

16. La propietat horitzontal i las comunitats de veïns



17.1. La Llei de la Propietat horitzontal



La propietat horitzontal és una figura jurídica que compren una propietat exclusiva sobre uns habitatges o locals susceptibles d'aprofitament independent i una copropietat sobre els serveis o instal·lacions comuns. És horitzontal perquè no hi ha superioritat d'uns propietaris sobre d'altres.

Si un edifici pertany a diferents propietaris al mateix temps, s'haurà d'inscriure al Registre de la Propietat Horitzontal. Aquest document es diu "títol constitutiu". Una comunitat pot no tenir aquest títol amb totes les conseqüències que això comporta. Si aquest títol no s'inscriu en el Registre de la Propietat, el règim de

propietat horitzontal només vincula als qui manifesten la seva voluntat de quedar sotmesos a aquell règim.

La Llei de la Propietat Horitzontal és el conjunt de normes que regularan les relacions que es donen entre els propietaris d'apartaments i cases que es construeixen sota la forma d'una Comunitat. Aquesta llei regula tots aquells aspectes referents a contribucions de la comunitat, juntament amb la distinció dels elements que la componen.

Tot propietari d'un habitatge està sotmès a una sèrie d'obligacions, deures i drets que han de ser respectats per la resta de propietaris que integren la Comunitat de Veïns.

La Llei de la Propietat Horitzontal regula les relacions i obligacions de tots els veïns que formen la comunitat en la que la pròpia Comunitat crearà les seves normes a través dels anomenats "estatuts", que es componen d'uns òrgans rectors com són el President, el Vicepresident, la Junta de Propietaris, el Secretari i l'Administrador. La Llei també regula els locals que formen part d'un edifici que siguin susceptibles d'aprofitament independent per tenir sortida a un element comú d'aquell o a la via pública.

17.2. La comunitat de Veïns



Definició:

La Comunitat de veïns o propietaris està constituïda pels propietaris d'habitatges que s'integren sota un mateix edifici. A través de la Comunitat es necessari crear uns òrgans que regulin les relacions entre veïns, juntament amb les decisions que s'han de prendre a l'hora de fer obres a l'edifici, instal·lacions de millora, etc.

La normativa de la qual es parteix per a realitzar els Estatuts de la comunitat és la Llei de la Propietat Horitzontal i s'afegiran les particularitats que calguin depenent de l'edifici en qüestió. En la seva creació han de participar tots els propietaris i s'han d'aprovar per unanimitat.

A més d'aquests, hi hauran els reglaments de règim interior que contenen detalls de convivència i l'adequada utilització dels serveis comuns i coses comunes (ascensors, jardins, ús de la calefacció, etc.).

La Comunitat de Propietaris exigeix unes quotes mensuals que cada veí pagarà mensualment en funció del tamany del pis i el número d'habitacions, locals comercials, places de garatge, etc. La quota inicial, que pot ser revisada en les Juntes de Propietaris, la fixa el propietari únic de l'edifici al iniciar la venda dels pisos, per acord de tots els propietaris existents. Les obres fetes dins de cada habitatge no repercuteixen a la quota de la comunitat.

Càrrecs:

Els òrgans rectors de la Comunitat tenen un termini de durada mínima d'un any, tot i que els responsables poden ser cessats abans si la Junta en sessió extraordinària així ho decideix. Els càrrecs són:

- **President:** Triat pels propietaris, ha de ser un membre de la comunitat que no es pot negar a ser-ho, tret que un jutge així ho dictamini després de la petició del mateix designat. Un cop decretada la destitució, amb el vot de la majoria dels assistents a la junta, es triarà un nou president.

El president ostentarà legalment la representació de la Comunitat tant en els judicis com fora d'ells. Les funcions de secretari i administrador també les pot fer el mateix president, unint les tres figures en una, si els estatuts no marquen cap aspecte en contra.

- **Vicepresident:** la seva existència del vicepresident és opcional, ja que les funcions d'aquest és substituir al President en cas d'absència, vacant o impossibilitat d'aquest, així com assistir-lo en l'exercici de les funcions.

- **Secretari i l'Administrador:** es pot triar a la mateixa persona per fer ambdues funcions o dues persones diferents. També ho pot ser el President o una persona de fora de la Comunitat capacitada per fer les funcions corresponents.

Les funcions d'aquestes figures organitzatives són:

- Vetllar pel bon funcionament de la casa, instal·lacions i serveis.
- Conservar i atendre la casa, fer les reparacions urgents donant immediatament comptes al president i als propietaris.
- Executar tots els acords adoptats a la Junta i realitzar els cobraments que siguin procedents.
- Custodiar a disposició dels titulars, els documents de la Comunitat.

- **Junta de Propietaris:** és la assemblea en la que intervenen tots els propietaris i en la que resideix la presa de decisions que afecten a la vida de la Comunitat. Es reuneixen com a mínim un cop a l'any per aprovar els pressupostos, precs i preguntes que puguin haver sorgit durant l'any. La Junta nombra i cessa a les persones que ocupen els càrrecs dels òrgans de Govern de la Comunitat; aproven el pla de despeses i ingressos previsibles i les comptes corresponents; i aprova els pressupostos i l'execució d'obres a la finca, tant ordinàries com extraordinàries.

17.3. Els espais comuns i privats a la Comunitat de Veïns i les obligacions dels propietaris al respecte.



Els elements comuns d'una Comunitat són aquells que estan dins les instal·lacions existents i que són d'ús comú per a tots els propietaris: porteria, escales, ascensors. Els elements privats són els espais utilitzats per cada propietari i que només ocupen un espai delimitat dins la seva propietat: pisos, locals, places de garatge, etc.

Respecte a les parts privades, cada propietari té dret a realitzar les obres que cregui convenientes sempre que no alterin l'estructura de l'edifici i no perjudiquin a la resta de veïns. Aquestes obres les ha de comunicar al President. Tampoc li està permès realitzar cap tipus d'activitat no permesa als estatuts, perilloses, incòmodes o que perjudiquin la finca. Si el veí, bé sigui propietari o inquilí, segueix amb les activitats no permeses, el

President a iniciativa dels propietaris pot emprendre accions legals en contra.

En cas de que s'hagin de fer reparacions a espais privats en benefici de l'immoble, el propietari està obligat a consentir-les.

Respecte a la part comuna, els elements es poden canviar o modificar amb acord i aprovació de tots els membres de la Comunitat. Els propietaris estan obligats a pagar les quotes corresponents a les parts comunes. En cas d'impagament, el President o l'Administrador pot exigir al deutor el pagament del deute per via judicial i les costes del procés si s'escau.

En el cas de que compreu un habitatge de segona mà, heu de saber si aquest està al corrent de quotes de la Comunitat. Quan s'ha d'atorgar l'escriptura, qui ven ha d'aportar una certificació del President i del Secretari de la Junta certificant que s'està al corrent. Sense el certificat, el Notari no autoritza l'escriptura. Si el pis no està al corrent i de totes formes el compreu, heu de saber que en sereu responsables de les quotes pendents només de l'annualitat corrent en el moment de la compra i l'anterior. Venedor i comprador poden també pactar el descompte en el preu final de l'habitatge d'aquestes quotes impagades en el moment de la transacció.