


# Llei 12/2004, del 30 de juny, de propietat horitzontal (Text refós per LesLleis.com)

## Índex

[Mostra/Amaga]

- Exposició de motius
- Capítol I. Disposicions generals
  - Article 1. *Naturalesa jurídica de la propietat horitzontal* 
  - Article 2. *Àmbit d'aplicació*
- Capítol II. Règim jurídic
  - Article 3. *Títol constitutiu de la propietat horitzontal*
  - Article 4. *Estatuts i Reglament de règim interior*
  - Article 5. *Divisió de les parts privatives*
  - Article 6. *Acció de divisió de la cosa comuna*

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 privatius 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 privatius 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 perturbador 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 dels propietaris adoptat amb la majoria que preveu l'article 26.1.

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.

Mostra redacció anterior, vigent del 18/08/2004 al 26/12/2008

## 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 de propietat.

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.

Registreu-vos a LesLleis.com per  
accedir al contingut complert d'aquesta pàgina.