

Constitució de la comunitat en règim de propietat horitzontal. Escriptura i Registre.

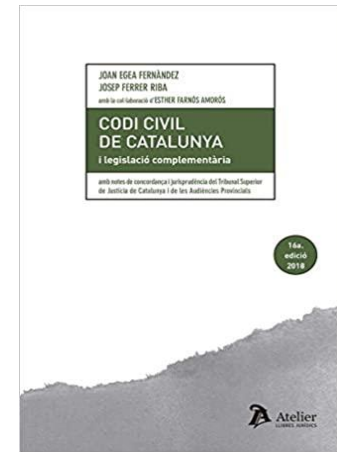
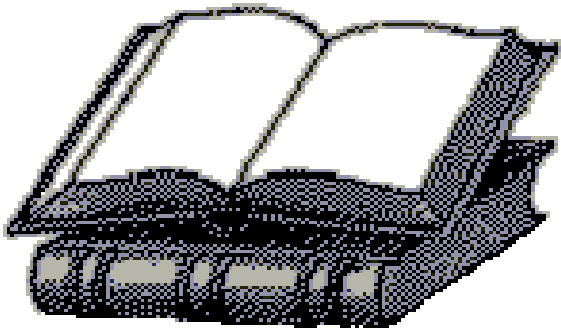
Barcelona, 4 de maig de 2022



**Diputació
Barcelona**

Regulació del règim de propietat horitzontal a Catalunya.

Llei 5/2006, de 10 de maig, per la que s'aprova el llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya (CCCat). Capítol tercer del CCCat (arts. 553-1 a 553-59):



**Diputació
Barcelona**

Disposicions generals (arts. 553-1 a 553-32).

La regulació de la propietat horitzontal simple (arts. 553-33 a 553- 47)

La propietat horitzontal complexa (arts. 553-48 a 553-52)

La propietat horitzontal per parcel·les (553-53 a 553-59).



**Diputació
Barcelona**



La propietat horitzontal simple. Requisits per a l'existència del règim de propietat horitzontal.

¿Què és una situació de prehoritzontalitat?

Nombre de propietaris per funcionar com una propietat horitzontal.

El títol constitutiu del règim de propietat horitzontal.

L'organització del règim de propietat horitzontal.

Exclusió dels drets d'adquisició preferent.



**Diputació
Barcelona**

El títol constitutiu del règim de propietat horitzontal.

Legitimació per l'atorgament.

Contingut.

Modificació.

La quota de participació.
Modificació.



Diputació
Barcelona

Els estatuts

Contingut.

Possibles clàusules estatutàries.

Eficàcia.



**Diputació
Barcelona**

El reglament de règim interior.

Possibles normes de règim interior.



Eficàcia i conseqüències de l'incompliment.



**Diputació
Barcelona**

Els òrgans de la comunitat.

La junta de propietaris:

Funcions.

La convocatòria.

Les reunions.



. Dret d'assistència.

. Dret de vot.



**Diputació
Barcelona**

. Adopció d'acords. Majories:

.. Acords que requereixen majoria simple de propietaris i quotes.

.. Acords que requereixen unanimitat.

.. Acords que requereixen la majoria qualificada de 4/5 propietaris i quotes.



**Diputació
Barcelona**

Especial referència al DECRET LLEI 28/2021, de 21 de desembre, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, per tal d'incorporar la regulació de les instal·lacions per a la millora de l'eficiència energètica o hídrica i dels sistemes d'energies renovables en els edificis sotmesos al règim de propietat horitzontal.

Acords que tinguin per finalitat millorar l'eficiència energètica o hídrica, així com la instal·lació de sistemes d'energies renovables:

a) Quan aquestes instal·lacions es pretenen per a un ús comú del conjunt de propietaris i sobre elements comuns.

b) Quan les instal·lacions es pretenguin sobre elements comuns de l'edifici però per a l'ús particular de diversos de propietaris Interessats.



**Diputació
Barcelona**



L'acta de la junta.

El llibre d'actes.

Execució i vinculació dels acords de la junta.

Impugnació judicial.



**Diputació
Barcelona**

El president i vicepresident. Funcions.

El secretari. L'administrador.



**Diputació
Barcelona**

ELS ELEMENTS PRIVATIUS

Drets dels propietaris a l'ús, gaudi i disposició d'un element privatiu.



Obligacions dels propietaris d'elements privatis.

Limitacions i servituds legals.



**Diputació
Barcelona**

Una categoria especial: elements privatis de benefici comú.



**Diputació
Barcelona**

ELS ELEMENTS COMUNS.

Dret d'usar i gaudir dels elements comuns.

Disposició dels elements comuns. Desafectació.

Obligació de manteniment dels elements comuns.



**Diputació
Barcelona**



Elements comuns d'ús exclusiu.



ELS ANNEXOS.



Diputació
Barcelona

RESPONSABILITAT DE LA COMUNITAT

Responsabilitat de la comunitat enfront de terceres persones.

Responsabilitat dels propietaris enfront de la comunitat.

EL FONS DE RESERVA

EXTINCIÓ DEL RÈGIM DE PROPIETAT HORITZONTAL



**Diputació
Barcelona**

**MOLTES GRÀNCIES
PER LA SEVA
ATENCIÓ**



**Diputació
Barcelona**