

Tractats internacionals. Lleis. Sentències del Tribunal Constitucional

Lleis ordinàries

Llei 25/2008, del 20 de novembre, de modificació de la Llei 12/2004, del 30 de juny, de propietat horitzontal

Atès que el Consell General en la seva sessió del dia 20 de novembre del 2008 ha aprovat la següent:

Llei 25/2008, del 20 de novembre, de modificació de la Llei 12/2004, del 30 de juny, de propietat horitzontal

Exposició de motius

L'experiència dels quatre anys transcorreguts des de l'entrada en vigor de la Llei 12/2004, del 30 de juny, de propietat horitzontal, ha permès constatar els beneficis que la nova regulació ha suposat en el funcionament de les comunitats de propietaris, especialment en matèria de morositat.

D'altra banda, també ha possibilitat reconèixer certs aspectes susceptibles de millora, principalment en matèria de regularització dels edificis ja construïts, tant dels que en el moment d'entrada en vigor de la Llei no disposaven d'escriptura de divisió com dels que, tot i tenir-la, havien d'adaptar-se a les noves disposicions. En aquest sentit, la pràctica ha assenyalat que a data d'avui, quan el termini de cinc anys que estableixen les disposicions transitòries primera i segona està pròxim al seu venciment, els objectius de la Llei referents a la regularització citada no s'han assolit en un nivell suficient.

Els requisits que fixa la Llei 12/2004 resulten a la pràctica de difícil compliment per a edificacions construïdes en èpoques anteriors, a l'empara de normatives menys rigoroses que les vigents actualment. S'ha posat al descobert l'existència de situacions que comporten una gran dificultat, o fins i tot la impossibilitat, de ser regularitzades pel procediment establert a la Llei, a causa de la necessitat d'a-

conseguir el certificat d'homologació i de la indefinició del terme *homologar*.

Per tot això, es considera convenient facilitar l'accés dels edificis al règim de propietat horitzontal, tant en el cas de les edificacions que no disposen de títol constitutiu com en el cas de les altres que, tenint-lo, vulguin adaptar-lo a la Llei, tot mitjançant un procediment més adequat a la realitat del conjunt dels edificis existents. Aquest propòsit s'aconsegueix amb la modificació de les disposicions transitòries primera i segona.

La disposició transitòria primera dóna, a més, una protecció especial als propietaris que disposen d'un títol públic notarial, i als que no el tenen els reconeix, en tots els casos, el dret a una quota indivisa sobre l'immoble.

Igualment, s'han introduït a la Llei 12/2004 diverses reformes puntuals que milloren el contingut del text, principalment en matèria de majories per modificar el títol constitutiu de propietat horitzontal o els estatuts de la comunitat.

Article 1 *Modificació del paràgraf cinquè de l'article 1*

Es modifica el paràgraf cinquè de l'article 1, *Naturalesa jurídica de la propietat horitzontal*, que queda redactat de la forma següent:

"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."

Article 2 *Modificació de l'article 12.1*

Es modifica l'apartat 1 de l'article 12, *Obligació de designar un domicili a efectes de citacions i notificacions i de comunicar la transmissió de la propietat*, que queda redactat de la forma següent:

"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 produeixen plens efectes jurídics."

Article 3 *Modificació de l'article 13.1 i 13.2*

Es modifiquen els apartats 1 i 2 de l'article 13, *Obligacions econòmiques*, que queden redactats de la forma següent:

"1. Cada propietari ha de contribuir a les despeses generals pel 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 impagades 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 estableixi la legislació laboral, així com les sumes degudes a la Caixa Andorrana de Seguretat Social."

Article 4 *Modificació de l'article 19.5*

Es modifica l'apartat 5 de l'article 19, *President de la comunitat*, que queda redactat de la forma següent:

"5. El president exerceix la representació de la comunitat, en judici i fora d'aquest àmbit, en tots els assumptes que l'afectin. El càrrec de president és indelegable. Això no obstant, mitjançant apoderament o delegació pot autoritzar al secretari administrador la realització d'un o més actes o negocis jurídics."

Article 5 *Modificació de l'article 26.1*

Es modifica l'apartat 1 de l'article 26, *Adopció d'acords sobre el títol constitutiu, els Estatuts i els elements comuns*, que queda redactat de la forma següent:

"1. És exigible una majoria de les tres quartes parts del total de propietaris que, al seu torn, representin les tres quartes

parts de les quotes de participació per a l'adopció d'acords de la Junta que tinguin per objecte la modificació del títol constitutiu o la modificació dels Estatuts de la comunitat, excepte si el títol estableix una altra cosa i sempre que aquest no hagi estat atorgat pel promotor o propietari únic de l'immoble.

No obstant el que s'indica en el paràgraf anterior, la modificació del títol constitutiu que doni lloc a una redistribució de quotes o tingui per objecte la vinculació o desafectació d'un element comú per atribuir-ne l'ús exclusiu a una o més unitats immobiliàries o per atribuir-li el caràcter d'element privatiu de benefici comú, requereix l'acord unànim de la Junta de Propietaris.”.

Article 6

Modificació de l'article 29.2.f)

Es modifica la lletra f) de l'apartat 2 de l'article 29, *Actes de la Junta de Propietaris*, que queda redactada de la forma següent:

“f) La relació dels propietaris representats i de les persones designades com a representants.”.

Article 7

Modificació de les disposicions transitòries primera, segona i tercera

Es modifiquen les disposicions transitòries primera, segona i tercera, que queden redactades de la forma següent:

Primera

1. 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 tres anys a comptar de l'entrada en vigor d'aquesta Llei.

Transcorregut aquest termini, els locals, els pisos, les places d'aparcament, els trasters o altres unitats immobiliàries en què de fet l'immoble estigui materialment dividit no poden tenir la consideració d'unitats immobiliàries independents als efectes de l'atorgament d'actes translatius de domini, de constitució d'hipoteca o d'altres drets limitatius del dret de propietat ni, en general, de cap altre ne-

goci jurídic de disposició, sense perjudici del dret de propietat sobre una quota proporcional calculada sobre la totalitat de l'edifici.

S'exceptuen els locals, els pisos, les places d'aparcament, els trasters o altres unitats immobiliàries l'adquisició dels quals hagi estat formalitzada en escriptura pública notarial.

2. Per a l'atorgament del títol constitutiu, sigui quin sigui el temps en què s'atorgui, qui el promogui ha de presentar al notari autoritzant, a més del títol de propietat del terreny d'implantació, dels decrets o les resolucions que autoritzin la construcció de l'edifici, dels coeficients de copropietat que hagin de correspondre a cada unitat independent i de la cèdula d'habitabilitat de l'edifici o dels certificats d'habitabilitat de totes les unitats immobiliàries destinades a habitatge, els plànols que reflecteixin la situació real i actual de l'immoble signats per un arquitecte o tècnic competent per raó de la matèria en els quals constin de forma expressa i inequívoca el nom i els cognoms de l'arquitecte o tècnic competent, les dades que acreditin la seva habilitació professional per exercir al Principat d'Andorra, la superfície de cada unitat i la data de signatura dels plànols.

S'entén que els plànols reflecteixen la situació real i actual de l'edifici per la sola signatura de l'arquitecte o tècnic competent.

Quan no sigui possible la presentació dels permisos administratius de construcció, el notari ho ha de fer constar a l'escriptura de divisió.

Si l'edifici no s'adequa als paràmetres volumètrics dels permisos atorgats i, a més, no compleix en aquest aspecte la normativa urbanística actual o la del temps de la construcció, l'arquitecte o tècnic competent per raó de la matèria ho ha de fer constar expressament indicant la unitat o les unitats que no reuneixen els requisits i el notari ho ha de traslladar a l'escriptura de divisió.

Les divisions d'edificis construïts amb anterioritat al dia 18 d'agost de 2004 que hagin estat atorgades amb caràcter provisional després d'aquesta data guanyaran caràcter definitiu quan reuneixin els

requisits que exigeix la present disposició transitòria i el notari ho hagi fet constar així a l'escriptura.

Segona

1. S'atorgui quin sigui el temps en què s'atorgui el títol constitutiu, quan els edificis de les característiques que menciona l'article 1 d'aquesta Llei hagin estat objecte de divisió en règim de propietat horitzontal a la data de la seva entrada en vigor, es podrà modificar l'escriptura amb la majoria que estableix l'article 26.1 complint els mateixos requisits que estableix l'apartat 2 de la disposició transitòria anterior.

2. En el cas d'edificis construïts amb posterioritat al dia 18 d'agost de 2004, és sempre necessària la presentació de les autoritzacions administratives de construcció corresponents.

Tercera

1. En el supòsit previst en la disposició transitòria primera, 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 del títol constitutiu del règim de propietat horitzontal amb càrrec al fons de reserva de la comunitat.

2. Sense perjudici del dret a recórrer a la via judicial, per a 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.

3. El títol constitutiu atorgat d'aquesta manera té sempre caràcter provisional. El seu atorgament necessàriament ha de ser posat en coneixement de la resta de propietaris per aquell que l'hagi atorgat o per l'administrador, amb indicació expressa 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.

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

5. 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 propietari promotor i el faculen per representar-los en el judici enfront dels que hagin presentat oposició.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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 l'escriptura de modificació pertinent.

10. 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.

11. 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.

12. 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 eventuales que els afectin, i el notari autoritzant ha de practicar les notes marginals que prescriu la legislació notarial.

13. 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 estableix aquesta disposició transitòria, té una reducció del 25% sobre els honoraris notariaus.

Disposició final primera

S'encomana al Govern que, en el termini màxim de sis mesos a partir de la data d'entrada en vigor d'aquesta Llei, publiqui al Butlletí Oficial del Principat d'Andorra, mitjançant el decret corresponent, el text refós de l'articulat i de les disposicions transitòries de la Llei 12/2004, del 30 de juny, de propietat horitzontal, incloent-hi totes les modificacions aportades mitjançant aquesta Llei.

Disposició final segona

La present Llei entrarà en vigor l'endemà de ser publicada al Butlletí Oficial del Principat d'Andorra.

Casa de la Vall, 20 de novembre del 2008

Joan Gabriel i Estany
Síndic General

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

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

Nicolas Sarkozy
President de la
República Francesa
Copríncep d'Andorra

Llei 26/2008, del 20 de novembre, de regulació dels apartaments moblats per a vacances i de les empreses que els exploten

Atès que el Consell General en la seva sessió del dia 20 de novembre del 2008 ha aprovat la següent:

Llei 26/2008, del 20 de novembre, de regulació dels apartaments moblats per a vacances i de les empreses que els exploten

Exposició de motius

La realització de l'activitat de prestació del servei d'allotjament turístic en altres llocs que no siguin hotels, residències i càmpings és una realitat al nostre país, des de fa anys.

De manera molt particular, s'han anat desenvolupant amb molt d'èxit dues altres modalitats d'allotjament turístic, de tipus més familiar. D'una part, ha crescut de manera notable la demanda d'allotjament turístic en apartaments moblats per a vacances dispersos en una gran varietat d'edificis de totes les parròquies, i, d'altra part, de manera una mica més recent, s'ofereix allotjament turístic en edificis especialment afectats a l'ús dels turistes, edificis que centralitzen una certa quantitat de serveis exclusius.

Alhora, s'ha anat enfortint, a tot Europa, sota la pressió legítima dels consumidors, una exigència cada vegada més gran de qualitat i de seguretat de les prestacions i els serveis oferts, conjuntament amb la necessitat d'assegurar als