en el cual deben constar las circunstancias establecidas por el presente artículo y debe hacerse una referencia por nota marginal a cada una de las inscripciones de las fincas que pasan a ser privativas, en la cual debe hacerse constar la cuota que les corresponde.

#### **Artículo 553-59. Extinción voluntaria.**

**1.** La extinción voluntaria de la propiedad horizontal por parcelas se produce por acuerdo de las tres quintas partes de los propietarios, que deben representar las tres quintas partes de las cuotas de participación.

**2.** Deben liquidarse totalmente, una vez acordada la extinción, las obligaciones hacia terceras personas y, si procede, hacia los propietarios. En el proceso de liquidación, la junta de propietarios debe mantener sus funciones, debe percibir las cuotas atrasadas y los demás créditos a favor de la urbanización, debe enajenar, si procede, los inmuebles de uso común que se haya acordado enajenar y, una vez realizadas todas las operaciones, ha de dar cuenta de ello a todos los propietarios.

**Disposición transitoria quinta. Situaciones de comunidad.**

Las situaciones de comunidad constituidas antes de la entrada en vigor del presente libro se rigen íntegramente por las normas del mismo, incluso en lo que concierne a la administración y al procedimiento de división.

**Disposición transitoria sexta. Régimen de propiedad horizontal.**

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

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

**Disposición transitoria séptima. Propiedades horizontales por parcelas preexistentes.**

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

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

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

**4.** La descripción de los elementos comunes debe especificar los viales, espacios, zonas verdes y obras de infraestructura común que tenga la

propiedad horizontal por parcelas, sin que sea imprescindible que conste la superficie ni la longitud de las calles, viales y zonas verdes.

**5.** Debe acompañarse el título de constitución, que se otorga de acuerdo con el artículo 553-57, del plano actualizado de las fincas que integran la propiedad horizontal por parcelas y de las fincas ocupadas por los elementos comunes. Si los viales han pasado al dominio público, el régimen de comunidad puede constituirse incluso si los propietarios de un número no superior al 20% de las parcelas concernidas no se integran en la misma.

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

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

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

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

#### **Disposición final. Entrada en vigor.**

La presente ley entra en vigor el 1 de julio de 2006.

Por tanto, ordeno que todos los ciudadanos a los que sea de aplicación esta Ley cooperen en su cumplimiento y que los tribunales y autoridades a los que corresponda la hagan cumplir.