

Lleis ordinàries

Llei 12/2004, del 30 de juny, de propietat horitzontal

Atès que el Consell General en la seva sessió del dia 30 de juny del 2004 ha aprovat la següent:

Llei 12/2004, del 30 de juny, de propietat horitzontal

Exposició de motius

Des que en dies molt llunyans aparegué, en forma senzilla i rudimentària, la figura de l'anomenada propietat horitzontal i, principalment, quan per circumstàncies de la vida moderna s'ha estès aquesta institució econòmica i jurídica i s'han accentuat les seves complexes relacions, confirmant una vegada més la freqüència de conflictes en les comunitats de béns, els juristes han procurat definir la seva naturalesa i els legisladors han tingut cura de regular-la d'una manera adequada per mitjà de lleis especials, ja que les normes clàssiques del dret civil han resultat insuficients i inútils.

La propietat horitzontal adopta en el dret comparat diverses expressions, com propietat de cases dividides en pisos, condomini de cases o d'edificis, propietat d'habitatge, i és una figura jurídica de configuració difícil, ja que no es tracta d'una simple comunitat de béns, sinó que s'identifica amb una forma especial de propietat on el dret de cada propietari és complex i interdependent: d'una part es reconeix la propietat exclusiva sobre els elements privatis de cadascun dels propietaris, i de l'altra es reconeix una situació de condomini sobre els elements comuns de les unitats immobiliàries.

Ja fa temps que al Principat d'Andorra han aparegut noves realitats que excedeixen els principis de verticalitat i d'unitat d'edifici. El desenvolupament urbanístic de les parròquies s'articula també sobre dissenys cada vegada més allunyats de l'edifici convencional i incorporen nous serveis, la construcció, el

finançament i la conservació dels quals exigeix estructures complexes. Això fa que s'hagin de dictar normes adequades per a la seva regulació i que calgui adaptar antics dogmes sobre el dret de propietat a una realitat immobiliària que en poc temps s'ha convertit en la més important per a bona part de la societat i també, ateses les seves repercussions en la vida quotidiana, segurament en la més familiar.

Les dificultats que presenta la propietat horitzontal han estat encara més grans al Principat d'Andorra, atès que el dret andorrà no ha regulat aquesta figura jurídica, si bé el Consell General des de l'any 1969 va començar a dictar algunes ordinacions en determinats aspectes de la dita propietat, i davant d'aquest buit legislatiu, s'ha atribuït una importància considerable als Estatuts o reglaments de cada Comunitat de propietaris, que són una manifestació del principi d'autonomia privada, però tenen també en el cas d'Andorra, per manca de solucions legislatives, un marcat caràcter normatiu, ja que estableixen normes, en el sentit de lex privata, que regulen les relacions interpersonals dels interessats i situacions en relació amb el conjunt immobiliari i les propietats privades.

Aquesta Llei de propietat horitzontal, tot respectant el sistema de propietat sobre els elements privatis i copropietat sobre els elements comuns, vol ser el sistema jurídic que governi i reguli les relacions de veïnatge en la propietat de cases dividides en pisos, els drets i deures dels propietaris i tot el que faci referència a les obligacions econòmiques a què han de fer front els titulars, tenint per base la quota o el coeficient de participació assignat al pis, el local o la unitat immobiliària, amb el benentès que el dret constitucional dels ciutadans a gaudir d'un habitatge digne (article 33 de la Constitució), i també el foment de la llibertat d'empresa en el marc de l'economia de mercat i conforme a les lleis (article 28 de la Constitució), estan marcats per la utilització racional del sòl i de tots els recursos naturals, amb la finalitat de garantir a tothom una qualitat de vida digna (article 31 de la Constitució) i per la utilitat social de la configuració de la propietat de cases per pisos i dels conjunts immobiliaris, on se superposen i

vinculen el dret de propietat d'una unitat immobiliària i la copropietat inseparable de determinats elements comuns.

S'ha dedicat una atenció especial a l'atorgament del títol constitutiu, en relació amb el qual s'accepta expressament la possibilitat que es pugui formalitzar provisionalment abans de finalitzar les obres de construcció de l'edifici. Així mateix s'han reforçat les garanties en benefici dels adquirents, exigint els certificats que acreditin el pagament de les despeses de Comunitat i prenent precaucions per tal d'assegurar que l'edificació que es descriu a l'instrument notarial reproduceixi exactament el projecte aprovat per l'Administració.

La Llei exigeix sense excepcions que tota unitat immobiliària independent tingui atribuït un coeficient de copropietat, per bé que diferencia entre la quota de participació en relació amb el valor total de l'immoble i el sistema de repartiment de les despeses de Comunitat, que pot respondre a criteris especials de distribució no coincidents amb els que resultarien de l'aplicació estricta de la quota.

En cas de transmissió d'un pis o local, queda també eliminada la possibilitat que pel sol fet de ser propietari d'un altre pis o local en el mateix immoble el titular d'aquest pugui exercir els drets de tempteig i de retracte, circumstància que de ben segur té conseqüències en un bon nombre d'edificis i d'Estatuts.

Entre els grans principis polítics d'aquesta Llei hi ha la lluita contra la morositat en les Comunitats de propietaris, la cultura de conservació dels edificis i la reglamentació de la convivència veïnal, amb la simplificació del sistema d'adopció d'acords.

El no compliment del deure de contribuir a les despeses comunitàries introdueix un element pertorbador en la convivència veïnal i fa que entre els propietaris neixi una impotència i resignació que destrueix moltes de les seves energies i possibilitats de progrés col·lectiu. D'aquí ve la necessitat d'un procediment especial i ràpid de reclamació dels deutes comunitaris i la possibilitat de fer pública la relació dels propietaris que no estiguin al corrent del pagament.

La cultura de la conservació dels edificis imposa preveure una partida en el pressupost general per a assegurances o contractes de manteniment permanent de la finca.

No menys important ha estat l'esforç de la Llei per afavorir la convivència en les Comunitats mitjançant l'establiment de procediments participatius i flexibles per a la solució de les diferències entre veïns, en què la regla de la unanimitat queda reservada a les modificacions que afectin el títol constitutiu de la propietat horitzontal, amb algunes excepcions i la majoria es converteix en norma general.

La Llei regula breument els conjunts immobiliaris privats, establint-ne les normes específiques i bàsiques de funcionament.

Les disposicions transitòries regulen el trànsit d'una situació de manca de divisió o de divisió insuficient fins a l'atorgament del títol de propietat horitzontal en la forma prescrita en aquesta Llei, un canvi indispensable per incrementar la seguretat jurídica en les transmissions i per a la prestació adequada del servei notarial.

Capítol I. Disposicions generals

Article 1

Naturalesa jurídica de la propietat horitzontal

Les diferents unitats immobiliàries d'un edifici o les parts del mateix edifici que siguin susceptibles d'aprofitament independent per tenir sortida pròpia a un element comú d'aquell o a la via pública poden ser objecte de propietat separada. Aquest fet comporta de manera inherent el dret de copropietat sobre els elements comuns de l'immoble. Tenen aquesta consideració els que siguin necessaris per al seu ús adequat i gaudi, com ara el sòl, el vol, els fonaments i les teulades; els elements estructurals; les façanes i les cobertes amb els revestiments exteriors; el portal, les escales, les porteries, els passadissos, els murs, les fosses, els patis; els ascensors; les instal·lacions, les conduccions i canalitzacions d'aigua, gas, electricitat, calefacció i aire condicionat; les antenes col·lectives i les instal·lacions per a serveis de telecomunicació o audiovisuals, també

tots els elements materials o jurídics que per la seva naturalesa o destinació resultin indivisibles.

En el règim de propietat horitzontal correspon al propietari de cada unitat immobiliària:

a) El dret exclusiu de propietat sobre un espai delimitat, susceptible d'aprofitament independent, que doni servei exclusiu al propietari, juntament amb els annexos que li hagin estat assenyalats en el títol, fins i tot en el cas que es trobin situats fora del dit espai delimitat.

b) La copropietat, juntament amb els altres propietaris d'unitats immobiliàries, dels elements i serveis comuns restants.

A cada unitat immobiliària se li ha d'atribuir una quota de participació en relació amb el valor total de l'immoble i referida a centèsims del mateix valor. Aquesta quota de copropietat, que s'ha de determinar tenint en compte el contingut de l'article 3.3, serveix de base per determinar la participació en les càrregues i beneficis per raó de la Comunitat.

No obstant això, el títol constitutiu o els Estatuts poden preveure un sistema de repartiment de les despeses de Comunitat que respongui a criteris especials de distribució no coincidents amb els que resultarien de l'aplicació de la quota de copropietat.

Les millores o els danys que afectin una unitat immobiliària no poden alterar la quota que li hagi estat atribuïda, que, llevat del que disposa l'article 5, només es pot variar per acord de tots el propietaris adoptat per unanimitat.

Cada propietari pot disposar lliurement del seu dret, per bé que no pot separar els elements que l'integren.

En cas d'alienació d'una unitat immobiliària, els propietaris de les altres, per aquest únic títol, no tenen cap dret de tempteig ni de retracte.

La transmissió del dret de gaudi en cap cas afecta les obligacions derivades d'aquest règim de propietat.

Article 2

Àmbit d'aplicació

Aquesta Llei és aplicable:

a) A les Comunitats de propietaris constituïdes conforme a l'article 3.

b) A les Comunitats que, reunint els requisits establerts a l'article 1, no hagin atorgat el títol constitutiu de la propietat horitzontal. En tot cas, són aplicables a aquestes Comunitats les normes d'aquesta Llei relatives al règim jurídic de la propietat, de les seves parts privatives i elements comuns, i també als drets i deures recíprocs dels copropietaris.

c) I als complexos immobiliaris privats, en els termes previstos en aquesta Llei.

Capítol II. Règim jurídic

Article 3

Títol constitutiu de la propietat horitzontal

1. El títol constitutiu de la propietat horitzontal és l'escriptura pública de divisió, que ha de descriure, a més de l'edifici en conjunt, cada una de les unitats immobiliàries en què es divideixi, a les quals ha d'assignar un número correlatiu.

La descripció de l'edifici ha de ressenyar el títol de propietat de la parcel·la, les autoritzacions administratives de construcció, la cèdula d'habitabilitat global de les unitats immobiliàries en què es divideixi l'edifici i les característiques físiques que serveixin millor a la identificació de l'immoble i més interessin el dret de propietat.

La de cada unitat immobiliària ha d'expressar la superfície en metres quadrats, les confrontacions, la planta en què es troben i els annexos.

2. El notari ha de fer la descripció de l'immoble i de les unitats immobiliàries en què es divideixi a partir de plànols signats per l'arquitecte director de l'obra en els quals constin de forma expressa i inequívoca els seus nom i cognoms, les dades que acreditin la seva habilitació professional per exercir al Principat d'Andorra, la superfície de cada unitat independent, la data de la signatura dels plànols i la resolució o resolucions per les quals l'Administració competent hagi aprovat el projecte.

Als efectes del títol constitutiu de la propietat horitzontal, la sola signatura de l'arquitecte, acompanyada de les dades indicades, permet considerar la plena conformitat dels plànols presentats amb el projecte aprovat per les autoritzacions ressenyades en els plànols de l'arquitecte.

Tota modificació del projecte que afecti les característiques que han de ser tingudes en compte en la descripció de l'immoble o de les seves unitats, s'ha d'acreditar al fedatari de la mateixa manera.

3. El títol ha de fixar també el coeficient de copropietat corresponent a cada unitat independent, prenent com a base el valor total de l'immoble i tenint en compte la superfície útil de cada unitat immobiliària en relació amb els metres quadrats totals de l'immoble, el seu emplaçament interior o exterior, la seva situació i l'ús que es presumeix que es farà dels serveis o elements comuns. En cas de no ser coincidents, s'ha de fixar també el coeficient de participació en les despeses de Comunitat.

4. Els coeficients de copropietat i de Comunitat poden ser fixats pel propietari únic de l'edifici en el moment de començar la venda d'unitats immobiliàries, per tots els propietaris de comú acord, per laude, per decisió judicial o per qualsevol mètode alternatiu de solució de conflictes que permeti el dret vigent.

5. El promotor o propietari únic de l'immoble pot instar l'atorgament de l'escriptura de divisió una volta finalitzada la construcció de l'edifici. També ho pot fer abans de finalitzar la construcció, quan concorrin els requisits següents:

- a) Que hagi obtingut les preceptives autoritzacions administratives de construcció.
- b) Que hagin començat les obres de desmunt o les d'execució dels fonaments i que aquest fet s'acrediti mitjançant certificació lliurada per l'arquitecte director de l'obra.
- c) Que l'escriptura pública informi del caràcter provisional de la divisió.

El notari també està obligat a fer referència expressa del caràcter provisional de la divisió en qualsevol contracte preliminar o preparatori que pugui tenir per

objecte les futures unitats immobiliàries en què l'edifici hagi de ser dividit.

6. Acabades les obres, el notari ha de fer constar el caràcter definitiu de la divisió per nota marginal estesa a les matrius de l'escriptura de divisió i de qualsevol altra escriptura posterior per les quals s'hagin adquirit drets sobre unitats immobiliàries de l'edifici dividit.

No es pot considerar guanyat el caràcter definitiu fins que s'acrediti l'obtenció de la cèdula d'habitabilitat expedida per l'autoritat competent.

7. En qualsevol modificació del títol s'exigeixen els mateixos requisits que per a la constitució.

Article 4

Estatuts i Reglament de règim interior

1. El títol constitutiu incorporarà els Estatuts. Tenen la consideració d'Estatuts les disposicions no prohibides per la llei que facin referència a l'ús i destí de l'edifici, de les diferents unitats immobiliàries o dels seus serveis i instal·lacions, i també les relatives a les previsions en matèria d'assegurances, despeses, conservació, manteniment i règim d'administració de l'immoble.

2. Dins els límits que estableixen la llei i els Estatuts, la Comunitat de propietaris pot regular els detalls de convivència entre els veïns i l'adequada utilització dels serveis i béns comuns fixant el reglament de règim intern, que obliga tots els propietaris mentre no sigui modificat en la forma prevista per prendre els acords sobre l'administració.

Article 5

Divisió de les parts privatives

Les unitats immobiliàries i annexos poden ser objecte d'unió o de divisió material, també augmentats o disminuïts per agregació o segregació d'alguna part.

En aquests supòsits es requereix, a més del consentiment dels titulars afectats, l'aprovació de la Junta de Propietaris, a qui correspon determinar les noves quotes de participació dels pisos reformats conforme a allò previst a l'article 3, sense alterar les quotes dels restants.

Per excepció, no és necessària l'autorització de la Junta quan els Estatuts reconeguin expressament la facultat

d'efectuar la unió, divisió, agregació o segregació sense aquella autorització, a condició que no s'alterin les quotes de les restants unitats immobiliàries i que les obres no afectin els elements comuns.

Als efectes de l'apartat anterior no es consideren elements comuns els envans de separació ni el paviment o revestiments del terra de les unitats immobiliàries que hagin de ser modificats, sempre que amb la modificació no s'alteri la seguretat de l'edifici, la seva estructura general o la configuració exterior ni es perjudiquin els drets dels altres propietaris.

L'escriptura de modificació del títol constitutiu ha de ressenyar en tot cas les autoritzacions administratives que justifiquin el compliment de la normativa urbanística.

Article 6

Acció de divisió de la cosa comuna

1. L'acció de divisió no pot exercir-se per posar fi a la situació que regula aquesta llei: les parts en copropietat no són en cap cas susceptibles de divisió, i només es poden alienar, gravar o embargar juntament amb la part determinada privativa, de la qual són annex inseparable.

2. No obstant això, qualsevol propietari pot exercir l'acció divisòria respecte de les situacions de Comunitat o copropietat ordinària existents sobre una determinada unitat immobiliària, sempre que la proindivisió no hagi estat establerta amb la intenció de proporcionar servei o utilitat comuns a tots els propietaris de l'immoble.

Article 7

Extinció de la propietat horitzontal

1. El règim de la propietat horitzontal s'extingeix per la destrucció total de l'edifici, que té lloc quan la seva reconstrucció excedeix el 50% del valor de la finca en el moment d'ocórrer el sinistre, exceptuant el cas en què l'excess del dit cost estigui cobert per una assegurança o en el cas d'existir un pacte en contra recollit en el títol constitutiu, adoptat durant la vida de la Comunitat o en el moment de produir-se el sinistre.

La declaració de ruïna total i l'expropiació forçosa total són equiparables a la destrucció total.

2. La propietat horitzontal també s'extingeix per conversió en propietat o copropietat ordinàries.

Capítol III. Drets i obligacions dels propietaris

Article 8

Modificacions en els elements privatius

1. Els propietaris o ocupants, aquests darrers amb permís escrit del propietari, poden modificar els elements arquitectònics, les instal·lacions o els serveis d'una unitat immobiliària quan la modificació no vagi en detriment de la seguretat de l'edifici, quan no alteri l'estructura de l'immoble o la seva configuració exterior, sempre que no porti perjudici als drets dels altres propietaris.

A la resta de l'immoble no hi poden realitzar cap tipus d'alteració, i si observen la necessitat d'efectuar una reparació urgent, ho han de fer saber prèviament a l'administrador o les persones que representen la Comunitat.

Els propietaris o ocupants d'una unitat immobiliària poden utilitzar les coses comunes conforme al seu destí natural, de manera que no perjudiquin l'interès de la Comunitat ni impedeixin als altres propietaris utilitzar-les segons el seu dret.

2. Els propietaris o ocupants d'una unitat immobiliària no poden desenvolupar al seu interior ni a la resta de l'immoble activitats no permeses pels Estatuts, quan resultin perjudicials per a l'immoble, o quan siguin contràries a les disposicions generals sobre activitats il·lícites, perilloses, incòmodes o insalubres.

Article 9

Acció de cessament de les activitats prohibides

1. Quan el propietari o ocupant d'una unitat immobiliària incorri en algun dels supòsits previstos a l'apartat 2 de l'article anterior, el president de la Comunitat, a iniciativa pròpia o de qualsevol dels propietaris, requereix d'una manera fefaent, per qualsevol mitjà admès pel dret, que posi fi a dites activitats.

2. Si l'infractor persisteix en la seva conducta, el president de la Comunitat, amb l'acord previ de la Junta de Propietaris convocada a l'efecte, pot interposar contra l'infractor l'acció de cessament.

3. La demanda s'ha de presentar contra el propietari i/o, si és el cas, contra l'ocupant de la unitat immobiliària. Aquesta demanda ha d'anar acompanyada dels documents justificatius d'haver-se efectuat el requeriment i el certificat de l'acord adoptat per la Junta de Propietaris.

4. El batlle, amb caràcter preventiu i en interès de la Comunitat de propietaris, pot ordenar el cessament immediat de l'activitat prohibida, i també qualsevol altra mesura de protecció que tingui per objecte assegurar l'efectivitat de l'ordre de cessament.

5. Si la sentència és estimatòria, el batlle pot disposar el cessament definitiu de l'activitat prohibida i la indemnització corresponent pels danys i perjudicis ocasionats.

6. Les funcions que en aquest article s'atribueixen al president de la Comunitat, el president les pot delegar, de forma escrita, a l'administrador. Cas que el president fos el suposat infractor, les facultats que se li atribueixen en l'article 9.1 quedarien automàticament delegades en l'administrador.

Article 10

Obligació de conservar l'immoble i la unitat immobiliària pròpia

1. Cada propietari està obligat a respectar les instal·lacions generals de la Comunitat i la resta dels elements comuns, siguin d'ús general siguin d'ús privatiu de qualsevol dels propietaris, i tant si estan inclosos en la seva unitat immobiliària com si no ho estan, i n'ha de fer un ús adequat, de manera que no es causin ni danys ni desperfectes.

2. El propietari ha de mantenir en bon estat de conservació la seva pròpia unitat immobiliària, també les instal·lacions privatives que es trobin al seu interior, i ha de rescabalar la Comunitat pels danys ocasionats per la seva negligència o per la de les persones per qui hagi de respondre.

3. En tot cas, la Comunitat de propietaris queda obligada a efectuar les obres

de manteniment i conservació imprescindibles per dotar l'immoble de les condicions d'habitabilitat adequades.

Als efectes d'aquest article, el propietari està obligat a permetre l'entrada a la seva unitat immobiliària.

Article 11

Obligació de permetre reparacions

Tot propietari ha de consentir que es realitzin en la seva unitat immobiliària les obres o reparacions que exigeixi el servei de l'immoble, i també ha de permetre les servituds que siguin necessàries per a la creació de serveis comuns d'interès general acordats conforme al que disposa l'article 26.

El propietari té dret que la Comunitat l'indemnitzi dels danys i perjudicis ocasionats.

Als efectes d'aquest article, el propietari està obligat a permetre l'entrada a la seva unitat immobiliària, en la seva presència o la d'algun agent de l'Autoritat o persona jurada.

Article 12

Obligació de designar un domicili a efectes de citacions i notificacions i de comunicar la transmissió de la propietat

1. Cada propietari ha de comunicar al president o a l'administrador secretari de la Comunitat el domicili al Principat d'Andorra a l'efecte de citacions i notificacions relacionades amb la Comunitat de propietaris. A manca de comunicació, es considera domicili la unitat immobiliària de la seva propietat situada al mateix immoble; de manera que les comunicacions lliurades a l'ocupant de la unitat immobiliària produint plens efectes jurídics.

2. Si no és possible fer la citació o notificació segons el que disposa l'apartat anterior, es considera efectuada la comunicació amb la col·locació de la comunicació corresponent en el tauler d'anuncis que la Comunitat ha de situar, de manera ben visible, a l'entrada de l'immoble.

3. El propietari ha de comunicar al president o a l'administrador secretari de la Comunitat el canvi de titularitat de la seva unitat immobiliària. Aquesta comunicació pot fer-la també el nou titular i es

considera feta si resulta així de l'actitud inequívoca del nou propietari o de la notorietat de l'adquisició.

Article 13

Obligacions econòmiques

1. Cada propietari ha de contribuir a les despeses generals per sosteniment adequat de l'immoble, els seus serveis, les càrregues i les responsabilitats que no siguin susceptibles d'individualització, d'acord amb la quota de participació fixada en el títol constitutiu o amb allò que hagi estat establert especialment.

2. Els deutes a favor de la Comunitat derivats de l'obligació de contribuir al sosteniment de les despeses generals corresponents a les quotes imputades tenen la consideració de crèdits preferents i s'imposen a qualsevol altre, inclosos els hipotecaris, amb l'excepció dels crèdits salarials en els termes que prevegi la legislació laboral, així com les sumes degudes a la Caixa Andorrana de Seguretat Social.

3. Qui adquireixi una unitat immobiliària en règim de propietat horitzontal respon amb el mateix immoble adquirit dels deutes pendents amb la Comunitat des del moment de la transmissió efectiva de la propietat. També respon dels deutes contrets pels titulars anteriors.

La unitat immobiliària queda legalment afectada al compliment d'aquesta obligació.

Si la unitat immobiliària es troba arrendada, encara que per contracte s'hagi establert l'obligació de l'arrendatari de fer-se càrrec de les despeses de la Comunitat, l'obligació de contribuir a les despeses comunes correspon exclusivament al propietari.

En cas de transmissió, per qualsevol títol, de la unitat immobiliària, el transmetent ha de declarar que està al corrent del pagament de les despeses de comunitat i de tributs, o bé indicar l'import de les que degui. El transmissor ha d'aportar en aquest moment un certificat de la Comunitat acreditatiu de l'estat de deutes que sigui coincident amb la seva declaració. Sense aquest certificat el notari no pot autoritzar l'atorgament excepte si és expressament exonerat d'aquesta obligació per l'adquirent.

Article 14

Fons de reserva

En el cas de les situacions de propietat horitzontal de fet, tot propietari està obligat a contribuir conforme a la seva quota de participació a la dotació d'un fons de reserva per satisfer les despeses derivades de la constitució del règim de propietat horitzontal.

El fons de reserva ha d'estar dotat d'una quantitat no inferior al 5 % del darrer pressupost ordinari i ha de quedar inclòs dins de la previsió anual.

Tota Comunitat de propietaris ha de preveure en el pressupost general una partida destinada a subscriure assegurances que cobreixin els danys causats a tercers i a l'immoble, també un contracte de manteniment permanent de l'immoble i de les seves instal·lacions generals.

Article 15

Dret a millores i innovacions en la finca

Tot propietari pot exigir la realització de les obres necessàries per dotar l'immoble de les instal·lacions, serveis i millores que requereixin unes condicions adequades de seguretat, conservació i habitabilitat, de manera que en tot cas reuneixi les condicions degudes, segons la seva naturalesa i les seves característiques.

Article 16

Dret de vol o canvis estructurals

La construcció de noves plantes o qualsevol alteració de l'estructura de l'edifici o de les coses comunes, afecten el títol constitutiu i han de sotmetre's al règim establert per a les modificacions de l'edifici.

L'acord de la Comunitat ha de fixar la naturalesa de la modificació, les alteracions que s'originin en la descripció de la finca i de les unitats immobiliàries, i també la variació de les quotes i el titular o titulars dels nous pisos o locals.

Capítol IV. Organització de les Comunitats de propietaris

Article 17

Òrgans de govern de la Comunitat

1. Els òrgans de govern de la Comunitat de propietaris són:

- a) La Junta de Propietaris.
- b) El president i, si és el cas, el vicepresident o els vicepresidents.
- c) L'administrador secretari.

2. Els Estatuts poden preveure, o la Junta de Propietaris ho pot acordar, per majoria, altres òrgans de govern, l'existència dels quals no afecta les funcions i responsabilitats que la Llei atribueixi als citats a l'apartat anterior enfront de tercers.

Article 18

Junta de propietaris

La Junta de Propietaris és l'òrgan sobirà que reuneix tots els titulars del dret de propietat.

Article 19

President de la Comunitat

1. El president és nomenat, necessàriament en tota Comunitat entre els propietaris, mitjançant elecció o, subsidiàriament, mitjançant torn rotatori o sorteig.

2. El procediment d'elecció en el sistema de torn rotatori s'ha de fixar en els Estatuts o decidir-se per acord majoritari de la Junta de Propietaris, i ha d'establir amb claredat per quin propietari s'ha d'iniciar el torn, i també l'ordre de successió i la durada del mandat.

La identificació del president tindrà caràcter real, de manera que la designació quedi vinculada a la titularitat de la unitat immobiliària. Si la unitat immobiliària pertany de manera proindivisa a diverses persones, aquestes han d'identificar d'entre elles la persona que ocuparà el càrrec.

El sistema de sorteig pot establir-se en els Estatuts o per acord majoritari de la Junta de Propietaris.

3. El nomenament és obligatori, per bé que en qualsevol moment la persona designada pot sol·licitar del batlle ser rellevada del càrrec invocant justa causa. El batlle resol mitjançant judici d'equitat en el termini d'un mes, després d'escoltar la mateixa persona designada i almenys dos membres de la Junta de Propietaris.

4. També es pot sol·licitar la intervenció de l'autoritat judicial si per qualsevol causa resulta impossible per a la Junta de Propietaris designar un president de la Comunitat.

5. El president exerceix la representació de la Comunitat, en judici i fora d'aquest àmbit, en tots els assumptes que l'afectin. Aquesta facultat pot ser delegada, per escrit, a l'administrador secretari.

Article 20

Vicepresident o vicepresidents

1. L'existència de vicepresident és facultativa. El nomenament de vicepresident s'ha de fer pel mateix procediment que el de president. Si n'hi ha més d'un, s'ha d'establir entre ells un ordre de prelatió.

2. El vicepresident o vicepresidents, pel seu ordre, exerceixen legalment la representació de la Comunitat, en judici o fora de judici, en els supòsits d'absència, de vacant o d'impossibilitat del president.

Article 21

L'administrador secretari

1. Les funcions d'administrador secretari són exercides per un col·legiat del Col·legi Professional d'Agents i Gestors Immobiliaris d'Andorra.

2. Malgrat el que s'indica en l'apartat precedent, el càrrec d'administrador secretari pot ser exercit per qualsevol propietari sempre que el nombre d'unitats immobiliàries a administrar sigui inferior a 15; en aquest cas, el propietari que assumeixi les funcions d'administrador secretari no és remunerat.

Article 22

Durada i remoció dels òrgans de govern

1. El nomenament dels òrgans de govern s'ha de fer per un termini de quatre anys, llevat que els Estatuts disposin una altra cosa.

2. Els designats poden ser remoguts de llurs càrrecs abans de l'expiració del mandat per acord de la Junta de Propietaris, convocada en sessió extraordinària.

Article 23

Atribucions de la Junta de Propietaris

Les atribucions de la Junta de Propietaris són:

a) Nomenar i remoure les persones que exerceixin els càrrecs previstos en els articles anteriors i resoldre les reclamacions dels propietaris contra les

actuacions de les persones que exerceixin els càrrecs.

b) Aprovar el pla de despeses i ingressos previsibles i els comptes corresponents.

c) Aprovar els pressupostos i l'execució de les obres de reparació de la finca.

d) Reformar els Estatuts i determinar les normes de règim interior.

e) Conèixer i decidir sobre la resta dels assumptes d'interès general per a la Comunitat.

Article 24

Règim jurídic de la Junta de Propietaris

1. L'assistència a la Junta de Propietaris pot ser personal o per representació voluntària. Per tal d'acreditar la representació voluntària és suficient un escrit signat pel propietari. Cada propietari podrà representar un màxim de sis altres propietaris.

2. En cas que la unitat immobiliària pertanyi de manera proindivisa a diversos propietaris, els propietaris han de nomenar un representant perquè assisteixi i voti en les juntes.

Si la unitat immobiliària pertany a ambdós cònjuges, sigui quin sigui el règim del matrimoni, és suficient la presència de qualsevol dels dos.

3. Quan la unitat immobiliària es trobi en usdefruit, l'assistència i el vot corresponen al nu propietari, el qual, no obstant això, es considera representat per l'usufructuari pel sol fet de l'assistència d'aquest, excepte que el primer faci una manifestació expressa en sentit contrari.

La delegació a favor de l'usufructuari ha de ser expressa quan es tracti dels acords a què fa referència l'article 26 o d'obres extraordinàries o de millora.

4. En el supòsit de crisis matrimoniales en les quals s'atribueixi l'ús de la unitat immobiliària al cònjuge no propietari, la representació recau en la persona del cònjuge propietari.

5. Quan es tracti d'unitats immobiliàries arrendades, els arrendataris no poden assistir a les juntes si no han estat expressament autoritzats pel propietari.

6. Els propietaris que al temps d'iniciar-se la Junta no es trobin al corrent del pagament de tots els deutes vençuts amb la Co-

munitat i no els hagin impugnat judicialment o consignat judicial o notarialment el seu import, poden participar en les deliberacions, per bé que no tenen dret de vot. L'acta de la Junta indica els propietaris privats del dret de vot i ni la seva persona ni la quota de participació en la Comunitat no es computen als efectes de les majories exigides per aquesta Llei.

Article 25

Convocatòria de la Junta de Propietaris

1. La Junta de Propietaris es reuneix, almenys, una vegada l'any, per aprovar els pressupostos i els comptes anuals i sempre que ho consideri convenient el president, o l'administrador secretari, o quan ho demani la quarta part dels propietaris o un nombre d'aquests que representi el 25% de les quotes de participació.

2. La convocatòria de la Junta de Propietaris l'ha de fer el president o l'administrador secretari per delegació i, en defecte d'aquests, els promotors de la reunió, indicant les qüestions a tractar segons l'ordre del dia i el lloc, dia i hora de celebració de la primera o, si és el cas, de la segona convocatòria. Les citacions per assistir a la reunió es fan segons el que es disposa en l'article 12.

3. Qualsevol propietari pot demanar, per escrit, que la Junta de Propietaris estudiï i es pronunciï sobre qualsevol tema d'interès per a la Comunitat. El president o l'administrador secretari han d'incloure el tema en l'ordre del dia de la reunió següent, excepte si la totalitat dels propietaris es troba present i decideix tractar el tema en aquella mateixa reunió.

4. Si a la reunió de la Junta no hi és present la majoria dels propietaris que representen, al seu torn, la majoria de les quotes de participació, s'ha de procedir a una segona convocatòria, sense subjecció a quòrum.

La Junta es reuneix en segona convocatòria en el lloc, dia i hora indicats en la primera convocatòria, per bé que es pot fer el mateix dia si es deixen, almenys, trenta minuts, entre ambdues reunions. Perquè la reunió pugui celebrar-se en segona convocatòria, és necessari que consti així en la notificació de la primera.

5. La citació per a la Junta ordinària anual s'ha de fer, almenys, amb quinze

dies d'antelació. La citació per a les juntes extraordinàries s'ha de fer amb la que sigui possible per tal que la citació arribi a coneixement de tots els propietaris.

6. La Junta també pot reunir-se vàlidament, sense necessitat de convocatòria, sempre que hi siguin presents o representats la totalitat dels propietaris i ho decideixin així per unanimitat.

Article 26

Adopció d'acords sobre el títol constitutiu, els Estatuts i els elements comuns

1. És exigible la unanimitat dels propietaris per a l'adopció d'acords de la Junta que tinguin per objecte la modificació de les regles del títol constitutiu i la modificació dels Estatuts de la Comunitat.

2. És suficient una majoria de les tres cinquenes parts del total dels propietaris que, al seu torn, representin les tres cinquenes parts de les quotes de participació, quan es tracti de l'establiment o de la supressió de serveis comuns d'interès general, com ara els serveis d'ascensor, porteria, consergeria, vigilància, sistemes de calefacció o instal·lacions esportives. Igualment, aquesta majoria és aplicable en el cas d'arrendament de béns comuns que no tinguin assignat un ús específic.

3. La realització d'obres o l'establiment de nous serveis comuns que tinguin per finalitat la supressió de barreres arquitectòniques que dificultin l'accés o la mobilitat de persones amb minusvalidesa, requereixen el vot favorable de la majoria dels propietaris que, al seu torn, representin la majoria de les quotes de participació, encara que aquest fet impliqui una modificació del títol constitutiu o dels Estatuts.

4. Als efectes d'aquest article, són computats com a vots favorables els dels propietaris absents de la Junta degudament citats, els quals, una vegada informats de l'acord adoptat, segons el que estableix l'article 12, no manifestin la seva discrepància per comunicació escrita al president o a l'administrador secretari de la Comunitat en el termini de trenta dies naturals, a comptar del dia de la notificació de l'acord.

5. Els acords vàlidament adoptats conforme el que disposa aquest article obliguen tots els propietaris.

Article 27

Adopció d'acords per a la instal·lació d'infraestructures de telecomunicacions i de subministraments energètics col·lectius

La instal·lació de les infraestructures comunes per a l'accés a serveis de telecomunicació, o l'adaptació de les existents, i també la instal·lació de les infraestructures necessàries per accedir a nous subministraments energètics col·lectius pot ser acordada, a petició de qualsevol propietari, per majoria absoluta de les quotes de participació.

En aquest supòsit, la Comunitat no pot fer repercutir el cost de les instal·lacions o adaptacions de les infraestructures comunes ni els derivats de la seva conservació i el seu manteniment posterior, sobre els propietaris que no hagin votat expressament a favor de l'acord. No obstant això, si amb posterioritat aquests propietaris sol·liciten l'accés a les infraestructures comunes, poden ser autoritzats a fer-ho si abonen l'import que aleshores els hauria pertocat, degudament actualitzat amb els interessos legals.

Sense perjudici de l'anterior respecte a les despeses de conservació i manteniment, als efectes d'aquesta Llei les noves infraestructures instal·lades tenen la consideració d'elements comuns.

Article 28

Adopció dels acords d'administració ordinària

1. Per a la validesa dels acords restants, en primera convocatòria, és suficient el vot de la majoria del total dels propietaris que, al seu torn, representin la majoria de les quotes de participació.

2. A la segona convocatòria són vàlids els acords adoptats per la majoria dels assistents, sempre que al seu torn aquesta majoria representi més de la meitat del valor de les quotes dels presents.

3. Si no es pot obtenir la majoria conforme als apartats anteriors, el batlle, a instància de part i després d'audiència dels contradictors degudament citats, ha de resoldre en equitat, en el termini de trenta dies a comptar des de la petició,

que necessàriament ha de ser presentada en el termini de trenta dies comptats des de la data fixada per a la reunió en segona convocatòria.

4. Si no s'obté el quòrum exigít per manca d'assistència de propietaris, degudament citats, són considerats com a vàlids i creadors d'obligacions envers la Comunitat i els propietaris, els comptes de la gestió anterior i la nova previsió amb llurs derrames, mentre la Junta no ho resolgui.

Article 29

Actes de la Junta de Propietaris

1. Els acords de la Junta de Propietaris han de quedar reflectits en un llibre d'actes, que ha d'estar numerat i signat pel president i l'administrador secretari. Si s'opta pel sistema de fulls mòbils, el sistema a seguir és exactament el mateix.

2. L'acta de cada reunió de la Junta ha de contenir, almenys, els elements següents:

- a) Data i lloc de celebració.
- b) L'autor de la convocatòria i, si és el cas, els propietaris que l'hagin proposada.
- c) El seu caràcter ordinari o extraordinari.
- d) La indicació sobre la seva realització en primera o segona convocatòria.
- e) La relació dels assistents i dels seus càrrecs.
- f) La relació dels propietaris representats i de les persones designades com a representats.
- g) Les quotes de participació dels propietaris presents i dels representats.
- h) L'ordre del dia de la reunió.
- i) Els acords adoptats.
- j) Les manifestacions dels propietaris que, expressament, sol·licitin que constin en acta.
- k) La relació nominativa dels propietaris que hagin votat a favor i en contra dels acords i les seves respectives quotes de participació.

3. L'acta de la Junta de Propietaris ha d'estar firmada per l'administrador secretari i pel president a l'acabament de la reunió o dintre dels deu dies següents.

Una vegada tancada l'acta, els acords són executius.

S'ha de remetre una còpia de l'acta de cada reunió a cada propietari, segons el procediment previst a l'article 12.

Sense perjudici del seu dret d'informació, la còpia de l'acta que es faciliti a cada propietari pot ometre la relació de les persones a què es refereixen els apartats e), f) i k) d'aquest article.

4. Els errors o els defectes en les actes poden esmenar-se abans de fer-se la següent reunió, sempre que aquelles expressin inequívocament la data i el lloc de celebració, els propietaris assistents, presents o representats, i els acords adoptats, amb indicació dels vots a favor i en contra i de les quotes de participació que respectivament representin, i estiguin signades pel president i l'administrador secretari. Una vegada esmenats els errors o els defectes, la nova redacció de l'acta ha de ser transmesa als propietaris i ha de ser ratificada en la reunió següent de la Junta de Propietaris.

5. L'administrador secretari haurà de custodiar de manera indefinida els llibres d'actes. També haurà de conservar durant el temps que la llei estableixi, i en tot cas un mínim de dos anys, les convocatòries, comunicacions, apoderaments i documents rellevants de les reunions, i els justificants originals comptables.

Article 30

Atribucions de l'administrador secretari

Correspon a l'administrador secretari:

- a) Vetllar pel bon règim de l'edifici, de les seves instal·lacions i dels seus serveis, i traslladar als propietaris les advertències oportunes sobre aquesta qüestió.
- b) Preparar amb l'antelació deguda i sotmetre a la Junta el pressupost de despeses previsibles, proposant els mitjans necessaris per poder afrontar-les.
- c) Atendre la conservació i reparació de l'immoble, disposar les reparacions i mesures que resultin urgents, i donar-ne compte al president.
- d) Executar els acords adoptats en matèria d'obres i efectuar els pagaments i

realitzar els cobraments que siguin procedents.

- e) Actuar com a secretari de la Junta, amb les obligacions inherents al càrrec.
- f) Exercir les funcions que li hagin estat expressament delegades pel president.
- g) Totes les altres atribucions conferides per la Junta.

Capítol V. Normes sobre la impugnació dels acords de la Junta de Propietaris i sobre reclamació judicial de deutes

Article 31

Causes d'impugnació dels acords de la Junta

Els acords de la Junta de Propietaris són impugnables davant del batlle en els supòsits següents:

- a) Quan siguin contraris a aquesta Llei o als Estatuts de la Comunitat de propietaris.
- b) Quan resultin greument lesius per als interessos de la mateixa Comunitat en benefici d'un o de diversos propietaris.
- c) Quan suposin un greu perjudici per a algun propietari que no tingui l'obligació jurídica de suportar-lo.

Article 32. Legitimació i exercici de les accions d'impugnació

1. Estan legitimats per impugnar els acords de la Junta:

- a) Els propietaris dissidents de l'acord, sempre que hagin salvat el seu vot en la Junta.
- b) Els propietaris absents de la reunió.
- c) Els que hagin estat privats indegudament d'exercir el seu dret de vot.

2. En tots els supòsits, per poder impugnar els acords de la Junta, el propietari ha d'estar al corrent en el pagament dels deutes vençuts amb la Comunitat o haver procedit a la consignació judicial del seu import. Aquesta norma no és aplicable a la impugnació dels acords de la Junta relatius a l'establiment o a la modificació de les quotes de participació.

3. L'acció d'impugnació dels acords de la Junta de Propietaris es dirigeix contra la Comunitat, excepte si la nul·litat ha de

produir efectes en l'esfera individual o privada d'un dels propietaris, cas en el qual aquest és també demandat.

4. L'acció caduca al cap de trenta dies comptats des del dia de l'adopció de l'acord, excepte que es tracti d'actes contraris a aquesta Llei o als Estatuts, en què el termini de caducitat és d'un any. Respecte dels propietaris absents, els terminis es compten a partir de la comunicació de l'acord en la forma prevista en l'article 12.

Els terminis de caducitat precedents no són aplicables quan els acords siguin contraris a l'ordre públic o a altres normes imperatives, respecte dels quals s'apliquen les regles generals sobre exercici de l'acció de nul·litat i els principis generals de bona fe.

5. La impugnació dels acords de la Junta no suspèn la seva execució, llevat que el batlle, a instància del demandant i prèvia audiència de la Comunitat de propietaris, ho decideixi així amb caràcter cautelar en consideració a les circumstàncies del cas.

Article 33

Reclamació judicial dels deutes contrets pels propietaris envers la Comunitat

Les obligacions econòmiques a què es refereixen els articles 13 i 14 han de ser complertes pel propietari de la unitat immobiliària en el temps i la forma que determini la Junta de Propietaris.

En cas contrari, el president i/o l'administrador secretari pot exigir judicialment els deutes contrets pels propietaris morosos dels comptes aprovats per la Junta de Propietaris segons el procediment que regula l'article següent.

Article 34

Procediment civil de reclamació de deutes

1. El procediment comença amb la demanda, que ha d'anar acompanyada pel certificat de l'acord de la Junta pel qual s'aprova la liquidació del deute del propietari morós, lliurat per l'administrador secretari amb el vistiplau del president. Aquest acord ha d'haver estat degudament notificat als propietaris afectats en la forma prevista per aquesta Llei.

La demanda s'adreça contra el propietari morós o, en cas de cotitularitat, con-

tra qualsevol dels copropietaris morosos.

2. En el termini de cinc dies naturals a comptar del dia de la interposició de la demanda, s'ha de designar el batlle a qui per torn correspongui resoldre, i se li ha de trametre íntegrament la documentació presentada.

3. En el termini d'uns altres cinc dies hàbils, el batlle que hagi resultat competent cita la part demandada, li dóna trasllat de la demanda, i li dóna un termini de tretze dies hàbils perquè pagui a la Comunitat la suma deguda, o bé per comparèixer i formular oposició mitjançant el corresponent escrit de contesta a la demanda, en què ha d'exposar les raons que, al seu entendre, justifiquen la manca de pagament, en tot o en part, de la quantitat reclamada.

Quan siguin dos o més els demandats, tots dos han de comparèixer i contestar la demanda, juntament o separada, dins del mateix termini de tretze dies hàbils.

4. Si el demandat paga el deute, el batlle ho ha de comunicar a l'actor i li ha de lliurar l'import de la liquidació. En aquest cas, el batlle ha d'arxivar les actuacions i donar per conclòs el procediment; les costes del judici van a càrrec del demandat.

5. Si el demandat no compareix o no s'oposa a la demanda, es decreta l'execució per la suma reclamada més els interessos i les costes previstos, i també per l'import de les despeses prèvies extrajudicials que s'hagin ocasionat per raó de la notificació de la liquidació del deute.

6. Si el demandat presenta escrit d'oposició a la demanda, el batlle en dóna trasllat a l'actor i estableix per a les dues parts un termini de tretze dies hàbils per presentar els escrits de proposició de proves respectius.

7. L'actor pot sol·licitar del batlle l'embargament preventiu de les unitats immobiliàries sense necessitat de prestar fiança. L'embargament ha de ser comunicat al notari que hagi autoritzat el títol de propietat als efectes de practicar la nota marginal d'afectació, també a la Cambra de Notaris als efectes de la seva constància en el registre d'embargaments. El deutor pot alliberar els béns de l'embargament prestant aval bancari per

la quantia per la qual es decreti l'embargament.

8. Si l'escrit d'oposició es fonamenta en la pluspetició, només és admès si el demandat demostra que ha pagat o posat a disposició de la Comunitat la suma que reconeix com a deguda.

9. Proposades les proves, el batlle ha de citar les parts en el termini màxim de tretze dies hàbils, assenyalant dia i hora. El dia i l'hora de citació no es poden alterar si no és per causes excepcionals.

A la data assenyalada, el batlle ha de decidir sobre l'admissió de les proves proposades i els documents que s'aportin en aquell moment s'han d'unir a l'expedient.

Si s'admeten proves que no es poden practicar en el mateix acte, el termini per practicar-les no pot excedir, en cap cas, uns altres tretze dies hàbils. El batlle, d'ofici, pot decidir la pràctica de les proves que consideri oportunes.

10. Practicades les proves, el batlle, ha de donar a les parts un termini de vuit dies hàbils perquè presentin conclusions.

11. Presentat l'escrit de conclusions o esgotat el termini per fer-ho, el batlle ha de dictar sentència en el termini improrrogable de trenta dies hàbils. En l'acte de la notificació s'ha d'advertir les parts del dret a recórrer en apel·lació i del termini per fer-ho.

12. Les costes s'imposen al litigant que hagi vist desestimades totalment les seves pretensions. Si la demanda és estimada parcialment, van a càrrec de cada part les costes i despeses que hagi causat i la meitat de les costes comunes. La condemna en costes inclou els honoraris d'advocat i de procurador.

13. Durant la tramitació del procediment, les quotes vençudes després de presentar la demanda es poden acumular sense necessitat de retrotreure el procediment, i es consideren comuns a l'ampliació dels tràmits que fins aquell moment s'hagin realitzat. S'entén el mateix en fase d'execució de sentència.

L'acumulació d'aquestes quantitats requereix l'acreditació prèvia amb una nova certificació de l'acord aprovatori de la liquidació lliurada conforme a allò previst al primer apartat d'aquest article.

14. Contra la sentència en primera instància, es pot interposar recurs d'apel·lació en el termini de tretze dies hàbils des de la notificació de la sentència.

15. No és admissible el recurs si prèviament el deutor no ha pagat o no ha consignat judicialment la quantitat a què ha estat condemnat. Iniciat el procediment d'apel·lació, la resolució impugnada queda ferma si durant la tramitació del recurs l'apel·lant deixa de pagar o consignar al seu moment les quantitats de la mateixa naturalesa que vagin venent.

16. L'escrit de recurs s'ha de presentar directament al batlle que hagi tramitat la reclamació en primera instància, el qual en dóna trasllat a la part apel·lada perquè al·legui el que estimi procedent en un termini de tretze dies hàbils.

17. Presentades les al·legacions a què es refereix l'apartat anterior, el batlle ha d'elevat les actuacions a la Sala Civil del Tribunal Superior la qual, sense cap altre tràmit, ha de dictar sentència en el termini de trenta dies hàbils.

18. Totes les excepcions i incidents que se suscitin durant la tramitació en primera o segona instància han de ser resoltes en la sentència.

19. La sentència té valor de cosa jutjada i és executada pel batlle que hagi conegut del litigi en primera instància.

Capítol VI. Conjunts immobiliaris privats

Article 35

Del règim dels conjunts immobiliaris privats

1. El règim de propietat establert en aquesta Llei és aplicable als conjunts immobiliaris privats sempre que es donin aquests dos requisits: que estiguin integrats per dues o més edificacions o parcel·les independents entre si el destí principal de les quals sigui locals, habitatges i garatges; i que els seus titulars o els titulars de les unitats immobiliàries en què estiguin dividides participin amb caràcter inherent al seu dret en una copropietat indivisible sobre altres elements immobiliaris, vials, instal·lacions o serveis.

2. Aquests conjunts immobiliaris privats poden constituir-se:

a) En una sola Comunitat, mitjançant qualsevol dels procediments previstos a l'article 3. En aquest cas queden sotmesos a les disposicions d'aquesta Llei, que els és íntegrament aplicable.

b) En una agrupació de Comunitats de propietaris. El títol constitutiu és atorgat pel propietari únic del conjunt o pels presidents de totes les Comunitats que l'hagin d'integrar, prèviament autoritzades per acord majoritari de les seves respectives juntes de copropietaris.

El títol constitutiu conté la descripció del conjunt immobiliar i dels elements immobiliaris, vials, instal·lacions i serveis comuns. També ha de fixar la quota de participació de cada una de les Comunitats integrades, les quals responen conjuntament de la seva obligació de contribuir a les despeses generals de la Comunitat agrupada.

3. L'agrupació de Comunitats a què es refereix l'apartat anterior té la mateixa consideració que les Comunitats de propietaris i es regeix per les disposicions d'aquesta Llei amb les especificitats següents:

a) Llevat de pacte contrari, la Junta de Propietaris ha d'estar integrada pels presidents de les Comunitats o vicepresidents, en absència o impossibilitat d'aquells, integrades a l'agrupació, els quals exerceixen la representació de la titularitat dels propietaris de cada Comunitat.

b) L'adopció d'acords pels quals la Llei exigeixi majories qualificades, requereix, en tot cas, l'obtenció prèvia de la majoria necessària en cada una de les juntes de propietaris de les Comunitats que integren l'agrupació.

La competència dels òrgans de govern de la Comunitat agrupada únicament s'estén als elements immobiliaris, vials, instal·lacions i serveis comuns. Els seus acords no poden minvar les facultats que corresponen als òrgans de govern de les Comunitats de propietaris integrades a l'agrupació de Comunitats.

4. Als conjunts immobiliaris que no adoptin cap de les formes jurídiques indicades a l'apartat 2, els són aplicables,

supletòriament respecte dels pactes que estableixin entre si els copropietaris, les disposicions d'aquesta Llei, amb les mateixes especialitats ressenyades a l'apartat anterior.

Disposició adicional

Sense perjudici del que disposa la normativa específica en matèria d'adquisició d'immobles per part d'estrangers, i mentre no s'aprovi una llei especial que reguli les inversions estrangeres al Principat d'Andorra, les actuals autoritzacions administratives de compra tenen la consideració de permís d'inversió.

El ministeri que en cada moment tingui atribuïda la competència sobre la matèria lliura l'autorització sense altres consideracions que no siguin el nom i cognoms de la persona a qui es lliura i, si és el cas, la superfície de terreny.

L'autorització no ha de fer cap referència al títol pel qual s'hagi d'operar l'adquisició, i tampoc a la identificació concreta de la unitat immobiliària o del terreny.

Només tenen dret a obtenir l'autorització les persones físiques majors d'edat.

L'autorització pot ser individual, i es lliura sempre sense consideració de l'estat civil del sol·licitant.

Disposicions transitòries

Primera

Els edificis de les característiques que menciona l'article 1 d'aquesta Llei que, a la data de la seva entrada en vigor, no hagin estat objecte de divisió en règim de propietat horitzontal mitjançant l'atorgament del títol constitutiu corresponent, han de ser-ho en el termini màxim de 5 anys.

A l'efecte de regularització són homologades totes les unitats privatives existents que obtinguin la conformitat d'un arquitecte col·legiat, mitjançant el certificat corresponent, les quals s'han d'incorporar en l'escriptura de la finca o modificació de la mateixa finca.

Transcorregut aquest termini, els locals, pisos, places d'aparcament o trasers que de fet estiguin materialment dividits no poden tenir la consideració d'unitats immobiliàries independents als efectes de l'atorgament d'actes transla-

tius de domini, de constitució d'hipoteca o d'altres drets limitadors del dret de propietat ni, en general, de cap altre negoci jurídic de disposició, fins que sigui regularitzada aquesta situació.

Segona

Els edificis de les característiques que menciona l'article 1 d'aquesta Llei que a la data de la seva entrada en vigor hagin estat objecte de divisió en règim de propietat horitzontal mitjançant l'atorgament del títol constitutiu corresponent, han d'adaptar-se a les seves disposicions en el termini de cinc anys.

A l'efecte de regularització són homologades totes les unitats privatives existents que obtinguin la conformitat d'un arquitecte col·legiat, mitjançant el certificat corresponent, les quals s'han d'incorporar en l'escriptura de la finca o modificació de la mateixa finca.

Transcorregut aquest termini, els locals, pisos, places d'aparcament o trasers respecte dels quals no s'hagi formalitzat l'adaptació, no poden tenir la consideració d'unitats immobiliàries independents als efectes d'actes translatius de domini, de constitució d'hipoteca o d'altres drets limitadors del dret de propietat ni, en general, de cap altre negoci jurídic de disposició, fins que sigui regularitzada aquesta situació.

Tercera

1. En els supòsits previstos en les dues disposicions anteriors, qualsevol propietari, per si sol i pel sol fet de ser-ho, o l'administrador quan hagi estat especialment facultat pel mateix propietari, pot instar l'atorgament o la modificació del títol constitutiu del règim de propietat horitzontal amb càrrec al fons de reserva de la Comunitat.

2. Per a l'atorgament o modificació del títol constitutiu, qui el promogui ha de presentar al notari autoritzant, a més del títol de propietat del terreny d'implantació, dels permisos de construcció de l'edifici i dels coeficients de copropietat que hagin de correspondre a cada unitat independent, els plànols signats per un arquitecte en els quals constin de forma expressa i inequívoca el nom i els cognoms de l'arquitecte, les dades que acreditin la seva habilitació professional per exercir al Principat d'Andorra, la su-

perficie de cada unitat i, la data de signatura dels plànols.

3. El propietari que insta l'atorgament o la modificació del títol constitutiu ha de declarar sota la seva responsabilitat que a la data d'entrada en vigor d'aquesta Llei la configuració real dels elements estructurals i arquitectònics de l'edifici i, en general, de les parts comunes restants de l'immoble era la que reflecteixen els plànols presentats.

Aquesta declaració s'entén feta pel sol fet de promoure l'atorgament.

4. Sense perjudici del dret a recórrer a la via judicial, en defecte d'acord unànime dels propietaris en la determinació dels coeficients que hagin de correspondre a cada unitat independent, s'accepten els consignats en l'escriptura quan hagin estat fixats segons criteris objectius basats principalment en la superfície de cada unitat i sempre que la seva aplicació no representi un greuge o discriminació greus en comparació amb les quotes fixades per a les unitats de l'immoble restants.

5. El títol constitutiu atorgat d'aquesta manera té sempre caràcter provisional. El seu atorgament necessàriament ha de ser posat en coneixement dels restants propietaris per aquell que l'hagi atorgat o per l'administrador, amb expressa indicació del fet de l'atorgament, del coeficient o coeficients que hagin estat assignats a les unitats de què sigui propietari i del seu dret a examinar còpia de l'escriptura, que a aquests efectes és lliurada per l'atorgant al president i a l'administrador.

6. El títol constitutiu esdevindrà definitiu si no es formula oposició en el termini de 6 mesos a comptar de la notificació que es fa a cada propietari en la forma prevista a l'article 12 d'aquesta Llei.

7. Si es formula oposició, els terminis previstos a les disposicions transitòries primera i segona no finalitzaran fins al dia que, per qualsevol causa, es posi fi al procediment.

8. La reclamació s'ha de tramitar conforme a les normes processals establertes per al procediment abreujat i beneficia només el propietari que l'hagi formulada, entenent-se que els propietaris que no s'han oposat en temps i forma accepten la divisió proposada pel pro-

pietari promotor i el faculden per representar-los en el judici enfront dels que hagin presentat oposició.

9. El demandant ha d'especificar les parts de la divisió provisional a les quals s'oposa i motivar la seva oposició. Si és el cas, ha de presentar una proposta alternativa de divisió.

10. Si al temps d'exhaurir-se el termini per presentar oposició hi ha una pluralitat de demandants el batlle els ha de convocar a tots en el termini de tretze dies, donar trasllat de la demanda dels altres, i requerir-los perquè en el termini de tres mesos des de la convocatòria acumulin les demandes i presentin una proposta conjunta de divisió. Si algun demandant no es presenta a la convocatòria se'l té per desistit, i es continua el procediment amb els restants. Si aquests no presenten conjuntament la nova proposta en el termini indicat, el batlle pot arxivar les actuacions i donar per conclòs el procediment, considerant definitiva la divisió proposada pel propietari promotor. No cal esperar l'expiració del termini si queda acreditat que l'oposició ja ha estat presentada per tots els propietaris restants.

11. Independentment de quines siguin les pretensions de les parts, la decisió judicial ha de resoldre sobre totes les qüestions necessàries per tal que l'escriptura de divisió provisional esdevingui definitiva o perquè la seva modificació pugui formalitzar-se en el termini de tres mesos a partir de la fermesa de la resolució judicial.

12. En un cas i en l'altre, el notari és informat als efectes d'estendre la diligència corresponent o, si és el cas, de formalitzar la pertinent escriptura de modificació.

13. Acceptada la demanda, el batlle ho notifica immediatament al notari autoritzant perquè en deixi constància a la matriu del títol constitutiu per nota marginal. També li comunica als mateixos efectes qualsevol resolució posterior que afecti la continuació o posi fi al procediment.

14. Fins que el títol no hagi estat formalitzat conforme a les disposicions d'aquesta Llei o no consti la voluntat de tots el propietaris de romandre en indivisió, el president o l'administrador han d'informar en el si de la Junta de cada any, del contingut d'aquesta Llei i de les conseqüències

de la manca de títol; aquesta qüestió ha de figurar necessàriament com un dels punts de l'ordre del dia de la reunió.

15. Esdevinguda definitiva l'escriptura de divisió i constitució del règim de propietat horitzontal, l'administrador ha de facilitar al notari autoritzant la relació dels títols de propietat de cada titular o bé ho han de fer directament els propietaris, amb indicació expressa de les càrregues eventuais que els afectin, i el notari autoritzant ha de practicar les notes marginals que prescriu la legislació notarial.

16. Sense perjudici de la quantitat mínima que fixi la normativa específica, l'atorgament de les escriptures de constitució o modificació del títol de propietat horitzontal que preveu aquesta disposició transitòria, té una reducció del 25% sobre els honoraris notariais.

Quarta

Les normes contingudes en l'article 34 de la present Llei no són aplicables als procediments judicials que hagin estat iniciats segons la legislació anterior, els quals es continuaran tramitant conforme les disposicions d'aquella legislació fins la seva completa conclusió.

Cinquena

Els notaris eliminaran tota referència a les hipoteques estatutàries a mesura que la naturalesa dels instruments que autoritzin ho permeti, redactant el document amb les adaptacions establertes per aquesta Llei i amb referència, quan sigui escaient, al nou rang hipotecari que correspongui a les posteriors que subsisteixin.

Disposició final

Aquesta Llei entrarà en vigor al cap de quinze dies de ser publicada al Butlletí Oficial del Principat d'Andorra.

Casa de la Vall, 30 de juny del 2004

Francesc Areny Casal
Sindic General

Nosaltres els coprínceps la sancionem i promulguem i n'ordenem la publicació en el Butlletí Oficial del Principat d'Andorra.

Jacques Chirac
President de la
República Francesa
Copríncep d'Andorra

Joan Enric Vives Sicília
Bisbe d'Urgell
Copríncep d'Andorra