

### **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.