

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

Índex

[Mostra/Amaga]

- Exposició de motius

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.

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

Registre gratuït

Subscripció

[Ja Estic Registrat](#)