

# **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, i de modificació del Decret llei 10/2020, de 27 de març, pel qual s'estableixen noves mesures extraordinàries per fer front a l'impacte sanitari, econòmic i social de la COVID-19, en l'àmbit de les persones jurídiques de dret privat subjectes a les disposicions del dret civil català**

**òrgano emisor:** DEPARTAMENTO DE LA PRESIDENCIA

**publicació:** D.O.G.C. num. 8569 - 23/12/2021

**entrada en vigor:** 23/12/2021

- EXPOSICIÓ DE MOTIUS
- Article únic. Modificació dels articles 553-25, 553-26, 553-30, 553-42, 553-43 i 553-44 del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya
- **DISPOSICIO DEROGATORIA**
  - Única
- **DISPOSICIONS FINALS**
  - Primera. Modificació del Decret llei 10/2020, de 27 de març, pel qual s'estableixen noves mesures extraordinàries per fer front a l'impacte sanitari, econòmic i social de la COVID-19
  - Segona. Entrada en vigor

## **EXPOSICIÓ DE MOTIUS**

I

El 21 de juliol de 2020, el Govern de la Generalitat va aprovar el Pla per a la reactivació econòmica i protecció social com a conseqüència de la crisi de la COVID-19. Aquest Pla s'alineja amb l'Agenda 2030 i els objectius de desenvolupament sostenible (ODS) de les Nacions Unides, el Pacte Verd Europeu i l'Estratègia Digital Europea. El mateix 21 de juliol de 2020, el Consell Europeu va acordar el marc financer pluriennal 2021-2027 i el fons de recuperació Next Generation EU. Aquest fons esdevé una eina significativa perquè Catalunya dugui a terme transformacions clau per a adaptar-se als nous temps en matèries tals com la transició energètica.

Actualment, el parc d'habitatges de Catalunya representa un 10,6 % de les emissions totals de diòxid de carboni i més del 80 % de les qualificacions energètiques corresponen a les menys eficients lletres E, F o G, qualificacions que valoren l'eficiència en funció de la seva despesa energètica. Segons dades de l'Institut Català de l'Energia, un immoble amb qualificació A representa un estalvi en el consum mitjà d'energia de fins el 89 % respecte d'un amb qualificació G i del 78 % en relació amb un habitatge amb qualificació E, qualificació que tenen la majoria de llars catalanes. D'acord amb les dades de l'Institut per a la Diversificació i Estalvi de l'Energia,

el consum energètic que genera el parc d'habitatges és responsable d'aproximadament el 30 % dels gasos contaminants que s'emeten a l'atmosfera.

Davant d'aquestes dades, és inqüestionable la necessitat de reduir el consum d'energia i millorar l'habitabilitat de les llars a través de la rehabilitació energètica. I, per aquest motiu, una de les partides d'ajuts del fons europeu Next Generation (NGEU) té per objecte la rehabilitació dels habitatges per fer-los més sostenibles.

La disponibilitat d'aquests fons NGEU és, per tant, una oportunitat crucial per adaptar el parc immobiliari residencial del nostre país a un consum energètic més sostenible mitjançant la instal·lació d'equips que millorin l'eficiència energètica o de sistemes d'energies renovables en edificis sotmesos al règim de propietat horitzontal. Per tal de facilitar l'accés de les comunitats de propietaris als esmentats fons, és extraordinàriament necessari i urgent modificar els articles del capítol III del títol V del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya que regulen els acords per a executar les dites obres, els propietaris que han d'assumir els costos de les instal·lacions, i el seu manteniment i conservació.

## II

Aquest Decret llei té per objecte modificar el Codi civil de Catalunya pel que fa als aspectes relatius a l'execució d'obres per a la millora de l'eficiència energètica o hídrica i la instal·lació de sistemes d'energies renovables en els edificis subjectes al règim de propietat horitzontal. La reforma abasta cinc articles: l'article 553-25 (règim general d'adopció d'acords), l'article 553-26 (adopció d'acords per unanimitat i per majories qualificades), l'article 553-30 (vinculació dels acords), l'article 553-43 (elements comuns d'ús exclusiu) i l'article 553-44 (conservació i manteniment dels elements comuns).

L'aspecte més destacable és la reforma de l'article 553-25.2, que preveu la majoria simple dels propietaris que representin la majoria de quotes de participació per a aprovar els acords relatius a l'eficiència energètica dels edificis. Més concretament, es modifica la lletra b) i s'hi afegeixen quatre apartats nous amb les lletres d), e), f) i g).

La lletra b) de l'article 553-25.2 afegeix l'eficiència energètica o hídrica dins de les innovacions exigibles, derivades de la normativa vigent, al costat de l'habitabilitat, l'accessibilitat o la seguretat de l'immoble. La norma pretén facilitar els acords respecte de l'elecció dels projectes tècnics relatius a la millora de l'eficiència energètica i als sistemes d'energies renovables més adequats per als interessos de la comunitat.

Les noves lletres de l'article 553-25.2 identifiquen quatre accions en aquesta matèria. La lletra d) es refereix a les obres i instal·lacions que tenen per objecte la millora de l'eficiència energètica o hídrica de l'edifici, així com la instal·lació de sistemes d'energies renovables en els elements comuns de l'immoble en benefici de la comunitat. La lletra e) contempla el mateix tipus d'obres i instal·lacions fetes en els elements comuns de l'immoble en benefici particular d'un o més propietaris. La lletra f) regula la participació en la generació d'energies renovables compartides amb altres comunitats de propietaris així com també amb les comunitats energètiques locals i ciutadanes d'energia que regulen les directives (UE) del Parlament Europeu i del Consell 2018/2001, relativa al foment de l'ús d'energia procedent de fonts renovables, i 2019/944, sobre normes comunes per al mercat interior de l'electricitat i per la qual es modifica la Directiva 2012/27/UE. I, en darrer lloc, la lletra g) incorpora la celebració de contractes de finançament per part de la comunitat per a fer front a les despeses derivades de l'execució de les obres o les instal·lacions esmentades en els apartats anteriors.

El criteri de la majoria simple permet impulsar les instal·lacions per a la millora de l'eficiència energètica i l'establiment de sistemes d'energies renovables i, al mateix temps, genera comportaments cooperatius entre els propietaris. S'ha volgut defugir tant el criteri de la majoria qualificada, que pot conduir a l'immobilisme, com els acords votats amb percentatges inferiors a la majoria simple, que poden donar lloc a la pràctica a un augment de la conflictivitat i de la morositat en el si de les comunitats.

L'article 553-26.2 regula el vot favorable qualificat de quatre cinquenes parts dels propietaris per adoptar diferents acords i la nova redacció de la lletra b) exclou aquesta majoria qualificada quan l'acord es refereixi a les instal·lacions per a la millora energètica i de sistemes d'energies renovables en benefici de la comunitat, que segons el nou article 553-25.2 requereixen només la majoria simple per a executar-les.

D'altra banda, la nova lletra h) de l'apartat 2 preveu que l'acord per a celebrar contractes de finançament amb un termini d'amortització superior als quinze anys requereix la majoria qualificada de les quatre cinquenes parts dels propietaris que alhora representin les quatre cinquenes parts de les quotes de participació.

L'article 553-30 incorpora un nou apartat 4 relatiu a la vinculació dels acords que tenen per objecte les obres d'instal·lació d'infraestructures o equips comuns per millorar l'eficiència energètica dels edificis o per instal·lar sistemes d'energies renovables d'ús comú en els elements comuns. Els acords obliguen tots els propietaris de la comunitat, però s'estableix un topall protector per a les persones dissidents quan la repercussió de la despesa derivada de les dites obres o instal·lacions excedeixi les tres quartes parts del pressupost anual vigent de la comunitat, per raó de les despeses comunes ordinàries, un cop descomptades les subvencions o ajuts públics que els puguin correspondre per aquest concepte. Amb l'establiment d'aquest paràmetre es limita l'abast de la despesa derivada de l'acord adoptat als propietaris en situació econòmica vulnerable i que hagin dissentit expressament en la votació per a l'execució de les obres i instal·lacions de millora energètica de l'edifici previstes per l'article 553-25.2.

L'article 553-42 incorpora un nou apartat 2 referit a l'ús i gaudi dels elements comuns si l'acord de la junta per a instal·lar infraestructures o equips amb la finalitat de millorar l'eficiència energètica o hídrica o sistemes d'energia renovable d'ús comunitari és incompatible amb instal·lacions o sistemes d'utilitat particular prèviament autoritzades. En aquest cas, l'interès de la comunitat en l'ús de l'element comú pròpiament dit és prevalent, tot i que la comunitat ha de fer-se càrrec de la remoció de les instal·lacions o sistemes i d'indemnitzar el dany que aquesta comporti al propietari.

A l'article 553-43 s'inclou un nou apartat 3 que té per objecte regular la possibilitat que tenen els propietaris que disposen de l'ús exclusiu d'elements comuns per a instal·lar infraestructures o equips d'utilitat particular amb la finalitat de millorar l'eficiència energètica o hídrica o de sistemes d'energies renovables en els dits elements comuns d'ús exclusiu. Els propietaris interessats a promoure aquestes instal·lacions o sistemes en benefici particular tenen l'obligació de presentar el projecte tècnic a la presidència o administració, en un termini de trenta dies abans de l'inici de les obres. En aquest cas, per tant, no cal un acord previ per part de la junta. La posada a disposició del projecte tècnic ja proporciona informació suficient perquè la comunitat pugui proposar, si ho considera adient, una alternativa que no comporti a qui ho promou un increment econòmic substancial respecte del projecte tècnic que ha presentat. Els costos de les dites instal·lacions i el seu manteniment són exclusivament dels propietaris que se'n beneficien. Amb la voluntat d'impulsar aquests tipus d'instal·lacions, s'adopta el mateix protocol d'actuacions establert per l'article 553-36.3 respecte de la instal·lació de punts de càrrega individual de vehicles elèctrics.

Finalment, la nova redacció de la lletra b) de l'article 553-25.2 condueix a que s'hagi d'incloure a l'article 553-44 l'eficiència energètica o hídrica dins del llistat de condicions que l'immoble ha de complir segons la normativa vigent. L'article identifica els deures de conservació i manteniment de les instal·lacions existents en els elements comuns de l'edifici per part dels propietaris, així com la contribució d'aquests a les despeses que se'n deriven. Un nou apartat 2 especifica que, quan les infraestructures per a la millora de l'eficiència energètica o hídrica i els sistemes d'energies renovables han estat instal·lades en elements comuns o en elements comuns d'ús exclusiu i se n'obté un benefici particular, les despeses de conservació i de manteniment són a càrrec dels propietaris que se'n beneficien.

### III

Aquesta regulació es fonamenta en l'article 129 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya, que atorga a la Generalitat la competència exclusiva en matèria de dret civil, excepte en les matèries que l'article 149.1.8 de la Constitució espanyola atribueix en tot cas a l'Estat. Així mateix, l'article 144 de l'Estatut atribueix a la Generalitat de Catalunya la competència compartida en matèria de protecció de medi ambient i l'article 133, la competència compartida en matèria d'energia, que inclou el foment i la gestió de les energies renovables i de l'eficiència energètica.

Cal fer ús d'aquestes competències per reforçar la lluita contra el canvi climàtic i la transició cap a una energia més neta i sostenible. Així, es dona continuïtat a la Directiva (UE) 2018/2001 del Parlament Europeu i del Consell, d'11 de desembre, relativa al foment de l'ús d'energia procedent de fonts renovables, a l'Acord de París de 22 d'abril de 2015 sobre el canvi climàtic i a les recents lleis aprovades en matèria de canvi climàtic, com ara la Llei 16/2017, d'1 d'agost, del canvi climàtic.

La modificació pretesa dona compliment al mandat de la disposició final primera del Decret Llei 24/2021, de 26 d'octubre, d'acceleració del desplegament de les energies renovables distribuïdes i participades d'acord amb la qual el Govern, en el termini de tres mesos, ha d'impulsar les modificacions legislatives necessàries per facilitar la implantació de fonts d'energia renovables en els edificis.

### IV

El Decret Llei també incorpora mesures relatives a les persones jurídiques de dret privat subjectes a les disposicions de dret civil català. Com a conseqüència de la crisi sanitària derivada de la COVID-19, i per poder pal·liar els efectes negatius d'aquesta crisi, el Govern de la Generalitat ha aprovat diferents mesures en diversos àmbits, entre les quals figuren les relatives a les entitats privades. Les restriccions imposades, especialment pel que fa a la mobilitat, aforament i distància física mínima interpersonal podien repercutir negativament en el funcionament normalitzat dels òrgans d'aquestes entitats, respecte al compliment de les obligacions legals i estatutàries. El Decret Llei 53/2020, de 22 de desembre, de modificació del Decret Llei 10/2020, de 27 de març, pel qual s'estableixen noves mesures extraordinàries per fer front a l'impacte sanitari, econòmic i social de la COVID-19, disposa, de manera excepcional i fins al 31 de desembre de 2021, que els òrgans de les persones jurídiques subjectes a les disposicions de dret civil català es puguin reunir i puguin adoptar acords per videoconferència o per altres mitjans de comunicació, així com adoptar acords sense reunió, encara que els seus estatuts no ho estableixin.

Transcorregut gairebé un any des que es va aprovar el Decret Llei 53/2020, de 22 de desembre, cal valorar de nou el marc normatiu que regula el funcionament d'aquestes entitats. L'evolució epidemiològica ha permès aixecar moltes de les restriccions fins ara vigents. No obstant això, les estadístiques de les darreres setmanes assenyalen un lleuger i constant increment de contagis de la COVID-19 i que Catalunya torna a trobar-se en una situació de risc alt.

Davant aquest augment notable de la incidència de la COVID-19, amb l'objectiu prioritari de protegir la salut de la ciutadania, garantir el control dels brots epidèmics i contenir la propagació de la malaltia i, a la vegada, establir un marc regulador que atorgui seguretat jurídica, aquest Decret Llei amplia fins a 31 de desembre de 2022 la possibilitat que els òrgans de les persones jurídiques de dret privat puguin adoptar acords per mitjà de videoconferència o per altres mitjans sense reunió, així com adoptar acords sense reunió, encara que els seus estatuts no ho estableixin.

### V

L'objectiu principal de la iniciativa és facilitar la instal·lació de plaques solars fotovoltaïques per a autoconsum, és a dir, per a autoproducció d'electricitat, a les cobertes dels edificis plurifamiliars que representen el 74 % dels habitatges de Catalunya.

L'energia solar fotovoltaïca, juntament amb l'eòlica, serà crucial en la transició energètica cap a un model 100 % renovable. I, inevitablement, part de l'energia fotovoltaïca que necessitem per cobrir les nostres necessitats futures s'haurà d'instal·lar sobre el terreny i, per tant, caldrà maximitzar l'ocupació de cobertes per a la instal·lació de plaques fotovoltaïques.

En aquest sentit, els fons de recuperació Next Generation EU són el paquet d'estímul econòmic europeu més gran que hi ha hagut mai en la història de la Unió Europea i es destinaran en gran part a finançar projectes de transició ecològica i digital i creixement sostenible.

En el marc d'aquests fons, el Govern estatal ha aprovat un conjunt de mesures de caràcter econòmic dirigides a rehabilitar el parc d'edificis i d'habitatges per tal que esdevinguin més sostenibles. D'aquesta manera, ha impulsat incentius fiscals, una línia d'aval per a les comunitats de propietaris i sis programes d'ajuda per a la rehabilitació residencial i la construcció d'habitatge social que seran distribuïts entre les comunitats autònomes per tal que aquestes convoquin els ajuts. Concretament, a Catalunya li correspondran més de 186 milions d'euros i, d'aquests, 32,57 milions d'euros es destinaran a subvencionar instal·lacions d'autoconsum en el sector residencial, en les administracions públiques i en el tercer sector.

Aquests fons són, per tant, una oportunitat única per dinamitzar la rehabilitació d'habitatges. Es calcula que podrien sortir-ne beneficiats uns 25.000 habitatges. Però, per tal que així sigui, és necessari i urgent modificar de la manera més àgil possible la regulació del Codi civil de Catalunya en matèria de propietat horitzontal i fer que aquesta faciliti l'adopció d'acords de millora de l'eficiència energètica i/o hídrica dels immobles així com l'ús de sistemes d'energies renovables. En aquest sentit, l'instrument normatiu que permet resoldre a temps les traves en l'adopció d'acords que genera la regulació normativa actual és el decret llei. No hi ha cap altra eina d'elaboració de normes ni tan sols el procediment de lectura única que pugui satisfer a temps la necessitat d'urgència descrita. Només amb la modificació normativa pretesa a través de decret llei es podran destinar de manera àgil i efectiva els ajuts a la millora de l'eficiència energètica del parc d'habitatges català.

Tanmateix, la figura del decret llei també permet donar compliment a temps al mandat que deriva de la disposició final primera del Decret llei 24/2021, de 26 d'octubre, d'acceleració del desplegament de les energies renovables distribuïdes i participades, segons el qual el Govern ha d'impulsar, en el termini de tres mesos, les modificacions legislatives necessàries per facilitar la implantació de fonts d'energia renovable en els edificis.

Quant a les entitats privades subjectes a les disposicions de dret civil català, cal una acció normativa immediata que doni continuïtat a la regulació actual atès que aquesta perd vigència el 31 de desembre de 2021 i, a la vegada, que s'adeqüi al context pandèmic existent en aquests moments i permeti a les entitats funcionar amb regularitat i seguretat. En aquest cas, el procediment legislatiu ordinari també fa inviable aquesta immediatesa de manera que és necessari recórrer a la figura del decret llei que, d'acord amb l'article 86 de la Constitució espanyola i l'article 64.1 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya, faculta el Govern a dictar disposicions legislatives provisionals en cas d'extraordinària i urgent necessitat, supòsit habilitant que es dona en aquesta iniciativa. A més, les mesures proposades són congruents i estan en relació directa amb la situació que s'ha d'afrontar.

Per tant, en ús de l'autorització que em concedeix l'article 64 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya, de conformitat amb l'article 38 de la Llei 13/2008, del 5 de novembre, de la presidència de la Generalitat i del Govern,

A proposta de la consellera de Justícia i amb la deliberació prèvia del Govern,

Decreto:

**Article únic. Modificació dels articles 553-25, 553-26, 553-30, 553-42, 553-43 i 553-44 del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya**

1. Es modifica l'article 553-25 del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, que resta redactat de la manera següent:

Article 553-25. Règim general d'adopció d'acords

1. Només es poden adoptar acords sobre els assumptes inclosos en l'ordre del dia.
2. S'adopten per majoria simple dels propietaris que han participat en cada votació, que ha de representar, alhora, la majoria simple del total de llurs quotes de participació, els acords que fan referència a:
  - a) L'execució d'obres o l'establiment de serveis que tenen la finalitat de suprimir barreres arquitectòniques o la instal·lació d'ascensors, encara que l'acord comporti la modificació del títol de constitució i dels estatuts o encara que les obres o els serveis afectin l'estructura o la configuració exterior.
  - b) Les innovacions exigibles per a l'habitabilitat, l'accessibilitat, la seguretat de l'immoble o l'eficiència energètica o hídrica segons llur naturalesa i característiques, encara que l'acord comporti la modificació del títol de constitució i dels estatuts o afectin l'estructura o la configuració exterior.
  - c) L'execució de les obres per a instal·lar infraestructures comunes o equips amb la finalitat de millorar la mobilitat dels usuaris, per a connectar serveis de telecomunicacions de banda ampla o per a individualitzar el mesurament dels consums d'aigua, gas o electricitat o per a la instal·lació general de punts de recàrrega per a vehicles elèctrics encara que l'acord comporti la modificació del títol de constitució i dels estatuts.
  - d) L'execució de les obres per a instal·lar infraestructures comunes o equips amb la finalitat de millorar l'eficiència energètica o hídrica, així com per a instal·lar sistemes d'energies renovables d'ús comú en elements comuns, encara que l'acord comporti la modificació del títol de constitució i dels estatuts o afectin l'estructura o la configuració exterior.
  - e) L'execució de les obres per a instal·lar infraestructures o equips amb la finalitat de millorar l'eficiència energètica o hídrica, així com per a instal·lar sistemes d'energies renovables d'utilitat particular en elements comuns, a sol·licitud dels propietaris interessats, encara que afectin l'estructura o la configuració exterior. L'acord adoptat inclou, si la instal·lació existent ho permet, l'accés d'altres propietaris sempre que abonin l'import que els hagués correspost quan es va fer la instal·lació, degudament actualitzat, així com el cost de l'adaptació necessària per tenir-hi accés. Els propietaris que vulguin tenir accés a les instal·lacions preexistents han de comunicar-ho prèviament a la presidència o a l'administració de la comunitat.
  - f) La participació en la generació d'energies renovables compartides amb altres comunitats de propietaris, així com també amb comunitats energètiques locals o ciutadanes d'energia, encara que l'acord comporti la modificació del títol de constitució i dels estatuts.
  - g) Els contractes de finançament per a fer front a les despeses derivades de l'execució de les obres o de les instal·lacions previstes pels apartats anteriors.
  - h) Les normes del reglament de règim interior.
  - i) L'acord de sotmetre a mediació qualsevol qüestió pròpia del règim de la propietat horitzontal.
  - j) Els acords que no tinguin fixada una majoria diferent per a adoptar-los.
3. Per al càlcul de les majories es computen els vots i les quotes dels propietaris que han participat en la votació de cadascun dels punts de l'ordre del dia, sia de manera presencial, sia per representació o per delegació del vot. En els casos que un element privatiu pertanyi a diversos propietaris, aquests tenen conjuntament un únic vot indivisible per raó de la propietat del dit element privatiu. L'adopció de l'acord per majoria simple requereix que els vots i quotes a favor superin els vots i quotes en contra.

4. Els acords que modifiquin la quota de participació, els que privin qualsevol propietari de les facultats d'ús i gaudi d'elements comuns i els que determinin l'extinció del règim de la propietat horitzontal simple o complexa requereixen el consentiment exprés dels propietaris afectats.

5. Els propietaris o titulars d'un dret possessori sobre l'element privatiu, en el cas que ells mateixos o les persones amb qui hi conviuen o treballen pateixin alguna discapacitat o tinguin més de setanta anys, si no aconsegueixen que s'adoptin els acords a què fan referència les lletres a) i b) de l'apartat 2, poden demanar a l'autoritat judicial que obligui la comunitat a suprimir les barreres arquitectòniques o a fer les innovacions exigibles, sempre que siguin raonables i proporcionades, per a assolir l'accessibilitat i la transibilitat de l'immoble en atenció a la discapacitat que les motiva.

6. Als efectes únicament de la legitimació per a la impugnació dels acords i l'exoneració del pagament de despeses per a noves instal·lacions o serveis comuns, els propietaris que no han participat en la votació es poden oposar a l'acord per mitjà d'un escrit enviat a la secretaria, per qualsevol mitjà fefaent, en el termini d'un mes d'ençà que els ha estat notificat. Si una vegada passat el mes no han tramès l'escrit d'oposició, es considera que s'adhereixen a l'acord.

2. Es modifica l'article 553-26 del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, que resta redactat de la manera següent:

Article 553-26. Adopció d'acords per unanimitat i per majories qualificades

1. Es requereix el vot favorable de tots els propietaris amb dret a vot per a:

- a) Modificar les quotes de participació.
- b) Desvincular un annex.
- c) Vincular l'ús exclusiu de patis, jardins, terrasses, cobertes de l'immoble o altres elements comuns a un o diversos elements privatis.
- d) Cedir gratuïtament l'ús d'elements comuns que tenen un ús comú.
- e) Constituir un dret de sobreelevació, subedificació i edificació sobre l'immoble.
- f) Extingir el règim de propietat horitzontal, simple o complexa, i convertir-la en un tipus de comunitat diferent.
- g) Acordar la integració en una propietat horitzontal complexa.
- h) sotmetre a arbitratge qualsevol qüestió relativa al règim de la propietat horitzontal, llevat que hi hagi una disposició estatutària contrària.

2. Cal el vot favorable de les quatre cinquenes parts dels propietaris amb dret a vot, que han de representar alhora les quatre cinquenes parts de les quotes de participació, per a:

- a) Modificar el títol de constitució i els estatuts, llevat que hi hagi una disposició legal en sentit contrari.
- b) Adoptar acords relatius a innovacions físiques en l'immoble, si n'afecten l'estructura o la configuració exterior, llevat dels supòsits regulats a les lletres b), d) i e) de l'article 553-25.2, així com els relatius a la construcció de piscines i instal·lacions recreatives.
- c) Desafectar un element comú.
- d) Constituir, alienar, gravar i dividir un element privatiu de benefici comú.
- e) Acordar quotes especials de despeses, o un increment en la participació en les despeses comunes corresponents a un element privatiu per l'ús desproporcionat d'elements o serveis comuns, d'acord amb el que estableix l'article 553-45.4.
- f) Acordar l'extinció voluntària del règim de propietat horitzontal per parcel·les.
- g) La cessió onerosa de l'ús i l'arrendament d'elements comuns que tenen un ús comú per un termini superior a quinze anys.
- h) Els contractes de finançament que tinguin un termini d'amortització superior a quinze anys.

3. Els acords dels apartats 1 i 2 s'entenen adoptats:

a) Si es requereix la unanimitat, quan hi han votat favorablement tots els propietaris que han participat en la votació i, en el termini d'un mes des de la notificació de l'acord, no s'hi ha oposat cap altre propietari mitjançant un escrit tramès a la secretaria per qualsevol mitjà fefaent.

b) Si es requereixen les quatre cinques parts, quan hi ha votat favorablement la majoria simple dels propietaris i de les quotes participants a la votació i, en el termini d'un mes des de la notificació de l'acord, s'assoleix la majoria qualificada comptant com a vot favorable la posició dels propietaris absents que, en el dit termini, no s'han oposat a l'acord mitjançant un escrit tramès a la secretaria per qualsevol mitjà fefaent.

3. Es modifica l'article 553-30 del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, que resta redactat de la manera següent:

Article 553-30. Vinculació dels acords

1. Els acords adoptats per la junta són obligatoris i vinculen tots els propietaris, fins i tot els dissidents.

2. No obstant el que estableix l'apartat 1, els propietaris dissidents no estan obligats a satisfer les despeses originades per les noves instal·lacions o nous serveis comuns que no siguin exigibles d'acord amb la llei si el valor total de la despesa acordada és superior a la quarta part del pressupost anual vigent de la comunitat un cop descomptades les subvencions o els ajuts públics i els costos derivats de l'obtenció de crèdit necessari amb entitats financeres. Els propietaris només poden gaudir de les noves instal·lacions o els nous serveis si satisfan l'import de les despeses d'execució i de manteniment amb l'actualització que correspongui aplicant-hi l'índex general de preus de consum.

3. Les despeses originades per la supressió de barreres arquitectòniques o la instal·lació d'ascensors i les que calguin per a garantir l'accessibilitat i l'habitabilitat de l'edifici són a càrrec de tots els propietaris si deriven d'un acord de la junta. Si deriven d'una decisió judicial conforme a l'article 553-25-5, l'autoritat judicial és qui en fixa l'import en funció de les despeses ordinàries comunes de la comunitat.

4. Les despeses originades per les obres d'instal·lació d'infraestructures o equips comuns amb la finalitat de millorar l'eficiència energètica o hídrica, així com de la instal·lació de sistemes d'energies renovables d'ús comú en elements comuns, són a càrrec de tots els propietaris si deriven de l'acord de la junta, de conformitat amb el que estableix l'article 553-25.2.d). Els propietaris dissidents, en tot cas, estan obligats si el valor total de la despesa acordada no excedeix les tres quartes parts del pressupost anual vigent de la comunitat per raó de les despeses comunes ordinàries, un cop descomptades les subvencions o els ajuts públics que els puguin correspondre per aquest concepte.

5. Els propietaris que, sense causa justificada, s'oposin a les actuacions o obres necessàries i exigides per l'autoritat competent o les demorin responen individualment de les sancions que s'imposin en via administrativa.

4. Es modifica l'article 553-42 del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, que resta redactat de la manera següent:

Article 553-42. Ús i gaudi dels elements comuns

1. L'ús i gaudi dels elements comuns corresponen a tots els propietaris d'elements privatis i s'ha d'adaptar a la destinació que estableixen els estatuts o a la que resulti normal i adequada a llur naturalesa, sense perjudicar l'interès de la comunitat.

2. En el cas que la junta acordi instal·lacions per a l'eficiència energètica o hídrica o de sistemes d'energia renovable per a l'ús comunitari en elements comuns on existeixin instal·lacions o sistemes d'utilitat particular prèviament autoritzades, incompatibles amb el nou acord, la comunitat assumeix la remoció i ha d'indemnitzar els danys que la remoció comporti al propietari.



5. Es modifica l'article 553-43 del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, que resta redactat de la manera següent:

Article 553-43. Elements comuns d'ús exclusiu

1. En el títol de constitució o per acord unànim de la junta, es pot vincular a un o a diversos elements privatius l'ús exclusiu de patis, jardins, terrasses, cobertes de l'immoble o altres elements comuns. Aquesta vinculació no els fa perdre la naturalesa d'element comú.

2. Els propietaris dels elements privatius que tenen l'ús i gaudi exclusiu dels elements comuns n'assumeixen totes les despeses de conservació i manteniment i tenen l'obligació de conservar-los adequadament i mantenir-los en bon estat.

3. Els propietaris dels elements privatius que tenen l'ús exclusiu dels elements comuns poden executar obres de millora per a l'eficiència energètica o hídrica o la instal·lació de sistemes d'energies renovables en els dits elements comuns, fent-se càrrec dels costos que se'n derivin, així com de les despeses de manteniment. En tot cas, han d'enviar el projecte tècnic amb trenta dies d'antelació de l'inici de l'obra a la presidència o a l'administració. Dins aquest termini, la comunitat pot proposar una alternativa més adequada als seus interessos generals sempre que sigui raonable i proporcionada i que no comporti a les persones promotores un increment substancial del cost del projecte tècnic presentat. A falta d'alternativa, els propietaris poden dur a terme les dites obres o instal·lacions.

4. Les reparacions que es deuen a vicis de construcció o estructurals, originaris o sobrevinguts, o les reparacions que afecten i beneficien tot l'immoble, són a càrrec de la comunitat, llevat que siguin conseqüència d'un mal ús o d'una mala conservació.

6. Es modifica l'article 553-44 del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, que resta redactat de la manera següent:

Article 553-44. Conservació i manteniment dels elements comuns

1. La comunitat ha de conservar els elements comuns de l'immoble, de manera que compleixi les condicions estructurals, d'habitabilitat, d'accessibilitat, d'estanquitat, de seguretat i d'eficiència energètica o hídrica segons la normativa vigent i ha de mantenir en funcionament correcte els serveis i les instal·lacions. Els propietaris han d'assumir les obres de conservació i reparació necessàries.

2. Els propietaris que es beneficien de la instal·lació d'infraestructures o equips de millora de l'eficiència energètica o hídrica o de sistemes de energies renovables d'utilitat particular situats en elements comuns o en elements comuns d'ús exclusiu han d'assumir la conservació i el manteniment en la seva totalitat.

## **DISPOSICIO DEROGATORIA**

### **Única**

Es deroga el Decret llei 53/2020, de 22 de desembre, de modificació del Decret llei 10/2020, de 27 de març, pel qual s'estableixen noves mesures extraordinàries per fer front a l'impacte sanitari, econòmic i social de la COVID-19.

## **DISPOSICIONS FINALS**

### **Primera. Modificació del Decret llei 10/2020, de 27 de març, pel qual s'estableixen noves mesures extraordinàries per fer front a l'impacte sanitari, econòmic i social de la COVID-19**

Es modifica l'article 4 del Decret llei 10/2020, de 27 de març, pel qual s'estableixen noves mesures extraordinàries per fer front a l'impacte sanitari, econòmic i social de la COVID-19, que resta redactat de la manera següent:

Article 4

Mesures aplicables a les persones jurídiques de dret privat subjectes a les disposicions del dret civil català

De manera excepcional i fins al 31 de desembre de 2022, els òrgans de les persones jurídiques de dret privat subjectes a les disposicions del dret civil català es poden reunir i adoptar acords per mitjà de videoconferència o d'altres mitjans de comunicació, d'acord amb el que disposa l'article 312-5.2 del Codi civil de Catalunya, encara que els estatuts no ho estableixin. Si no és possible utilitzar aquests mitjans, i fins a la mateixa data, també poden adoptar acords sense reunió, de conformitat amb el que disposa l'article 312-7 del Codi civil de Catalunya, encara que els estatuts no ho estableixin, sempre que ho decideixi la persona que els presideix o que ho sol·licitin almenys dos membres o, si es tracta de l'assemblea general d'una associació, un vint per cent de les persones associades.

**Segona. Entrada en vigor**

Aquest decret llei entra en vigor el mateix dia de la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.