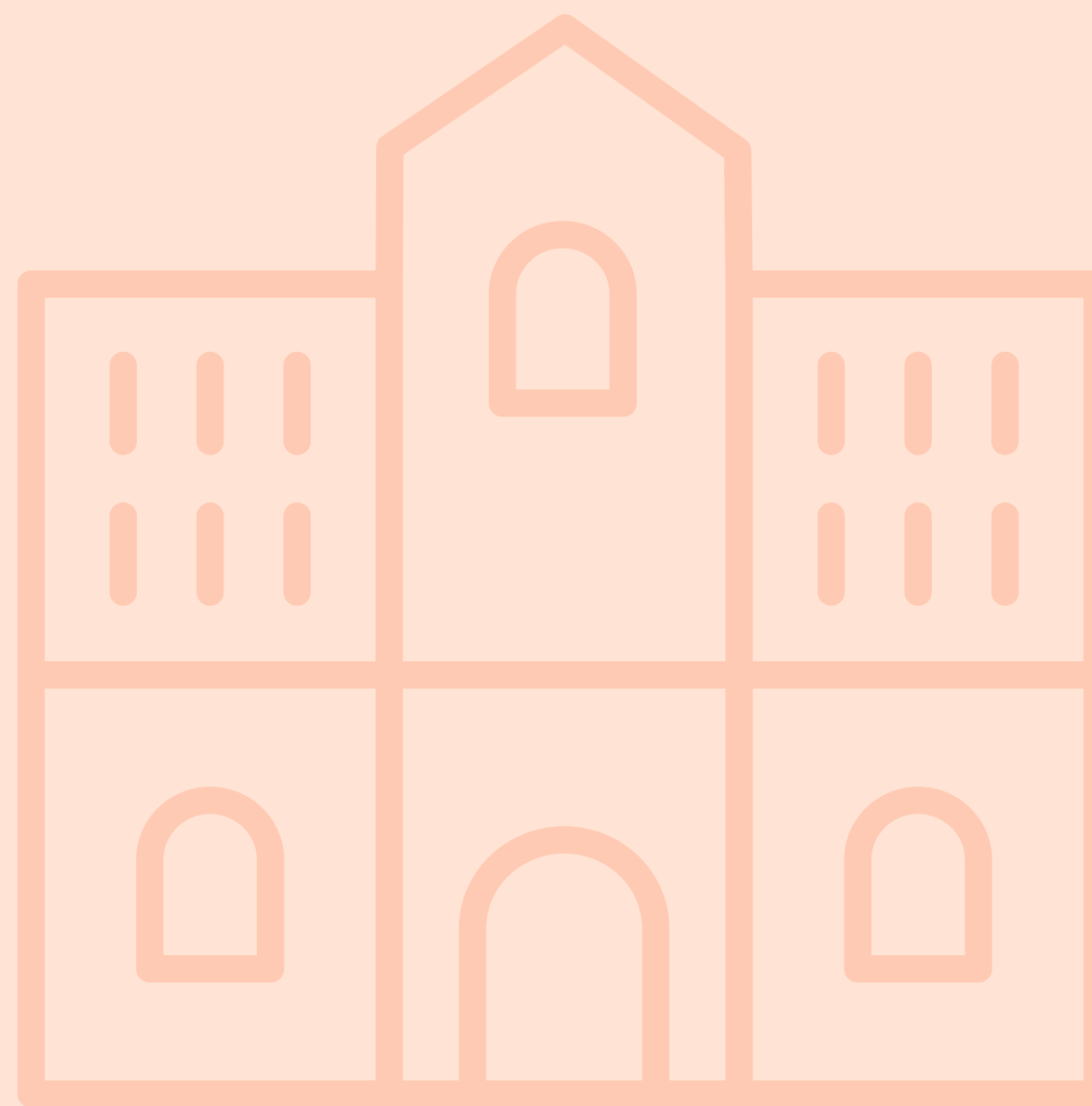


# LA VIDA ALS BARRIS COMENÇA A L'HABITATGE



**GUIA PER MILLORAR  
EL FUNCIONAMENT  
DE LES COMUNITATS  
DE PROPIETAT**



**Fernando Pindado**

La vida als barris no es pot entendre sense tenir en compte la realitat produïda pel règim de la propietat horitzontal, absolutament majoritari als nostres barris i ciutats. És per això que les associacions veïnals poden tenir un paper important en donar a conèixer les eines que permetin una bona convivència i la cura dels elements que formen el nostre habitatge, des de la convicció que això ha de redundar en benefici de la millora de les condicions del barri.

El fet de compartir elements tan propers com l'escala, la porta d'entrada, l'ascensor, les parets., pot esdevenir font de conflicte i tanmateix una cura adequada i un bon treball cooperatiu entre totes les persones que hi viuen pot ajudar a teixir xarxes de solidaritat i bona convivència que, de ben segur, poden repercutir en la vida del barri.

Les comunitats de propietàries<sup>1</sup> són una de les formes més extenses d'agrupació de persones en qualsevol ciutat, i poden ser veritables escoles de pràctica cívica i democràtica. Un dels reptes de la nostra societat és aconseguir una implicació més gran de la ciutadania en la gestió de l'interès comú. En aquest sentit,

aconseguir que les comunitats de propietàries esdevinguin comunitats de veïns i veïnes és una fita important. Així, a partir de la gestió col·lectiva d'allò comú (l'escala, l'ascensor, el terrat...), es pot passar a la implicació en la millora de l'entorn més immediat: el carrer, el barri, la ciutat.

Les associacions veïnals i altres entitats associatives dels barris i ciutats poden trobar en les comunitats de propietàries elements primaris d'organització, cèl·lules bàsiques d'interrelació i també conflictes i disputes, amb moltes discussions que, en ocasions, acaben en els tribunals, però que si s'enfoquen adequadament poden ajudar a millorar les relacions personals i socials d'un territori.

Amb aquest llibre pretenem facilitar a les associacions veïnals, i a qualsevol persona que hi estigui interessada, algunes dades que poden ajudar a fer aquest pas de la comunitat de propietàries a la comunitat veïnal.

La primera Guia de comunitats de propietàries que vaig escriure per a la CONFAVC va ser l'any 2001, i estava fonamentada en la legislació vigent en aquell moment, el Código Civil

<sup>1</sup> En aquest text, farem servir el concepte "comunitat de propietàries" per referir-nos a "persones propietàries" ja que les titulars del dret de propietat poden ser homes o dones. Les transcripcions literals de la llei utilitzen el genèric en masculí "propietari", que hem mantingut per ser fidel reproducció del contingut de la llei.

espanyol i la Ley de Propiedad Horizontal de 1960. Va tenir una segona edició l'any 2002 en la que vaig fer algunes modificacions i millores en alguns formularis.

Posteriorment l'any 2006, amb l'aprovació del Llibre V del Codi Civil de Catalunya (CCcat, a partir d'ara), es regulà explícitament la propietat horitzontal i les comunitats de propietàries a Catalunya. Aquesta llei és la que s'havia d'aplicar a casa nostra, i la CONFAVC, novament, va fer una nova Guia redactada per Francisco Valle que va adequar les guies anteriors a la nova normativa catalana. Des de llavors s'han produït alguns canvis en la legislació que aconsellen fer una revisió del seu contingut.

Amb aquesta voluntat, tornem a editar la guia amb una doble motivació. D'una banda, facilitar eines i informació suficient per poder donar resposta a la variadíssima casuística que suposa la vida en comunitat. D'altra, enfortir les persones de les associacions veïnals i de les comunitats perquè puguin esdevenir mentores, assessores, col·laboradores per ajudar a trobar respostes sobretot des del sentit comú, (al que pot ajudar un mínim coneixement del marc normatiu) i des de la perspectiva de la solidaritat i l'harmonia veïnal.

La Cooperativa “Gestió Veïnal”<sup>2</sup> impulsada per la CONFAVC té com a funció principal, la col·laboració en la gestió de les comunitats. Aquesta cooperativa promogué l'edició de “*Guia bàsica i eines per a la gestió de comunitats de veïnatge*”<sup>3</sup> que incloïa un apartat específic sobre la mediació en els conflictes que es poden produir en la relació quotidiana en la comunitat. La tasca medidora de persones alienes al conflicte pot ajudar a abordar-lo i resoldre'l.

Amb aquests texts de referència hem preparat la nova edició (corregida però no augmentada) que vol donar resposta a les preguntes més freqüents i facilitar una vida en comunitat amable i plaent.

**Fernando Pindado Sánchez**

Barcelona, octubre 2023

<sup>2</sup> <https://gestioveinal.wordpress.com/acerca-de/>

<sup>3</sup> <https://xarxanet.org/biblioteca/guia-basica-i-eines-la-gestio-de-comunitats-de-veinatge>

<b>6</b>	<b>1. LA PROPIETAT HORIZONTAL</b>	31	3.3 Descripcions dels elements comuns més freqüents	55	5.7.1 En alguns casos, es poden aplicar quotes especials
7	1.1 Què és la propietat (en general)?	31	3.3.1 El sòl, el subsol i els soterranis	55	5.8 El fons de reserva
7	1.2 És il·limitat el dret de propietat?	31	3.3.1.1. Què és el sòl?	56	5.8.1 Com es contribueix?
8	1.3 La copropietat. La comunitat de propietàries	32	3.3.1.2 Què és el subsol?	57	5.8.2 Quant de temps ha de romandre el fons de reserva
9	1.4 Evolució històrica de la regulació de la propietat horitzontal	32	3.3.1.3. Què són els soterranis?	57	5.8.3 Vinculació del fons de reserva al pagament de les despeses de conservació i manteniment
11	1.5 Règim jurídic de les comunitats de propietàries	33	3.3.2 El vol	57	5.9 Conservació de l'immoble
<b>12</b>	<b>2. CONSTITUCIÓ DE LA COMUNITAT, OBJECTE I EXTINCIÓ. LA QUOTA DE PARTICIPACIÓ</b>	33	3.3.3 Les façanes	58	5.9.1 Previsió de riscos laborals. L'edifici de la comunitat és "centre de treball"
13	2.1 Què és la propietat horitzontal?	34	3.3.4 La coberta, teulada o terrat	61	5.9.2 Certificació d'eficiència energètica
14	2.2 Quan es pot constituir el règim de propietat horitzontal?	35	3.3.5 Les terrasses o balcons	62	5.9.3 Obligacions de conservació derivades de la Llei de l'habitatge
14	2.3 Què és el títol constitutiu de la propietat horitzontal?	35	3.3.6 Els patis	64	5.10 La inspecció tècnica dels edificis i el llibre de l'edifici
15	2.4 Què ha de dir el títol constitutiu?	35	3.3.7 Els fonaments, parets de càrrega i estructura en general	65	5.10.1 La Inspecció tècnica d'edificis
16	2.5 Qui atorga i com s'atorga el títol constitutiu?	36	3.3.8 Les escales. Els passadissos o corredors	69	5.10.2.Llibre de l'edifici
17	2.6 Modificació del títol constitutiu	36	3.3.9 Els ascensors	70	5.11 Responsabilitat de les propietàries i la comunitat
18	2.7 Què és la quota de participació?	37	3.3.10 Les canalitzacions	<b>72</b>	<b>6. ORGANITZACIÓ DE LES COMUNITATS DE PROPIETÀRIES</b>
20	2.8 Extinció del règim de la propietat horitzontal	38	3.3.11 Les porteries	73	6.1 Els estatuts. Inscripció al Registre de la Propietat. Eficàcia pública
<b>21</b>	<b>3. LA DUALITAT DE LA PROPIETAT HORIZONTAL. ELEMENTS PRIVATIUS I ELEMENTS COMUNS</b>	38	3.3.12 Els serveis de telecomunicacions	74	6.1.1 Contingut dels Estatuts
22	3.1 Què són els elements privatius?	40	3.3.13 Calefacció i aigua calenta central	76	6.2 Reglament de règim interior
23	3.1.1. Elements privatius d'ús o benefici comú	40	3.3.14 Alteracions en els elements comuns	77	6.3 Els òrgans de govern
24	3.1.2 Quins són els drets sobre els elements privatius?	<b>42</b>	<b>4. DRETS DERIVATS DE LA COPROPIETAT</b>	<b>78</b>	<b>7. LA JUNTA DE PROPIETÀRIES</b>
27	3.2 Què són els elements comuns?	43	4.1 Utilització dels elements comuns	79	7.1 Composició de la Junta de propietàries
27	3.2.1 Els elements comuns essencials	44	4.2 Demanar millores i proposar innovacions	79	7.2 Competències de la Junta
27	3.2.2 Els elements comuns per destinació	<b>45</b>	<b>5. OBLIGACIONS DERIVADES DE LA COPROPIETAT</b>	80	7.3 Tipus de Junta
27	3.2.3 Exemples d'elements comuns	46	5.1 Conservar el pis o local	80	7.4 Qui pot fer la convocatòria?
29	3.2.4 Característiques dels elements comuns	46	5.2 Conservació dels elements comuns d'ús exclusiu	81	7.5 Requisits de la convocatòria
29	3.2.5 Els elements comuns d'ús exclusiu	47	5.3 No realització d'activitats diferents a les previstes per al tipus de pis o local	82	7.6 Terminis entre la convocatòria i la realització de la reunió
30	3.2.6 La conversió d'element comú en privatiu. La desafectació	47	5.3.1 L'acció de cessació	82	7.7 On s'han de fer les citacions?
		50	5.4 Permetre l'accés i les reparacions		
		50	5.5 Comunicar domicili de contacte i notificacions		
		52	5.6 Comunicar la transmissió de la propietat		
		53	5.7 Contribuir a les despeses comunes i al fons de reserva		



- 83 7.8 Quantes persones hi han d'assistir per considerar que la reunió té quòrum?
- 83 7.9 Com s'assisteix a la Junta?
- 85 7.10 Les propietàries moroses no poden votar
- 85 7.11 Com es prenen els acords a la Junta?
  - 87 7.11.1 Majoria simple
  - 89 7.11.2 Majoria qualificada
  - 90 7.11.3 Unanimitat
- 91 7.12 Vinculen els acords de la Junta a totes les propietàries?
- 92 7.13 Les actes
- 93 7.14 El llibre d'actes
- 94 7.15 Què es pot fer en cas de discrepància amb els acords de la Junta? La impugnació
  - 94 7.15.1 Què es pot impugnar?
  - 94 7.15.2 Terminis d'impugnació
  - 94 7.15.3 L'acord de Junta és executable malgrat la impugnació?
  - 95 7.15.4 L'acord de Junta és executable malgrat la impugnació?
  - 95 7.15.5 El procediment judicial requereix advocat i procurador

## **96 8. LA PRESIDÈNCIA I LA VICEPRESIDÈNCIA**

- 97 8.1 La presidència
- 97 8.2 Qui pot exercir la presidència?
- 98 8.3 Obligatorietat d'acceptar el càrrec
- 98 8.4 Com es tria?
- 98 8.5 Responsabilitat de la presidència
- 99 8.6 La vicepresidència

## **100 9. SECRETARIA I ADMINISTRACIÓ**

- 101 9.1 Funcions de la secretaria
  - 101 9.1.1 La custòdia de la documentació
- 102 9.2 Funcions de l'administració
  - 103 9.2.1 Responsabilitat
- 103 9.3 Qui pot fer funcions de secretaria o administració?

## **104 10. RECLAMACIÓ DE DEUTES COMUNITARIS**

- 105 10.1 Actuacions internes o extrajudicials.
  - Privació del vot a les persones moroses
- 105 10.2 Actuacions externes o judicials
- 106 10.3 Quins són els deutes comunitaris que es poden reclamar?
- 106 10.4 Termini per reclamar els deutes comunitaris.
  - La prescripció
- 108 10.5 Quines garanties té la comunitat per poder cobrar els deutes comunitaris?
  - 108 a) Preferència del crèdit comunitari sobre altres deutes de la propietària
  - 108 b) Afecció real del pis o local
  - 108 c) Perllongament en el temps de la responsabilitat de la propietària venedora
  - 108 d) Procediment judicial específic
- 111 10.6 Quin és el procediment judicial per reclamar deutes?
  - 111 10.6.1. La via extrajudicial amb caràcter previ
  - 111 10.6.2. El procés monitori
    - 112 10.6.2.1 Què es pot reclamar?
    - 112 10.6.2.2 Qui pot fer la reclamació?
    - 112 10.6.2.3 Com es pren aquest acord a la Junta?
    - 113 10.6.2.4 On s'ha de presentar la demanda?
    - 113 10.6.2.5 Cal advocat i procurador?
    - 113 10.6.2.6 Com es fa la reclamació?
      - 113 a) L'admissió a tràmit
      - 113 b) La manca de pagament o de resposta: execució del deute

- 114 c) Si paga
- 114 d) Si compareix i s'oposa a la demanda
- 114 e) Si compareix i s'oposa parcialment al pagament
- 114 f) Les costes del procediment
- 114 g) Es poden acumular els deutes que es continuïn impagant
- 114 h) Si la demandada no està d'acord amb la sentència

## **115 11. PROPIETAT HORIZONTAL COMPLEXA**

- 116 11.1 Propietat horitzontal complexa
- 116 11.2 Quotes de participació
- 117 11.3 Constitució
- 118 11.4 Regulació i acords
- 118 11.5 Altres comunitats complexes

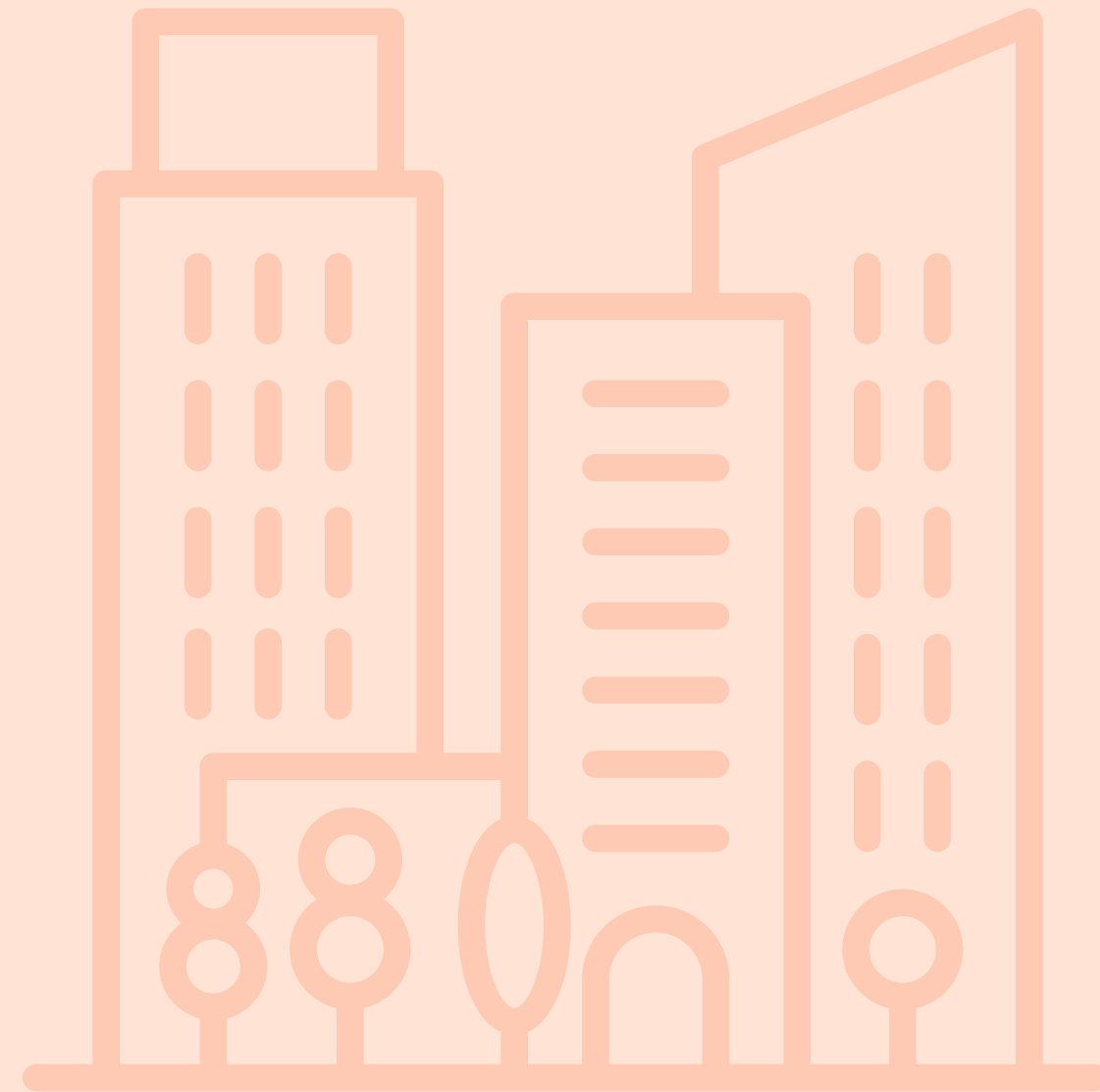
## **120 ANNEX. LEGISLACIÓ**

- 121 1. Dret català
- 121 2. Dret estatal d'aplicació

## **123 FORMULARIS**

# La propietat horitzontal

# 1



## 1.1. Què és la propietat (en general)?

La propietat és el domini total sobre una cosa. El dret real per excel·lència. Quan parlem de dret real no ens referim a res que tingui relació amb la monarquia; en aquest cas, “real” ve del llatí *res, rei*, que vol dir ‘cosa’. En canvi, el “rei” —el monarca— ve del llatí *rex, regis*.

Bé, fet aquest aclariment lingüístic, precisem que els drets reals són aquells drets que s'exerceixen sobre les coses. Respecte de les coses immobles, com per exemple els pisos, hi poden haver diferents tipus de drets, com ara el dret a usar, (dret d'ús i habitació) i el dret a percebre rendes (l'usdefruit permet usar i, alhora, percebre rendes de l'immoble; per exemple, qui té l'usdefruit d'una casa la pot llogar i cobrar la renda).

## 1.2. És il·limitat el dret de propietat?

La propietat és, com s'ha dit, el màxim poder sobre una cosa, i la seva única limitació ve determinada en els moderns ordenaments jurídics per la seva funció social. És a dir, el “sagrat dret a la propietat” que institucionalitzà la revolució francesa té avui en dia alguns condicionants motivats per aquesta funció social.

Així per exemple, en una ciutat, la persona propietària d'un solar no pot edificar els pisos que vulgui, sinó que s'ha d'ajustar a les normes urbanístiques que indiquen quantes plantes pot aixecar i quin volum màxim pot edificar. De la mateixa manera, les propietàries de determinats edificis es poden veure obligades a vendre forçosament perquè s'ha de construir algun equipament o una zona verda, la qual cosa permet a l'administració pública expropiar, és a dir, prendre la propietat en benefici de l'interès comú, pagant com a contraprestació allò que s'anomena el preu just.

### 1.3. La copropietat. La comunitat de propietàries

Aclarim primer què és una comunitat i després abordarem les peculiaritats de la comunitat de propietàries que neixen quan s'estableix el règim de propietat horitzontal.

Així la situació de comunitat (en general) la defineix l'article 551-1 del CCcat:

- 1. Hi ha comunitat quan dues persones o més comparteixen de manera conjunta i concurrent la titularitat de la propietat o d'un altre dret real sobre un mateix bé o un mateix patrimoni.*
- 2. Les situacions de comunitat mai no es presumeixen, llevat que ho estableixi una disposició legal expressa.*
- 3. En les situacions de comunitat es presumeix la comunitat ordinària indivisa si no es prova una altra cosa.*
- 4. Les despeses comunes es poden reclamar pel procediment monitori, d'acord amb la legislació processal.*

La propietat es pot tenir de manera individual o col·lectiva. Quan hi ha més d'una persona propietària parlem de copropietat, de cotitulars del dret de propietat, parlem, en fi, de comunitat. Una forma coneguda d'aquesta manifestació es troba en la compra d'un habitatge per part d'una parella; totes dues esdevenen propietàries, al 50%. La relació entre ambdues copropietàries és una relació regulada pels seus acords i pel CCcat, que estableix un seguit de mecanismes per regular com s'han de fer càrrec de les obligacions derivades d'aquesta cotitularitat i la manera de trencar aquesta comunitat, si alguna de les persones membres vol sortir de la divisió.

S'entén per divisió la situació en la qual es troben les copropietàries respecte de la cosa sobre la qual exerceixen el seu dret de propietat. Cadascuna és copropietària d'una quota indivisa, que no es pot dividir, no es pot utilitzar separatament. Així, per exemple, si dues persones són copropietàries d'un cotxe, no se'l poden partir per la meitat quan decideixen repartir-lo, sinó que s'atribueixen el seu valor econòmic.



## 1.4. Evolució històrica de la regulació de la propietat horitzontal

Com hem apuntat, aquesta copropietat o comunitat de béns, té una transcendència singular en l'àmbit de la titularitat d'habitatges en el règim de la propietat horitzontal, ja que afecta un bé essencial per a la vida, l'habitatge, raó per la qual requereix una regulació específica.

A Espanya, la propietat horitzontal té alguns referents a l'Edat mitjana (a *Las Partidas* d'Alfons X), però va ser poc utilitzada. En el projecte de Codi civil espanyol de 1851 ja s'hi va fer alguna referència explícita, però no fou fins l'octubre de 1939, un cop acabada la guerra civil, quan la necessitat de reconstruir les ciutats, contrastava amb la poca oferta d'habitatges, que es va promulgar la *Ley de 26 de octubre de 1939 sobre construcción, gravamen y régimen de viviendas de pisos o partes determinadas*<sup>4</sup>, que modificà l'article 396 del Codi civil espanyol i instaurà un sistema de propietat horitzontal basat en la propietat individual dels elements privatis (el pis, el local) i la copropietat, la comunitat de propietàries respecte dels element comuns.

La *Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal* ordenà aquesta situació en un moment en què el desenvolupament econòmic provocà un gran creixement de les ciutats, causat

per l'enorme quantitat de persones immigrants procedents de terres agrícoles que s'acostaven a les urbs per tractar de millorar les seves condicions de vida incorporant-se al món laboral, en la indústria i la construcció, principalment. Aquest sistema permeté l'accés a la propietat d'un habitatge amb uns estalvis importants, ja que es comprava la propietat individual del pis on es vivia i es compartien les despeses de la resta d'elements comuns que sustentaven aquest pis: escales, façana, terrat, passadissos...

<sup>4</sup> L'Exposició de motius de la llei fa referència a la situació dels habitatges com a conseqüència de la guerra: "Los graves daños inherentes a la guerra sufridos por la edificación urbana, exigen la facilidad de los medios necesarios a la obra urgente de su reparación. Uno de los más adecuados es sin duda, el de abrir un cauce jurídico a la libertad contractual estimulando, de ese modo, las operaciones conducentes a la adquisición y gravamen de pisos o departamentos independientes de un edificio. Y aun cuando nuestra legislación Civil e Hipotecaria no opone obstáculos insuperables, conviene, sin embargo, atender a las nuevas necesidades jurídicas que la realidad ofrece, distinguiendo el caso general de la copropiedad o comunidad de bienes sobre un edificio, perfectamente regulada en las prescripciones del Código, de la llamada «propiedad horizontal», caso típico de propiedad privada singular, unida al condominio indivisible sobre los elementos comunes necesarios al debido aprovechamiento de cada una de sus partes."

Amb el temps, es van aixecar moltes veus demanant la reforma d'aquesta llei per fer front a les noves necessitats sorgides de la pràctica quotidiana d'aquest tipus de comunitats: l'increment dels impagaments de les quotes, les dificultats de fer front a la conservació i el manteniment dels immobles, i la modernització de l'organització de la comunitat amb un joc de majories i minories massa rígid, que donava un pes important a la regla de la unanimitat (l'acord de TOTES les copropietàries).

Per corregir aquestes disfuncions es promogué una iniciativa legislativa popular que fou acollida pels diferents grups parlamentaris, i així nasqué la *Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal*.

La *Ley 1/2000, de 7 de enero, de enjuiciamiento civil*, modificà substancialment els procediments judicials previstos inicialment a la Llei de propietat horitzontal. En parlarem d'aquests procediments en un altre apartat.

Finalment, la *Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia*, modificà determinats aspectes de la llei de propietat horitzontal espanyola que poden tenir aplicació a Catalunya<sup>5</sup>.

A Catalunya era d'aplicació la llei espanyola de propietat horitzontal de 1960 fins l'aprovació del Llibre V del Codi Civil de

Catalunya (*Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals*) que ha tingut diferents modificacions: *Llei 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals* i el *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*<sup>6</sup>.

<sup>5</sup> La Disposició Final Primera d'aquesta llei justifica la competència de l'Estat per regular aquesta matèria.

<sup>6</sup> Aquestes modificacions ja estan incorporades en el text que es pot veure a l'enllaç al Llibre V del Codi Civil de Catalunya indicat a l'annex.

## 1.5. Règim jurídic de les comunitats de propietàries

Quina és la norma que regula el funcionament d'aquestes comunitats? Ens ho diu l'article 551.2.2 CCcat:

*La comunitat en règim de propietat horitzontal es regeix pel títol de constitució, que s'ha d'adequar al que estableix el capítol III. Les situacions de comunitat que compleixen els requisits de la propietat horitzontal i no s'hagin configurat d'acord amb el que estableix el capítol III es regeixen pels pactes establerts entre els copropietaris, per les normes de la comunitat ordinària i, si escau, per les disposicions del capítol III que siguin adequades a les circumstàncies del cas.*

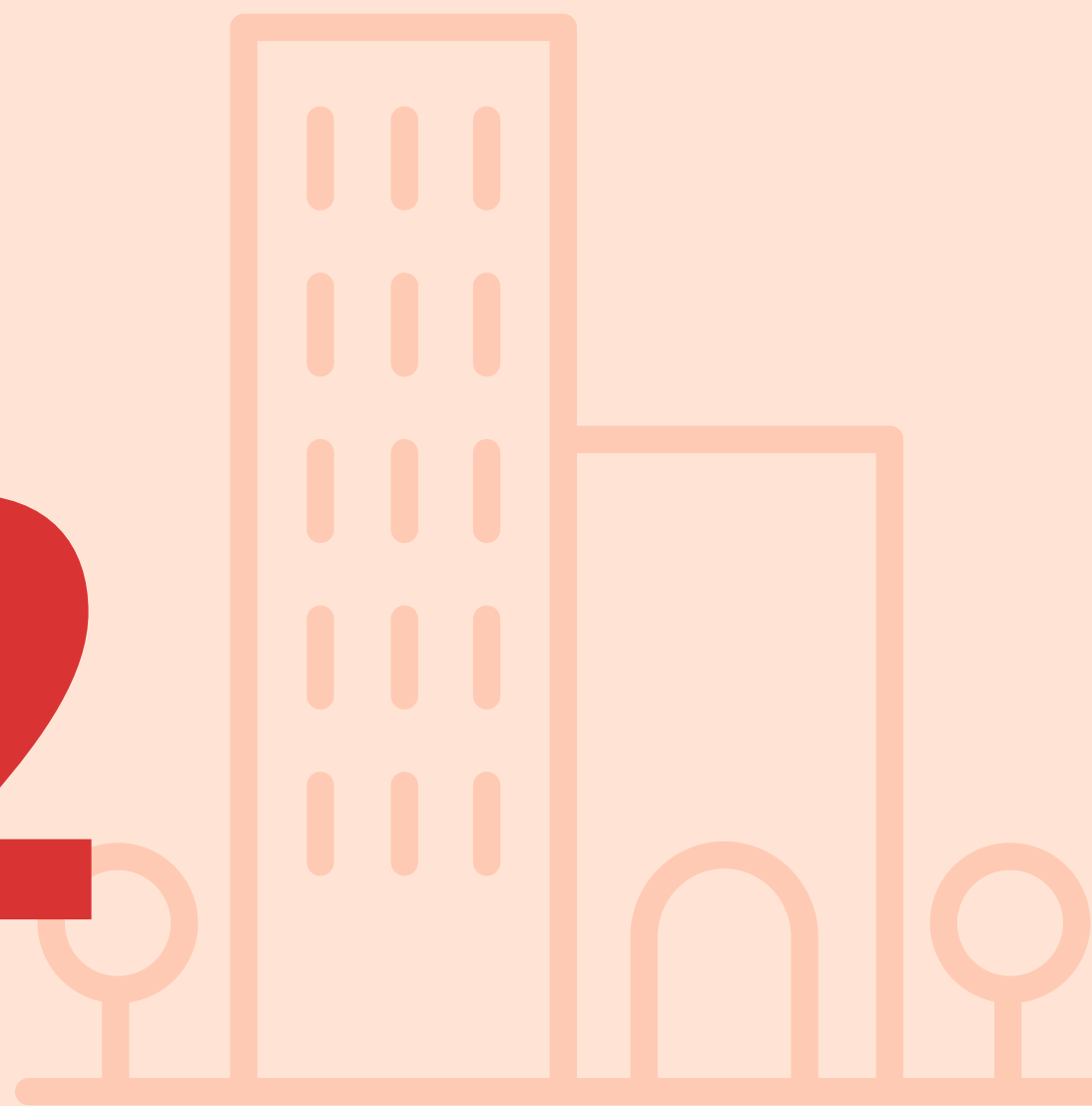
És a dir, en primer lloc s'ha de veure què diu el títol constitutiu, el document que va fer néixer la comunitat, els pactes establerts entre les persones propietàries i les normes de la comunitat (el règim interior del que parlarem en un altre apartat). El Codi civil català és d'aplicació “si s'escau quan sigui adequat a les circumstàncies del cas”. Hi ha ocasions en les que s'ha d'aplicar aquest Codi, perquè la situació no es considera disponible per la voluntat de les propietàries, com, per exemple, la modi-

ficació de les quotes de participació que, sempre ha de ser per unanimitat (article 553—26.1a).



# Constitució de la comunitat, objecte i extinció. La quota de participació

# 2





## 2.1 Què és la propietat horitzontal?

L'article 553-1 CCcat la defineix:

*El règim jurídic de la propietat horitzontal implica, per als propietaris, el dret de propietat en exclusiva sobre els elements privatis i en comunitat amb els altres propietaris sobre els elements comuns.*

És una propietat especial perquè suposa un dret individual i personal sobre els elements privatis (pisos o locals) i, alhora, una copropietat sobre elements comuns (vestíbul, escales, patis... en parlarem a l'apartat 3).

La propietat horitzontal és una creació del Dret, de l'ordenament jurídic. És la llei la que permet fer néixer aquesta forma especial de propietat. Quan es construeix, per exemple, un edifici de cinc plantes amb quatre habitatges per planta, és evident l'existència dels vint habitatges. Si mirem la realitat material ens trobarem aquests pisos disposats per ser ocupats per les vint famílies corresponents.

Però per al món del Dret, per al tràfic jurídic, si no existís aquesta regulació singular, l'única cosa sobre la qual podria recaure el dret de propietat seria la totalitat de l'edifici. Per tal que neixin

vint entitats diferents, vint “coses” diferents (pisos, locals, espais) que permetin llur apropiació i, consegüentment, l'exercici del dret de propietat sobre elles, cal formalitzar-ne el naixement, cal constituir el règim de propietat horitzontal, d'acord amb la llei, en aquest cas el Codi Civil català.





## 2.2. Quan es pot constituir el règim de propietat horitzontal?

L'article 553.2 CCcat diu:

*Poden ésser objecte de propietat horitzontal els edificis i qualssevol altres immobles, fins i tot en construcció, en els quals **coexisteixin elements privatis**, constituïts per habitatges, locals o espais físics susceptibles d'independència funcional i d'atribució a diferents propietaris, **amb elements comuns**, necessaris per a l'ús i el gaudi adequat dels privatis.*

És a dir, pot haver propietat horitzontal quan hi ha:

- Elements privatis (habitatges, locals, espais físics)
- Que tinguin independència funcional (perquè tenen sortida directa al carrer o a les escales o ascensor que la faciliten i els permet funcionar de manera autònoma).
- Diversitat de persones propietàries. No pot haver propietat horitzontal si només hi ha una única propietària.
- Coexistència amb elements comuns, necessaris per a l'ús adequat dels privatis: escala, sostre, façana....

## 2.3 Què és el títol constitutiu de la propietat horitzontal?

És el document públic (escriptura o testament), mitjançant el qual el propietari o propietària de l'edifici o del solar on es promou la construcció dels habitatges, així ho declaren. Normalment, són les promotores les que atorguen aquesta escriptura de la propietat horitzontal, inscrivint al Registre de la Propietat tantes finques independents, com pisos i locals hi ha a l'edifici.

Si anem al Registre de la Propietat a veure la inscripció d'un pis determinat, en un concret carrer número i planta, trobarem que aquesta inscripció fa referència a l'escriptura de divisió de la propietat horitzontal.

Perquè hi hagi propietat horitzontal, cal un títol constitutiu que la faci néixer. I aquest títol ha de ser emès en document públic, normalment una escriptura i és on, materialment, es troba descrit el contingut de la propietat horitzontal amb una primera regulació més o menys detallada, segons la diligència o interès de la promotora, del funcionament de la comunitat de propietàries.

El títol constitutiu és un acte jurídic; entenent com a tal, aquelles accions a les quals el Dret reconeix la capacitat de generar drets i/o obligacions. Si s'atorga una escriptura pública de cons-

titució de la propietat horitzontal, ens trobem amb un acre jurídic *inter vivos*; i si es fa mitjançant testament, es tracta d'un acte jurídic *mortis causa*.

Es pot fer quan les obres de l'edifici ja estan acabades o quan encara està en construcció.

## 2.4 Què ha de dir el títol constitutiu?

Segons l'article 553-9 CCcat, el títol constitutiu ha de contenir, almenys, les circumstàncies següents:

- a. La **descripció de l'immoble en conjunt**, que ha d'indicar si està acabat o no, i la relació dels elements, les instal·lacions i els serveis comuns que té.
- b. La **descripció de tots els elements privatis**, amb el corresponent número d'ordre intern a l'immoble, la quota general de participació i, si escau, les especials que els corresponen, i també la superfície útil, la situació, els límits, la planta, la destinació i, si escau, els espais físics o els drets que en constitueixin annexos o vinculacions.
- c. Un **plànol descriptiu** de l'immoble.
- d. Els **estatuts**, si n'hi ha.
- e. Les **reserves de drets o facultats**, si n'hi ha, establertes a favor del promotor o dels constituents del règim.
- f. La **previsió, si escau, de formació de subcomunitats**.

Recapitem, el títol constitutiu ha de contenir: a) Descripció de l'immoble; b) Descripció dels elements privatis (pisos, locals, espais, indicant superfície, quota de participació, límits,

planta, ús...; c) Plànol. Poden haver també estatuts o previsions de reserves de dret a favor de les promotores.

La pràctica demostra que són moltes les comunitats de propietàries que no disposen d'estatuts, i seria molt útil corregir aquesta anomalia ja que podria ajudar a evitar conflictes i fer més senzilla la gestió i l'administració dels drets, obligacions i interessos comuns.

## 2.5 Qui atorga i com s'atorga el títol constitutiu?

L'article 553-8.1 CCcat diu que

*estan legitimats per a l'establiment del règim de la propietat horitzontal el propietari o els propietaris de l'immoble que ho siguin en el moment de l'atorgament del títol de constitució.*

S'ha de fer en escriptura pública (davant notari/a) o mitjançant testament i s'ha d'inscriure al Registre de la Propietat. (553-9.4 CCcat *El règim de la propietat horitzontal s'inscriu en el Registre de la Propietat... per mitjà d'una inscripció general per a l'immoble i de tants de folis com finques privatives hi hagi.*

El títol constitutiu es pot modificar per acord de les persones membres de la comunitat (per una majoria de 4/5 de persones que suposin 4/5 de quotes de participació). Tant l'atorgament del títol com la seva modificació no poden mai contravenir allò que disposa la Llei. En parlem a l'apartat següent.

## 2.6 Modificació del títol constitutiu

El títol constitutiu no és inalterable, sinó que es pot modificar de diverses maneres:

Amb el consentiment de la Junta de propietàries essent necessari, com s'ha dit, el vot favorable de les 4/5 parts de les propietàries que, alhora, representin les 4/5 parts de les quotes de participació, d'acord amb l'article 553-26.2a) CCcat. L'escriptura ha de complir els mateixos requisits observats per a l'atorgament del títol de constitució.

L'article 553-10 CCcat ens diu que **no cal el consentiment de la Junta** si la modificació és motivada pels fets següents:

- a. La sobrelevació o la subedificació de plantes noves, si s'ha pactat així en constituir el règim o el dret.*
- b. Les agrupacions, les agregacions, les segregacions i les divisions dels elements privatis o les desvinculacions d'annexos, si els estatuts així ho estableixen.*

Per exemple, la persona propietària d'un local amb una quota de participació del 10%, si vol dividir-lo en dos locals iguals, adjudicarà a cadascun un 5% de quotes de participació. Aquest acte no elimina les obligacions municipals de caire urbanístic que ha de complir.)

- c. Les **alteracions de la destinació dels elements privatis**, llevat que els estatuts les prohibeixin.*

Per exemple, una propietària d'un pis als baixos de l'immoble vol modificar-lo i establir una activitat empresarial o professional, o viceversa. Aquest acte tampoc elimina les obligacions municipals pertinents.

Les despeses que ocasionin aquests actes són a càrrec de les propietàries implicades.



## 2.7 Què és la quota de participació?

L'article 553-3.1 CCcat defineix la quota de participació i les seves funcions:

- a. *Determina i concreta la participació que correspon als elements privatis sobre la propietat dels elements comuns.*
- b. *Serveix de mòdul per a fixar la participació en les càrregues, els beneficis, la gestió i el govern de la comunitat i els drets dels propietaris en cas d'extinció del règim.*
- c. *Estableix la **distribució de les despeses i el repartiment dels ingressos**, llevat de pacte en contra.*

No cal donar més explicacions sobre el contingut d'aquest article perquè sembla prou clar. Resumint, és la referència bàsica per determinar les majories de membres de la Junta de propietàries, que no es fonamenta només en el nombre de persones, sinó també en els percentatges de quotes de participació.

Quant a obligacions, la quota de participació permet fixar:

- a. La contribució de cada pis o local a les despeses generals pel manteniment de l'edifici, els seus serveis, càrregues i responsabilitats que no puguin ser individualitzables.
- b. La contribució al fons de reserva.
- c. La participació a les despeses de conservació de l'immoble.

L'article 553-3.2 CCcat diu que s'han d'expressar en *percentatge sobre el total de l'immoble i es fixen proporcionalment a la superfície i ponderant l'ús, la destinació i les altres dades físiques i jurídiques dels béns que integren la comunitat.*

Sigui quin sigui el nombre d'habitatges, locals, places de parking, etc. la suma de tots ha de ser 100 i no necessàriament han de ser iguals.

Ve determinada pel títol constitutiu i per a la seva modificació cal l'acord unànim de les propietàries, o per decisió de l'autoritat judicial. No obstant això, i com veurem després a l'apartat 5.7, si es tracta de modificar el percentatge de contribució a les despeses generals es pot acordar per majoria qualificada de 4/5 de persones que representin 4/5 de les quotes.



L'article 553-3.4 CCcat diu que es poden establir, a més de la quota de participació, quotes especials per a despeses determinades. Per exemple, si una comunitat té dues escales o portes d'entrada es poden establir unes quotes especials per al manteniment concret de cada entrada o escala a càrrec de les persones propietàries d'aquesta part de l'edifici. En tot cas la determinació de les quotes requereix l'acord unànim de totes les propietàries<sup>8</sup>.



<sup>8</sup>Observeu les diferències entre quota de participació i quota de propietat que expliquem a l'apartat 5.7

## 2.8 Extinció del règim de la propietat horitzontal

L'article 553-14 CCcat diu:

- 1. El règim de propietat horitzontal s'extingeix voluntàriament per acord unànim de la Junta de propietaris de conversió en un altre tipus de comunitat o per decisió del propietari únic. L'acord o decisió requereix el consentiment dels titulars de drets reals sobre els elements privatis o comuns afectats. En qualsevol cas, es presumeix atorgat el consentiment si el titular del dret real no ha manifestat la seva oposició a l'acord o decisió en el termini d'un mes a comptar de la data en què se li hagi notificat.*
- 2. El règim de propietat horitzontal s'extingeix en els supòsits de destrucció, declaració de ruïna i expropiació forçosa de l'immoble. Nogensmenys, en el títol de constitució es pot estipular que el règim no s'extingeixi malgrat la destrucció o la declaració de ruïna per tal de procedir a la rehabilitació o reconstrucció de l'immoble a càrrec dels propietaris.*

És a dir, es pot extingir per acord unànim de les propietàries, o per destrucció, ruïna o expropiació forçosa. En cas de ruïna es pot establir que, malgrat això, es mantingui la propietat horitzontal per tal de rehabilitar o reconstruir l'immoble a càrrec de les persones propietàries.

# La dualitat de la propietat horitzontal. Elements privatius i elements comuns

# 3



La divisió d'un immoble en propietat horitzontal suposa l'existència d'uns elements privatis (propietat separada) i d'uns elements comuns, sobre els quals es constitueix una comunitat especial regulada per la llei. D'aquesta dualitat parlem a continuació.



### 3.1 Què són els elements privatis?

*Són els **habitatges, els locals i els espais físics que poden ésser objecte de propietat separada i que tenen independència funcional** perquè disposen d'accés directe o indirecte a la via pública. (article 553-33).*

Expliquem aquesta definició. Són elements privatis:

- a. **L'habitatge** és un conjunt d'habitacions comunicades entre si i que constitueixen una unitat d'habitatge. Ens referim a qualsevol pis com els que podem trobar a qualsevol edifici en un barri qualsevol.
- b. **Habitació o conjunt d'habitacions que constitueixen una unitat econòmica.** Aquí es fa referència als locals per a la realització d'activitats industrials, comercials o professionals amb les limitacions imposades pel títol constitutiu o la llei. També s'hi poden encabir les places de garatge susceptibles d'aprofitament independent i que comparteixen elements comuns, com ara els accessos, les rampes...
- c. Són **susceptibles d'aprofitament independent.** És a dir, cap persona, llevat de la propietària, pot utilitzar aquests espais sense la seva autorització.

d. Com a conseqüència de l'anterior, **tenen comunicació amb l'exterior**, bé directament a la via pública o, indirectament, per mitjà de passadissos, escales, galeries o qualsevol altre accés similar.

Tenen també la consideració d'elements privatis aquells espais annexos que tenen una utilització particular i exclusiva per part de la propietària, com ara les golfes o el garatge.

### 3.1.1. Elements privatis d'ús o benefici comú

Hi ha un altre tipus d'element que, sense perdre la seva condició de privatiu, esdevé, per raó de la seva titularitat, de caràcter comunitari. Totes les persones que formen la comunitat són les propietàries d'aquests elements. Ens ho indica l'article 553-34 CCcat:

1. *Són elements privatis de benefici comú els que, per disposició de la llei, del títol de constitució o per acord de la Junta de propietaris, **pertanyen a tots els propietaris en proporció a la quota i de manera inseparable de la propietat de l'element privatiu concret.***

2. *Els elements comuns desafectats per acord de la Junta de propietaris tenen caràcter d'element privatiu de benefici comú, llevat que s'estableixi altrament.*

3. *L'administració i disposició d'un element privatiu de benefici comú es regeix per les normes de la propietat horitzontal.*

Atès que la propietat és de totes les persones de la comunitat en proporció a les seves quotes de participació, les decisions que afectin la seva administració o gestió es regeix per les normes de la propietat horitzontal, cap persona, individualment, pot prendre decisions al respecte.

Per exemple, un local comercial que, inicialment és un bé privatiu, acaba essent comprat per la comunitat, per fer més gran el vestíbul o per instal·lar serveis comuns, o una zona d'esbarjo o... Continua tenint caràcter d'element privatiu, però les persones propietàries són totes les de la comunitat, en proporció a la seva quota, i l'ús d'aquest bé és comunitari.

També els *elements comuns desafectats per acord de la Junta de propietaris tenen caràcter d'element privatiu de benefici comú, llevat que s'estableixi altrament.* (553-34.2). Això passa quan la Junta acorda convertir un element comú en bé privatiu, en quin cas té caràcter de bé privatiu de benefici comú.



### 3.1.2 Quins són els drets sobre els elements privatis?

El dret de cada persona propietària sobre els elements privatis (com, per exemple, pisos o locals) és exclusiu i pot exercir totes les facultats del dret de propietat sense cap altra limitació que les derivades del règim de propietat horitzontal. En conseqüència, els poden modificar, vendre, cedir, hipotecar i en general fer qualsevol negoci jurídic vàlid en dret.

En cas de transmissió del pis o local, cal notificar-ho a la Junta de propietàries. Així es garanteix que qui transmet es desvincula de les quotes de la comunitat i resta eximida dels impagaments que qui rep pugui fer.

Com a propietària, també pot fer les modificacions necessàries sobre els elements arquitectònics, les instal·lacions o els serveis que no perjudiquin la seguretat de l'edifici, l'estructura general, la configuració o l'estat exterior, i que no perjudiquin els drets d'una altra copropietària. Tanmateix, abans de començar les obres, ha de notificar la seva intenció a la presidència o administració de la comunitat.

Aquestes limitacions afecten tant la persona propietària com l'ocupant, i s'entén com a ocupant qualsevol persona que utilitza el pis o local sense tenir la propietat: familiar, llogatera, cessionària, usufructuària...

L'article 553-36 CCcat estableix que:

*es poden fer obres de conservació i de reforma sempre que no perjudiquin els altres propietaris ni la comunitat i que no disminueixin la solidesa ni l'accessibilitat de l'immoble ni alterin la configuració o l'aspecte exterior del conjunt.*

Alguns exemples de modificacions que no es poden fer:

#### **a. Pel fet d'alterar la seguretat de l'edifici**

- Obrir una escala per un lloc diferent on té l'entrada el pis
- Transformar una finestra en porta
- Variacions de la situació dels sanitaris

#### **b. Pel fet d'alterar la configuració exterior de l'edifici**

- Pintar balcons o finestres amb un color diferent als altres de l'immoble
- Canviar finestres per balcons o a l'inrevés
- Tancar obertures de finestres o balcons
- Fer golfes
- Cobrir la terrassa

### c. Pel fet de perjudicar altres propietàries

- Desconnectar la calefacció en perjudici d'altri
- Col·locar una sortida de fums projectant-la cap a altres pisos o locals
- Fer obres que dificultin la il·luminació o les vistes d'altres pisos o locals

Tampoc no es poden realitzar activitats prohibides pels estatuts o contràries a les normes sobre activitats molestes, insalubres, nocives o perilloses.

El president o presidenta de la comunitat, per iniciativa pròpia o a petició d'una quarta part de les propietàries, ha de requerir fefaentment a qui les faci que deixi de fer-les. Si la persona requerida persisteix en la seva activitat, la Junta pot interposar contra ella l'acció de cessació, fins i tot pot instar judicialment la privació de l'ús de l'habitatge o local per un període que no pot excedir de dos anys i, si escau, a l'extinció del contracte d'arrendament.

L'article 553-36.3 obliga a la persona que vulgui fer aquestes obres a comunicar-ho a la presidència o administració de la comunitat:

*Els propietaris que es proposin de fer obres en llur element privatiu ho han de comunicar prèviament a la presidència o a l'administració de la comunitat. Si l'obra comporta l'alteració d'elements comuns, cal l'acord de la Junta de propietaris. En cas d'instal·lació d'un punt de recàrrega individual de vehicle elèctric, només cal enviar a la presidència o a l'administració el projecte tècnic amb trenta dies d'antelació a l'inici de l'obra i la certificació tècnica corresponent una vegada finalitzada la instal·lació. Dins aquest termini la comunitat pot proposar una alternativa raonable i més adequada als seus interessos generals. Si la instal·lació alternativa no es fa efectiva en el termini de dos mesos, el propietari interessat pot executar la instal·lació que havia projectat inicialment.*

Observi's que si l'obra suposa l'alteració d'elements comuns, cal acord de la Junta, tot i que si les obres estan destinades a crear un punt de càrrega per a un vehicle elèctric, només cal enviar a la presidència o l'administració 30 dies abans de l'inici de les obres, el projecte tècnic. En aquest termini, la comunitat pot proposar una alternativa raonable que s'ha d'executar en dos mesos, cas contrari, la persona interessada pot fer l'obra prevista inicialment. És una manera de penalitzar la inacció de

la comunitat que podria optar per no fer res i deixar sense utilitat el dret de la persona que vol connectar un vehicle elèctric.

L'article 553-36.4 CCcat permet a la comunitat:

*exigir la reposició a l'estat originari dels elements comuns alterats sense el seu consentiment. No obstant això, **s'entén que la comunitat ha donat el consentiment si l'execució de les obres és notòria, no disminueix la solidesa de l'edifici ni comporta l'ocupació d'elements comuns ni la constitució de noves servituds i la comunitat no s'ha oposat en el termini de caducitat de quatre anys a comptar de l'acabament de les obres.***

Les propietàries han de permetre l'accés al seu pis o local per efectuar les obres de conservació i manteniment dels elements comuns i de la resta d'elements, pisos o locals quan no hi ha cap altra manera d'efectuar-les o és desproporcionadament cara o perjudicial. Tant la comunitat com les altres propietàries han de rescabalar els danys que causin i, si escau, el menyscapte que puguin produir.

La responsabilitat sobre el bon ús dels elements privatis recau sobre la persona propietària, amb independència que qui

ocupi l'habitatge o local sigui llogatera o el posseeixi amb qualsevol altre títol. Així o estableix l'article 553-37.2 CCcat

***Els propietaris, en els casos d'arrendament o de qualsevol altra transmissió del gaudi de l'element privatiu, són responsables davant de la comunitat i de terceres persones de les obligacions derivades del règim de propietat horitzontal.***



## 3.2 Què són els elements comuns?

Ho diu l'article 553-41:

*“el solar, els jardins, les piscines, les estructures, les façanes, les cobertes, els vestíbuls, les escales i els ascensors, les antenes i, en general, les instal·lacions i els serveis dels elements privatis que es destinen a l'ús comunitari o a facilitar l'ús i gaudi dels dits elements privatis”.*

En la primera regulació de l'any 20015 s'entenia que aquests elements havien d'estar fora dels pisos o locals (elements privatis). La reforma del 2015 va suprimir aquesta indicació i no s'exigeix que estiguin fora dels elements privatis, només cal que la seva destinació o finalitat sigui l'ús comunitari.

Es poden distingir els elements comuns essencials o per naturalesa, d'aquells que ho són de manera accidental o per destinació. Els primers seran sempre elements comuns; els segons poden esdevenir privatis per acord vàlid de la Junta.

### 3.2.1 Els elements comuns essencials

Són aquells sense els quals no es podria concebre l'edifici, per exemple: solar, fonaments i cobertes, pilars, bigues, forjats, murs de càrrega, façanes...

### 3.2.2 Els elements comuns per destinació

Són els que permeten una utilització millor de l'immoble, però l'immoble podria funcionar sense aquests elements. Així, per exemple, miralls, escultures, mobles o plantes del portal, l'habitatge de la porteria, la finestra que dona llum al replà de l'escala, la zona d'aparcament exterior...

### 3.2.3 Exemples d'elements comuns

- Sòl, vol, fonaments i cobertes.
- Elements estructurals, com ara els pilars, les bigues, els forjats i els murs de càrrega; les façanes, amb els revestiments exteriors de terrasses, balcons i finestres, incloent-hi llur imatge i configuració, els elements que les conformen i els seus revestiments exteriors.
- Portal, escales, porteries, corredors, passadissos, murs, fos-

ses, patis, pous i els recintes destinats a ascensors, dipòsits, comptadors, telefonia o altres serveis o instal·lacions comuns, àdhuc els que siguin d'ús exclusiu.

- Ascensors i instal·lacions, conduccions i canalitzacions per al desguàs, subministrament d'aigua, gas o electricitat, fins i tot les d'aprofitament d'energia solar; les d'aigua calenta sanitària, calefacció, aire condicionat, ventilació o evacuació de fums.
- Els jardins, les piscines o altres espais recreatius.
- Instal·lacions de detecció i prevenció d'incendis.
- Instal·lacions de porter electrònic i altres de seguretat de l'edifici.
- Antenes col·lectives i altres instal·lacions per als serveis audiovisuals o telecomunicacions fins a l'entrada de l'espai privatiu (pis o local).
- Servituds i qualssevol altres elements materials o jurídics que per llur naturalesa o destinació resultin indivisibles.

Aquesta relació no exhaureix el llistat d'elements comuns, ja que el títol constitutiu o els acords de la Junta poden definir altres espais com a comuns, o, per contra, que alguns d'aquests elements comuns no essencials puguin esdevenir privatis com, per exemple, els soterranis.





### 3.2.4 Característiques dels elements comuns

- a. Són **inseparables**, només poden ser alienats (transmesos a una altra persona), embargats, transferits o gravats amb la part de l'element privatiu, és a dir, amb el pis o local corresponent. La titularitat del pis o local comporta la titularitat del percentatge establert al títol de constitució sobre els elements comuns (copropietat dels elements comuns).
- b. Són **irrenunciables**, cap propietària no pot renunciar a la seva part de copropietat dels elements comuns.
- c. Són **indivisibles**, cada propietària té una quota ideal sobre els elements comuns, la qual cosa suposa que no té mai una concreció material. Així, per exemple, cap persona podria demanar un determinat percentatge de l'escala o de la porteria.
- d. **Poden ser materials**, com ho són en general la majoria, o **immaterials**, com la configuració externa de l'immoble o les servituds constituïdes a favor dels propietaris de l'edifici.

Com ja hem avançat, un element comú pot deixar de ser-ho i esdevenir element privatiu. Aquest procés s'anomena desafectació i en parlem a l'apartat 3.2.6.

### 3.2.5 Els elements comuns d'ús exclusiu

Hem fet referència anteriorment als elements privatis d'ús o benefici comú quan la propietat d'aquest element és de tota la comunitat (la qual cosa no li fa perdre el seu caràcter privatiu, només que ara, la propietat és de totes les persones que formen la comunitat).

Ara parlarem dels elements comuns que, per la seva ubicació, poden ser d'ús exclusiu per a la persona propietària de l'element privatiu pel qual s'accedeix. L'exemple més clar és el terrat o el pati als que s'accedeix des del pis o local privatiu. Aquest ús exclusiu no li fa perdre el seu caràcter d'element comú.

L'article 553-43 CCcat ho regula:

1. *En el títol de constitució o per acord unànime de la junta, **es pot vincular a un o a diversos elements privatis 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 privatis** 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 privatis 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.*

Com es pot veure, el manteniment ordinari va a càrrec de la persona que té l'ús exclusiu, anant a càrrec de la comunitat les intervencions necessàries degudes al pas del temps o a circumstàncies alienes al funcionament ordinari de l'espai.

A partir de la modificació del CCcat de l'any 2021, tal com indica l'apartat 3 de l'esmentat article 553-43 CCcat, les persones que tenen aquest ús exclusiu poden fer, en els elements comuns, obres per millorar l'eficiència energètica o hídrica, anant al seu càrrec la inversió i el manteniment. En tot cas, han d'informar 30 dies abans de l'inici de les obres a la presidència o secretaria, que poden fer una proposta alternativa en aquest termini.

### **3.2.6 La conversió d'element comú en privatiu. La desafectació**

Els elements comuns que no són per naturalesa o no tenen caràcter essencial poden ser desafectats d'aquesta funció comunitària i esdevenir privatis o poden ser modificats substancialment tan pel que fa a la seva forma com al servei que donen.

Cal acord de la Junta per una majoria de 4/5 parts de les persones propietàries que suposin també les 4/5 parts de les quotes de participació (article 553-26.2c) CCcat).

Per exemple, una comunitat que tingui habitatge de porteria i no necessiti aquest servei, pot convertir aquest habitatge -que té caràcter comú- en un habitatge privat més de l'immoble, vendre'l i repartir el preu entre totes les propietàries en proporció a les seves quotes. Quan un element comú esdevé privatiu, la

propietat d'aquest element és de totes les persones que en formen part de la comunitat.

S'ha de distingir entre “desafectació” i “desvinculació”. La desafectació, com hem dit, es produeix quan, mitjançant acord de la Junta per una majoria qualificada de 4/5 (de persones que suposin 4/5 de quotes de participació), un element comú esdevé element privatiu, essent la propietat de totes les persones que formen la comunitat.

La desvinculació es refereix a aquells elements de l'immoble que estan lligats (vinculats) a l'element privatiu, per exemple una plaça de pàrquing, un traster... Per fer aquest desvinculació cal acord de la Junta per unanimitat.

## 3.3 Descripcions dels elements comuns més freqüents

### 3.3.1 El sòl, el subsol i els soterranis

#### 3.3.1.1. Què és el sòl?

És la parcel·la de terreny sobre la qual s'assenta l'edifici, servint-lo de base física. Comprèn, quant a profunditat, la part necessària per suportar l'edifici i les seves instal·lacions. Per sota de les instal·lacions hi ha el subsol.

Per la part superior, el sòl, com a element comú per naturalesa, acaba on comencen les obres de fixació del primer espai horitzontal de l'edifici, és a dir, el forjat sobre el qual es col·loca el paviment d'un pis o local, és element privatiu i així ho determina la jurisprudència.<sup>9</sup>

<sup>9</sup>La jurisprudència és la doctrina que declaren els tribunals, especialment el Tribunal Suprem, interpretant les normes jurídiques. És important conèixer el contingut d'una llei, però tan important com això és saber com els jutges i magistrats que formen els tribunals la interpreten. La jurisprudència permet conèixer la manera com es concreta l'aplicació d'una llei.



El sòl coincideix normalment amb el solar on s'ha construït l'edifici, i té naturalesa d'element comú, tant aquella part que s'ha utilitzat per aixecar l'edificació com la que l'envolta (així ho indica la Resolució de la Direcció general dels Registres i el Notariat, de 12 de novembre de 1991).<sup>10</sup>

És un element comú per naturalesa, ja que no es pot imaginar cap immoble sense una base física en la què recolzar-se.

La part no ocupada per l'edifici (que no perd el caràcter d'element comú) pot, tanmateix, ser utilitzada per les copropietàries de la forma acordada per aquestes, sempre per unanimitat. Per exemple, si es fan places d'aparcament en aquesta part, se les pot atribuir un ús privatiu, i només podran ser utilitzades per aquelles persones que paguin una determinada quota.

### 3.3.1.2 Què és el subsol?

El subsol és la part que continua, en profunditat, després de l'espai destinat als fonaments i a l'assentament de l'immoble. És també element comú, ja que, d'acord amb la tradició romana del nostre Dret civil, la propietària d'un terreny ho és de la porció de l'espai que hi ha “fins al cel i fins a l'infern”. Aquesta afirmació resta avui una mica desvirtuada pel contingut de les normes urbanístiques que limiten la propietat del subsol i, sobretot, la del vol, de la què parlarem a l'apartat 3.3.2.

De totes maneres, el subsol, que com s'ha dit és element comú, pot ser utilitzat amb un ús privatiu, sempre amb acord vàlidament adoptat per la Junta. Cap persona no pot, pel seu compte i individualment, excavar en el sòl o subsol, ni pot utilitzar els espais annexos a l'edificació de la que en formen part.

### 3.3.1.3. Què són els soterranis?

Es defineixen com una peça subterrània entre els ciments d'un edifici, amb diferents utilitzacions possibles com a espai d'aprofitament independent annex a un pis o local, o com a peça independent no destinada a habitatge ni local de negoci i, per tant, no subjecta a les regles de la comunitat.

La jurisprudència considera comuns aquests soterranis mentre el títol constitutiu no digui el contrari; s'estableix, doncs, una

<sup>10</sup> “Cuando sobre una porción de terreno individualizada como finca independiente se construye un edificio, éste pasa a formar parte integrante de dicha finca, que seguirá conservando su unidad e individualidad jurídica —si bien modificada en su composición— y consiguientemente, cuando ese edificio (en rigor, el todo formado por el suelo y la construcción) se constituye en régimen de propiedad horizontal, todo el terreno —y no sólo la parte ocupada básicamente por el edificio— se convierte en elemento común sobre el que recaerá el derecho de copropiedad inherente a la propiedad separada sobre cada uno de los diferentes pisos o locales, de modo que, en lo sucesivo, no podrá segregarse ninguna porción del mismo no edificada sin el acuerdo unánime de todos los propietarios de pisos o locales en que se ha dividido el edificio construido.”

presumpció de comunitat, tot i que, per exemple, en el cas dels aparcaments construïts en els soterranis dels edificis, la promotora pot haver constituït una comunitat diferent a la de les propietàries dels pisos o locals, sempre que aquest pàrquing tingui sortida independent i permeti l'ús privatiu.

### 3.3.2 El vol

Com ja hem dit abans, l'antiga concepció romana de la propietat d'un immoble comprenia aquell espai existent per sota —“fins a l'infern”— i aquella columna d'aire que es trobava per sobre —“fins a les estrelles”. A hores d'ara, la funció social de la propietat, establerta per la Constitució espanyola, autoritza als poders públics, especialment als ajuntaments, per tal que dictin normes urbanístiques que regulin l'edificació. Per aquesta raó, no es poden pujar més plantes de les que preveu la normativa urbanística, ni es poden fer més aprofitaments del subsol que els definits pel planejament.

El vol és definit com l'espai aeri d'una finca amb construcció, existent o projectada. El dret de vol, és el dret a construir sobre una edificació ja construïda, i sempre que les normes urbanístiques ho permetin. Aquest dret pertany al conjunt de propietàries, o sigui, a la comunitat. Això no obstant, hi ha la possibilitat

que en el Títol constitutiu, la promotora s'hagi reservat aquest dret de sobre elevació, sempre que no atempti la seguretat de l'edifici, és a dir, que els fonaments existents permetin suportar la construcció de noves plantes.

### 3.3.3 Les façanes

Element comú per naturalesa, les façanes estan constituïdes per les parets frontals, posteriors o laterals de l'edifici que formen la seva cara principal. Són un element de suport igual que els fonaments, les parets, els pilars i les columnes.

A més, la façana dona la imatge exterior de l'edifici i no pot modificar-se sense el vot favorable de 4/5 parts de les propietàries que suposin 4/5 de quotes de participació. És important destacar que en la façana no es poden col·locar, sense aquest consentiment, cartells lluminosos, marquesines, aparells d'aire condicionat... Tampoc es pot alterar la configuració externa de l'edifici amb el tancament de terrasses, ja que l'obra de fusteria i cristalleria transforma un volum obert en tancat, amb la possibilitat, fins i tot, d'integrar-lo a l'habitatge, donant-li un destí diferent al que tenia inicialment en el seu projecte i quan es va construir l'edifici.





### 3.3.4 La coberta, teulada o terrat

És aquella estructura que tanca l'edifici per la part superior i la preserva dels agents atmosfèrics.

Quan aquest tancament és un terrat, normalment és practicable, es pot caminar per ell i s'acostuma a utilitzar per col·locar estenedors i a habilitar espais per col·locar els aparells d'aire condicionat.

De vegades, com hem dit, pot ser d'ús exclusiu dels pisos amb accés directe, cosa que no les fa perdre el caràcter d'elements comuns (elements comuns d'ús exclusiu).

En aquests casos es planteja el dubte sobre qui ha de cobrir les despeses necessàries per reparar-ne el deteriorament i evitar la producció de perjudicis a les propietàries de les plantes inferiors.

Sobre aquestes despeses, l'article 553-42 CCcat, estableix que les propietàries dels elements privatis que tenen l'ús i gaudi exclusiu dels elements comuns, assumeixen les despeses ordinàries de conservació i manteniment i tenen l'obligació de conservar-los adequadament i mantenir-los en bon estat. Les despeses estructurals, de refacció i les altres despeses extraordinàries són comunes i es distribueixen entre totes les persones membres de la comunitat.

En cas de discrepàncies és convenient, de vegades imprescindible, un dictamen tècnic que acrediti si les reparacions a realitzar són com a conseqüència de deficiència en la construcció o pel pas dels anys, en quins casos els haurà de pagar la comunitat. Per contra, si és degut a l'ús que, de forma exclusiva, fa la persona que hi té accés, aquesta n'haurà d'assumir els costos.

### 3.3.5 Les terrasses o balcons

Són aquelles prolongacions de l'habitatge cap a l'exterior a les quals només es pot accedir mitjançant un element privatiu. Poden ser elements privatis si el títol constitutiu de manera clara i irrefutable així ho determina.

Cal distingir la terrassa o balcó del terrat. La terrassa només és accessible des de l'element privatiu, el terrat és accessible per tothom.

En principi no es pot tancar un balcó o la terrassa d'un habitatge perquè es modifica la configuració externa de l'edifici, fins i tot, hi ha sentències que consideren que la col·locació de tendals en les terrasses afecta el títol constitutiu, ja que se'n modifica l'aspecte exterior. Per fer-ho cal comptar amb el consentiment de les 4/5 parts dels propietaris que alhora representin les 4/5 parts de les quotes de participació.

### 3.3.6 Els patis

Són aquells espais oberts per la part superior i delimitats per les parets o les galeries de l'edifici que poden donar aire i llum o permetre la ubicació d'alguns serveis comuns.

El títol constitutiu acostuma a permetre l'ús exclusiu a les propietàries dels pisos baixos que donen a aquests patis. Aquesta utilització, insistim, no exclou el caràcter d'element comú i no les autoritza a dedicar-los a magatzem, dipòsits, ni a fer construccions o cobertes. Aquestes activitats estan prohibides, ja que sobre el pati només disposen d'un dret d'ús i la seva utilització ha de ser innòcua.

Quant a les despeses per a la reparació dels possibles desperfectes, cal fer les mateixes consideracions que per a les terrasses; cal conèixer quin grau de responsabilitat té la persona que utilitza el pati i quina part del deteriorament és deguda al transcurs del temps.

### 3.3.7 Els fonaments, parets de càrrega i estructura en general

Els fonaments són les parts de l'edifici, normalment soterrades, construïdes per fer de suport a l'immoble. Són l'element

comú per naturalesa i per excel·lència, i no és possible fer-ne un ús privatiu.

Les parets de càrrega són aquelles sobre les quals descansa l'estructura de l'edifici i que permeten l'aixecament i el manteniment de cadascuna de les seves plantes.

Idèntic tractament tindria qualsevol element que formés part de l'estructura de l'edifici, l'alteració del qual podria perjudicar greument el conjunt de propietàries.

Tot i que no és possible cap ús privatiu d'aquests elements, en ocasions, el títol constitutiu autoritza a determinades propietats a construir entre plantes recolzant-se sobre l'estructura general. Tanmateix, tot i ser admesa pel títol constitutiu, si aquesta nova construcció pot perjudicar la distribució de càrregues i, consegüentment, l'estructura de l'edifici, és possible oposar-se a la realització de les esmentades obres, que, en tot cas, la propietària sempre haurà de comunicar, prèviament, a la comunitat.

### **3.3.8 Les escales. Els passadissos o corredors**

Les escales són el conjunt d'esglaons que permeten l'accés a les diferents parts de l'edifici que estan situades en un altre nivell. En principi tenen la consideració d'element comú per naturalesa, ja que no es pot imaginar un edifici de varies plantes que

no estiguin comunicades per un sistema d'escales, passadissos o corredors.

Els passadissos i corredors són elements de comunicació amb les escales o amb la porta d'accés per permetre la sortida al carrer.

Això obliga totes les propietàries a contribuir a les despeses de manteniment, incloses les propietats dels pisos baixos malgrat que no ho necessitin per accedir als seus habitatges o locals.

### **3.3.9 Els ascensors**

Són un element comú per destinació, complint una funció similar a la de les escales que, a les edificacions actuals, resulten inexcusables.

Tot i el caràcter d'element comú, el Títol, els estatuts o acord de la Junta pot acordar exonerar del pagament de les despeses de conservació o manteniment dels ascensors aquelles propietàries de les plantes baixes que presumiblement no els utilitzaran. Per descomptat, aquesta exoneració fa referència únicament a les despeses de conservació. Si fos necessari substituir tot l'ascensor o alguna de les peces, tenint en compte que es tracta d'un element comú, el pagament d'aquestes substitucions anirà a càrrec de totes les propietàries.

Per acordar la instal·lació d'ascensor només cal la majoria



simple de les persones que formen la comunitat que, a més suposin la majoria simple de les quotes de participació. (En parlarrem específicament a l'apartat 7.11)

Si l'acord és vàlidament adoptat, vincula totes les propietàries i el cost ha de ser assumit per cadascuna en funció de la seva quota de participació.

De totes maneres, les propietàries o titulars d'un dret possessori (per exemple llogateres) o les persones amb qui conviuen, si tenen alguna discapacitat o més de 70 anys, quan no es pren l'acord d'instal·lar l'ascensor per no obtenir la majoria necessària, poden demanar a l'autoritat judicial que obligui la comunitat a instal·lar-la.

Així ho indica l'article 553-25.5 CCcat:

*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 aconseguixen 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 si-*

*guin raonables i proporcionades, per a assolir l'accessibilitat i la transitabilitat de l'immoble en atenció a la discapacitat que les motiva.*

### 3.3.10 Les canalitzacions

Es tracta d'aquelles conduccions per al subministrament d'aigua, gas, electricitat, evacuació de fums, aprofitament d'energia solar, instal·lacions de telecomunicacions, i, fins i tot, es podria incloure el parallamps. També tenen aquesta consideració els baixants o canalons d'aigües pluvials fins a la connexió a la xarxa de clavegueram.

El caràcter comú es refereix a tot allò que no està instal·lat a l'interior de l'element privatiu, i això es pot determinar normalment per l'existència d'una clau de pas o d'un comptador que separa la xarxa comunitària de la privada. Per exemple, si es produeix una fuga d'aigua en una canalització que es troba dins de l'habitatge és responsable la propietària. Si es produeix a la canalització que arriba fins a l'entrada del dit habitatge és responsabilitat de la comunitat.

Hem de tenir en compte que el caràcter d'element comú només el tenen les canalitzacions o conduccions, mai el fluid o la substància que hi pugui circular, ja que els consums d'aquests

subministraments són individualitzables i, per tant, cada propietària ha de pagar en funció del consum que efectua.

Una cosa diferent és el consum d'aquells serveis comuns, com, per exemple, la llum de l'escala o l'aigua que es fa servir per regar els jardins comunitaris. En aquests casos, les despeses ocasionades formen part de les despeses generals a les quals han de contribuir totes les propietàries en funció de la seva quota

### 3.3.11 Les porteries

D'entrada, hem de distingir la porteria com a servei i la porteria com a espai físic.

Pel que fa a servei, la seva existència pot estar recollida al títol constitutiu. En tant que element comú de l'edifici, la seva creació o supressió es determina per la majoria de 4/5 parts de les propietàries que alhora representin 4/5 parts de les quotes de participació.

El servei pot ser prestat per un/a porter/a que resideixi a l'edifici, o per un/a conserge, que fa hores de vigilància i atenció. En qualsevol cas, les despeses derivades d'aquest servei són a càrrec de totes les propietàries en funció de les seves quotes de participació, amb independència que ho aprofitin més o menys.

Pel que fa a l'espai físic s'han d'entendre tots aquells destinats

a la realització del servei: garita o habitatge del/de la porter/a, habitacle per guardar els aparells de neteja...

Si aquests espais físics es troben recollits al títol constitutiu com a elements comuns, la desafectació al servei de porteria, necessita l'aprovació per majoria qualificada de 4/5 de persones que suposi 4/5 de quotes de participació.

### 3.3.12 Els serveis de telecomunicacions

Comprèn la instal·lació d'antenes col·lectives i totes les infraestructures necessàries per a la conducció dels serveis audiovisuals.

Les antenes col·lectives per a la recepció de senyals analògics de televisió, tenen la consideració d'element comú i, per tant, totes les propietàries tenen l'obligació de contribuir al seu manteniment, fins i tot els locals comercials que possiblement no les utilitzen.

Respecte de la televisió digital, cal dir en primer lloc que, des de l'entrada en vigor del *Real Decreto Ley 1/1998 de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación*, s'ha d'incloure a les edificacions noves, com a element comú, la infraestructura necessària per a la "captació de senyals de radiodifusió" sonora i televisió terre-



nal... i la distribució dels senyals de televisió i radiodifusió per satèl·lit.

Aquest Reial Decret defineix què cal entendre per infraestructures comunes per a l'accés als serveis de telecomunicació en el seu article 1:

- a. **La captación y la adaptación de las señales de radiodifusión sonora y televisión terrestre tanto analógica como digital**, y su distribución hasta puntos de conexión situados en las distintas viviendas o locales del edificio, y la distribución de las señales de televisión y radiodifusión sonora por satélite hasta los citados puntos de conexión. Las señales de radiodifusión sonora y de televisión terrestre susceptibles de ser captadas, adaptadas y distribuidas, serán las difundidas, dentro del ámbito territorial correspondiente, por las entidades habilitadas.
- b. Proporcionar **acceso al servicio telefónico básico y al servicio de telecomunicaciones por cable**, mediante la infraestructura necesaria para permitir la conexión de las distintas viviendas, locales o del propio edificio a las redes de los operadores habilitados.
- c. También tendrá la consideración de infraestructura común de acceso a los servicios de telecomunicación la que, no cumpliendo ini-

*cialmente las funciones indicadas en el apartado anterior, haya sido adaptada para cumplirlas. La adaptación podrá llevarse a cabo, en la medida en que resulte indispensable, mediante la construcción de una infraestructura adicional a la preexistente.*

Als edificis ja construïts, es poden donar diferents supòsits pel que fa a instal·lació dels serveis necessaris per a la captació de les emissions de televisió digital:

**a. A iniciativa del conjunt de la Comunitat.** Cal comunicar aquesta intenció a totes les propietàries, com a mínim, dos mesos abans de les obres. L'acord s'haurà d'aprovar a la Junta amb el vot favorable de la majoria de propietàries que alhora representin la majoria de les quotes de participació.

En aquest cas, les propietàries que hi hagi votat en contra, no estan obligades a pagar per aquestes instal·lacions o millores però, si posteriorment volen utilitzar els serveis, hauran de pagar a la Comunitat la part proporcional que els correspongui de la instal·lació i del manteniment, incrementat tot això amb l'actualització segons l'Índex General de Preus de Consum.

**b. Realitzada per imperatiu legal.** Això passa quan el nombre d'antenes individuals o col·lectives és superior a 1/3 dels

pisos o locals de l'edifici. Hi ha un termini de sis mesos per a la instal·lació del servei comú que començarà a comptar des del moment en què el nombre d'antenes sigui superior a aquest terç. En aquest supòsit, el cost de la nova instal·lació i la retirada de les antigues anirà a càrrec de les propietàries de les antenes existents, sense perjudici que quan alguna persona vulgui gaudir del nou servei hagi d'abonar la part corresponent.

**c. A iniciativa de qualsevol propietària.** Quan no hi ha instal·lació, qualsevol propietària pot realitzar a càrrec seu la infraestructura necessària per rebre aquests serveis, utilitzant tant els elements privatis com els comuns que li calguin. Prèviament haurà de comunicar la seva intenció a la presidència de la comunitat, que haurà de respondre en quinze dies en els termes següents:

- Si ja existeix aquesta infraestructura o està prevista la seva construcció en un termini de tres mesos, la propietària individual no podrà fer-ne la instal·lació.
- Si no existeix infraestructura, o no està prevista la seva realització en un termini de tres mesos o l'existent no és útil, la propietària individual podrà fer la instal·lació i qualsevol

persona que posteriorment en vulgui gaudir, li haurà de pagar la part proporcional incrementat tot això amb l'Índex general de Preus de consum.

### 3.3.13 Calefacció i aigua calenta central

Aquest element comú comprèn la caldera, les canalitzacions i tots els components tècnics que permetin aquest servei.

En cas que l'edifici no disposi d'aquest servei i es vulgui instal·lar, cal l'acord de la majoria de propietàries que alhora representin la majoria de les quotes de participació. El mateix percentatge és necessari si es disposa d'aquest servei i es pretén eliminar.

Si es disposa del servei i, per exemple, es pretén modificar el tipus de caldera substituint una elèctrica per una de gas, es pot acordar amb aquesta majoria a petició de qualsevol propietària.

### 3.3.14 Alteracions en els elements comuns

Cap propietària no pot fer obres que comportin l'alteració d'elements comuns, s'haurien d'aprovar d'acord amb la majoria que resulta del que estableix l'article 553-25 i 553-26 CCcat.

La comunitat pot exigir la reposició a l'estat originari dels ele-

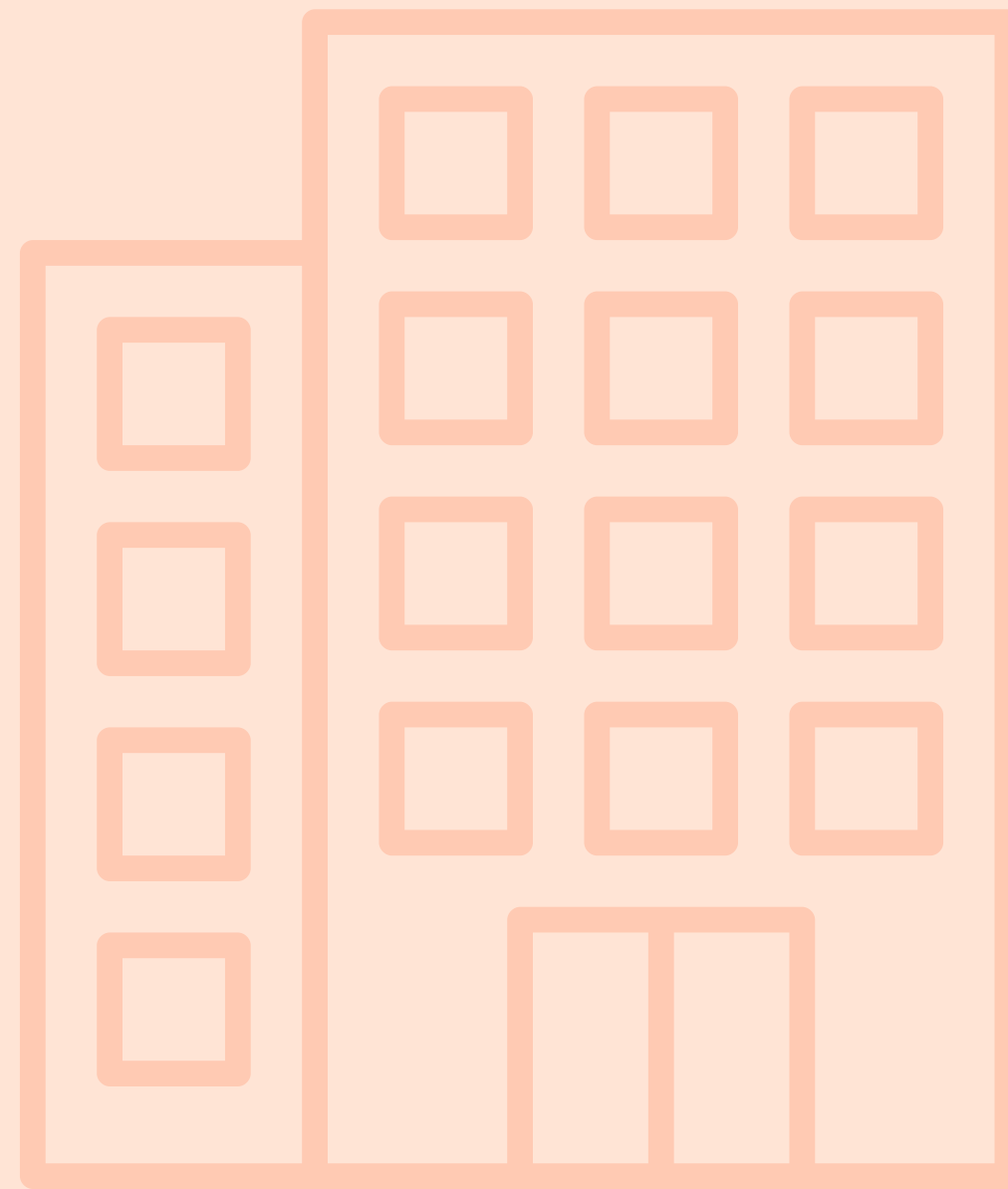
ments comuns alterats sense el seu consentiment. Tot i això, s'entén que la comunitat ha donat el consentiment si l'existència d'obres, que no disminueixen la solidesa de l'edifici ni comporten l'ocupació d'elements comuns, és notòria i la comunitat no ha mostrat oposició en el termini de sis anys des que van finalitzar.

La llei preveu diferents tipus de majories per a la modificació dels elements comuns, d'aquestes majories en parlarem al capítol referent a la Junta de propietàries.



# Drets derivats de la copropietat

# 4



## 4.1 Utilització dels elements comuns

L'article 553-42 CCcat diu:

*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.*

Es tracta del dret més elemental i lògic: tota persona propietària té dret a utilitzar i fer servir els elements comuns de conformitat amb l'ús al que estan destinats, així, pot utilitzar l'ascensor, les escales, el porter electrònic....

L'apartat 2 d'aquest article 553-42 CCcat es va modificar l'any 2021 afegint una particularitat quan les instal·lacions per a l'eficiència energètica o hídrica afecten un element privatiu que tenia la seva pròpia instal·lació autoritzada.

*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.*

Si es dona aquesta situació, la comunitat pot fer la instal·lació i indemnitzar els danys que pugui produir a la persona afectada.





## 4.2 Demanar millores i proposar innovacions

Qualsevol propietària pot, en qualsevol moment, sol·licitar la realització d'obres de millora necessàries per a l'adequada conservació, habitabilitat i seguretat de l'immoble o que perjudiquin el seu element privatiu.

Així mateix, pot proposar la realització d'innovacions consistents en la instal·lació o realització de qualsevol obra nova que suposi la creació d'un nou servei o incorporació d'alguna obra nova.

Si les innovacions no són exigibles per la llei, les persones que votin en contra de la proposta no estan obligades a pagar-les, si la quota a pagar és superior a la quarta part del pressupost anual de la comunitat, un cop descomptades les subvencions o els ajuts públics així com els costos derivats de l'obtenció de crèdit necessari amb entitats financeres.

En aquest supòsit, aquestes persones només podran 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 (553-30-2 CCcat).

Tenen la mateixa regulació:

*“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”*  
(553-30.4 CCcat)

# OBLIGACIONS DERIVADES DE LA COPROPIETAT

5



## 5.1 Conservar el pis o local

Tal com indica l'article 553-38 CCcat:

*Els propietaris dels elements privatis els **han de conservar i mantenir en bon estat, al seu interior, i mantenir els serveis i les instal·lacions** que s'hi ubiquin.*

En cas d'incompliment d'aquesta obligació, la conseqüència és la indemnització per danys a les altres propietàries o a la comunitat. Hem de tenir en compte que aquesta responsabilitat per danys afecta la propietària, tant pels causats per ella mateixa, com pels causats per persones que en depenguin, la qual cosa inclou tant les persones vinculades per algun tipus de parentiu: cònjuges, fills, filles... com per algun tipus de contracte: arrendatàries, usufructuàries...

## 5.2 Conservació dels elements comuns d'ús exclusiu

Així mateix, té l'obligació de conservar en bon estat els elements comuns d'ús exclusiu que tingui assignats, celobert, terrassa... anant al seu càrrec les despeses de conservació i manteniment. Igual que a l'apartat anterior, aquesta responsabilitat afecta la propietària i les persones a ella vinculades per algun lligam familiar o contractual (articles 553-43 i 553-45 CCcat).

## 5.3 No realització d'activitats diferents a les previstes per al tipus de pis o local

L'article 553-40.1 CCcat prohibeix la realització de determinades activitats:

***Els propietaris i els ocupants no poden fer en els elements privatis, ni en la resta de l'immoble, activitats o actes contraris a la convivència normal en la comunitat o que malmetin o facin perillar l'immoble. Tampoc no poden dur a terme les activitats que els estatuts, la normativa urbanística o la llei exclouen o prohibeixen de manera expressa.***

Els estatuts o el títol constitutiu de la propietat horitzontal poden prohibir la realització d'activitats industrials o determinats serveis professionals. En aquest cas, la propietària està obligada a respectar aquestes limitacions.

En el supòsit de no complir aquestes obligacions, la comunitat podrà exercir allò que s'anomena “acció de cessació” per exigir-ne el compliment. Sempre és més oportú i útil, abans de recórrer a mesures d'aquest tipus, intentar formes de mediació, com s'explica al llibre “Guia bàsica i eines per a la gestió de comunitats de veïnatge”<sup>11</sup> editat, com hem dit, per la cooperativa “Gestió Veïnal”.

### 5.3.1 L'acció de cessació

Ens ho indica l'article 553-40.2 CCcat:

*La presidència de la comunitat, si es fan les activitats o els actes a què fa referència l'apartat 1, per iniciativa pròpia o a petició d'una quarta part dels propietaris, ha de requerir fefaentment a qui els faci que deixi de fer-los.*

*Si la persona o persones requerides persisteixen en llur activitat, la Junta de propietaris **pot exercir contra els propietaris i els ocupants de l'element privatiu l'acció per a fer-la cessar**, que s'ha de tramitar d'acord amb les normes processals corresponents.*

*Una vegada presentada la demanda, que s'ha d'acompanyar amb el requeriment i el certificat de l'acord de la Junta de propietaris, l'autoritat judicial ha d'adoptar les mesures cautelars que consideri convenientes, entre les quals, la cessació immediata de l'activitat prohibida.*

***En cas d'ocupació sense títol habilitant, l'acció es pot exercir contra els ocupants encara que no se'n conegui la***

<sup>11</sup> <https://xarxanet.org/biblioteca/guia-basica-i-eines-la-gestio-de-comunitats-de-veinatge>



***identitat. Si les activitats o els actes contraris a la convivència o que malmetin o facin perillar l'immoble els fan els ocupants de l'element privatiu il·legítimament i sense la voluntat dels propietaris, la Junta de propietaris pot denunciar els fets a l'ajuntament del seu municipi a fi que iniciï, amb l'expedient acreditatiu previ que s'han produït efectivament les activitats o els actes prohibits, el procediment que estableix l'article 44 bis <sup>12</sup> de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge***

<sup>12</sup> Article 44 bis. Accions per a actuar davant d'ocupacions sense títol habilitant en supòsits d'alteració de la convivència o de l'ordre públic o que posin en perill la seguretat o la integritat de l'immoble

1. En els supòsits d'ocupació d'un immoble sense títol habilitant, el propietari o propietària, si té la condició de gran tenidor, ha d'exercir les accions necessàries per a desallotjar-lo si aquesta situació ha provocat una alteració de la convivència o de l'ordre públic o posa en perill la seguretat o la integritat de l'immoble.
2. En el cas que es produeixi el supòsit a què fa referència l'apartat 1 i el propietari o propietària no exerceixi les accions necessàries per al desallotjament, l'ajuntament del municipi on se situï l'immoble, com a administració competent i sens perjudici de la competència d'altres entitats públiques, pot instar el propietari o propietària, d'ofici o a instància de la junta de propietaris de la finca on estigui situat l'immoble o a instància dels veïns de l'espai residencial contigu, a complir la seva obligació.
3. L'ajuntament ha de requerir al propietari o propietària i a l'ocupant que, en el termini de cinc dies hàbils, acreditin documentalment l'existència del títol habilitant de l'ocupació, si s'escau, i en el mateix requeriment ha d'exigir al propietari o

propietària que, en el termini d'un mes, acrediti documentalment el compliment de l'obligació d'exercir l'acció de desnonament corresponent.

4. Si en el termini d'un mes a comptar de la recepció del requeriment, o si la notificació ha estat infructuosa, atenent sempre el que determina la legislació en matèria de procediment administratiu, el propietari o propietària no ha acreditat documentalment que l'ocupant de l'immoble té el títol habilitant per a ocupar-lo, no ha acreditat documentalment haver fet efectiu el desallotjament o no ha acreditat documentalment haver exercit les accions judicials corresponents per al desnonament, l'ajuntament, com a administració competent i sens perjudici de la competència d'altres entitats públiques, resta legitimat per a iniciar el procediment de desnonament i fer efectiu el desallotjament de l'immoble ocupat.
5. L'ajuntament que actui en substitució del propietari o propietària té dret al reembossament íntegre dels costos derivats del procediment, sens perjudici de la imposició de les sancions que escaiguin.
6. L'exercici de l'acció de desnonament per part de l'ajuntament correspon a l'alcalde o alcaldessa

Recapitem:

- a. La presidència de la comunitat, per iniciativa pròpia o a petició d'una quarta part de les persones propietàries, **requereix formalment la persona incomplidora, perquè cessi en l'activitat considerada prohibida, advertint-la de les accions judicials** que la comunitat pot interposar contra ella. Si es tracta de persones que ocupen l'habitatge sense títol (sense contracte, sense autorització), es pot dirigir l'acció contra elles, tot i no conèixer les seves identitats, i si la persona titular de l'habitatge no actua, l'ajuntament pot instar el desnonament.
- b. Si s'insisteix en la conducta, la **presidència convoca Junta General Extraordinària i sol·licita l'acord per exercir l'acció de cessació**. Per prendre aquest acord n'hi ha prou amb la majoria simple de propietàries que alhora representin la majoria simple de quotes de participació. Amb la certificació d'aquest acord i l'acreditació d'haver requerit formalment la incomplidora, es pot interposar la demanda judicial.
- c. **La sentència** que finalitzi aquest procediment, si admet les peticions de la comunitat, **acordarà requerir la propietària perquè cessi immediatament l'activitat prohibida, i determinarà una indemnització per danys i perjudicis** a favor de la comunitat. Fins i tot, pot privar a

la incomplidora de l'ús del seu habitatge i si és arrendatària pot resoldre el contracte d'arrendament.



## 5.4 Permetre l'accés i les reparacions

La vida en comunitat suposa algunes servituds que delimiten i limiten el dret individual de propietat, l'article 553-39.1 CCcat ho indica:

*Els elements privatis estan subjectes, en benefici dels altres i de la comunitat, a les restriccions imprescindibles per a fer les obres de conservació i manteniment dels elements comuns i dels altres elements privatis, si no hi ha cap altra manera de fer-les o l'altra manera és desproporcionadament cara o carregosa.*

Així, cap propietària no es pot negar a la realització d'obres al seu pis o local, ni el pas per aquests, si són necessàries per al conjunt de l'edifici, o d'un altre pis o local.

Ho indica també l'article 553-39.2 CCcat:

*La comunitat pot exigir la constitució de servituds permanents sobre els annexos dels elements d'ús privatiu si són indispensables per a l'execució dels acords de supressió de les barreres arquitectòniques o de millorament adoptats per la Junta de propietaris o per a l'accés a elements comuns que no en tinguin d'altre.*

Òbviament, la propietària que es vegi afectada per aquestes servituds té dret a ser indemnitzada pels danys i perjudicis causats.

## 5.5 Comunicar domicili de contacte i notificacions

L'obligació la determina l'article 553-21.2 CCcat:

*Les convocatòries, citacions i notificacions, llevat que els estatuts estableixin expressament una altra cosa, s'han de trametre, amb una antelació mínima de vuit dies naturals, a l'adreça comunicada pel propietari a la secretaria.*

*La tramesa es pot fer per correu postal o electrònic, o per altres mitjans de comunicació, sempre que es garanteixi l'autenticitat de la comunicació i del seu contingut.*

*Si el propietari no ha comunicat cap adreça, s'han de trametre a l'element privatiu del qual és titular. A més, l'anunci de la convocatòria s'ha de **publicar amb la mateixa antelació al tauler d'anuncis** de la comunitat o en un lloc visible habilitat a aquest efecte.*

*El dit anunci produeix l'efecte de notificació efectiva quan la personal no ha reeixit.*



És a dir, quan una persona propietària d'un pis o local no resideix a l'immoble, ha de notificar a qui exerceix les funcions de secretaria, el domicili on rebre les notificacions i citacions de qualsevol tipus relacionades amb la comunitat. Aquesta comunicació l'ha de fer per qualsevol mitjà que permeti deixar constància de la seva realització. El burofax és un mitjà senzill, però encara és més senzill i barat fer un escrit indicant el domicili i fer signar una còpia a la persona que exerceixi les funcions de secretaria.

Aquesta comunicació és molt important ja que la comunitat ha de complir amb l'obligació de notificar qualsevol assumpte a la propietària, i enviar la comunicació al domicili indicant. Si la comunitat no té coneixement del seu domicili, la notificació es col·locarà al tauler d'anuncis de la comunitat o en un lloc visible habilitat per a aquesta finalitat, indicant la data i els motius pels quals es notifica d'aquesta manera, i la signarà la persona que exerceixi les funcions de secretaria.

S'ha d'anar en compte en no posar dades identificatives de la persona afectada, només el pis i porta i els deutes que té. El tauler d'anuncis és públic i pot ser vist per persones alienes a la comunitat, la qual cosa podria vulnerar el dret d'accés a les dades personals que requereix l'acceptació de la persona afectada. Ha hagut multes de l'Agència Espanyola de Protecció de Dades a les comunitats per posar dades personals al tauler d'anuncis.



A partir del tercer dia d'estar exposada, aquesta notificació tindrà la mateixa consideració que si s'hagués lliurat personalment a la persona interessada.

Cal tenir en compte que, per exemple, per emprendre accions judicials contra les propietàries moroses o per exercir l'acció de cessació, cal comunicar-li primer la intenció i mitjançant aquest tipus de notificació es pot entendre feta i així continuar la reclamació.

## 5.6 Comunicar la transmissió de la propietat

Ens ho diu l'article 553-37.3 CCcat:

*La persona que aliena un element privatiu **ha de comunicar el canvi de titularitat a la secretaria de la comunitat**. Mentre no el comuniqui respon solidàriament dels deutes envers la comunitat.*

S'ha de fer de qualsevol manera que permeti deixar constància de la recepció.

L'article fa referència al verb "alienar" que no té res a veure amb éssers d'un altre planeta (alienígenes) sinó al fet de "passar a altri el dret de propietat". La forma més comuna és la compravenda, (lliurament de cosa a canvi de preu) però també pot ser la permuta (lliurament d'una cosa a canvi d'una altra cosa que no siguin diners) o per herència (en aquest cas qui rep l'herència rep també les càrregues del cabal hereditari). També són possibles altres tipus de negocis jurídics que no val la pena detallar. Per això, l'article utilitza el verb alienar, per no limitar-ho només a la compravenda.

Per centrar-nos en allò més habitual, la compravenda, en el moment que qualsevol propietària vengui el seu pis o local, ho

ha de notificar a la comunitat perquè aquesta tingui constància de la identitat de la nova persona titular.

Si la venedora no fa aquesta notificació té responsabilitat solidària respecte les quotes de la comunitat. Aquest tipus de responsabilitat significa que la comunitat pot exigir el pagament de la quota a qualsevol de les dues persones: la venedora o la compradora. Si la venedora paga, per no haver-ho fet la compradora, podrà reclamar-li després aquest pagament, però serà una discussió entre les parts, la comunitat no hi intervé.

Per això, per evitar complicacions posteriors, és recomanable fer aquesta comunicació. Així, la venedora s'allibera de responsabilitats posteriors.

## 5.7 Contribuir a les despeses comunes i al fons de reserva

L'article 553-45 CCcat estableix aquesta obligació:

*Contribució al pagament de les despeses comunes*

1. Els **propietaris han de sufragar les despeses comunes en proporció a llur quota de participació o d'acord amb les especialitats que fixen el títol de constitució, els estatuts o els acords de la junta.**

2. La manca d'ús i gaudi d'elements comuns concrets no eximeix de l'obligació de sufragar les despeses que deriven de llur manteniment, llevat que una disposició dels estatuts, que només es pot referir a serveis o elements especificats de manera concreta, estableixi el contrari i sens perjudici del que estableix l'article 553-30.2.

3. La contribució al pagament de determinades despeses sobre les quals els estatuts estableixen quotes especials diferents de les de participació, entre les quals s'inclouen les d'escals diferents, piscines i zones enjardinades, s'ha de fer d'acord amb la quota específica.

4. El títol de constitució pot establir un increment de la participació en les despeses comunes que correspon a un element privatiu concret, en el cas d'ús o gaudi especialment intensiu

*d'elements o serveis comuns com a conseqüència de l'exercici d'activitats empresarials o professionals en el pis o el local. Aquest increment també el pot acordar la Junta de propietaris. En cap dels dos casos, l'increment no pot ésser superior al doble del que li correspondria per la quota.*

Les despeses necessàries per al manteniment, la reparació, la conservació i la substitució dels elements comuns, les generals del funcionament de la comunitat (llum, aigua i altres serveis comunitaris), les derivades de la responsabilitat pel perjudici ocasionat a qualsevol persona, sigui o no propietària, o pel deteriorament d'algun element comú, es cobreixen mitjançant els pagaments que totes les propietàries estan obligades a fer en funció de la seva quota de participació. o allò que diguin el títol de constitució, els estatuts o els acords de la Junta

La jurisprudència ha diferenciat entre quota de propietat i quota de participació en les despeses comunes. Així la Sentència 601/2016 de 21 de desembre de 2016, de la Sala 17 de la audiència de Barcelona estableix aquesta diferenciació i determina que el coeficient de copropietat té aquesta doble funció (quota de propietat i quota de participació) i pel que fa al pagament de les despeses generals (quota de participació) s'ha de prendre l'acord de modificació per majoria qualificada de 4/5 de propi-

etàries que ahora suposo 4/5 de quotes de participació mentre que per a la modificació de la quota de propietat, cal unanimitat.

La manca d'ús d'elements comuns concrets no eximeix a cap propietària, de l'obligació de pagar les despeses que se'n deriven del seu manteniment, llevat que els estatuts ho permetin.

Normalment, s'acostumen a determinar quotes fixes periòdiques iguals per a tothom, però no s'ha d'oblidar que, al final de l'exercici, les aportacions de cada propietària han de ser en funció de la seva quota, com més quota, més pagament. Per passar del sistema de quotes per coeficients a quotes iguals, cal, com hem dit, un acord per una majoria qualificada de 4/5.

Cal entendre per despeses generals aquelles que es produeixen a l'immoble i no es poden individualitzar, és a dir, no es pot establir quina part ha consumit cada persona.

Una atenció especial mereix el fet que alguna propietària presenti algun plet judicial contra la comunitat. En aquest cas, qui ha de pagar les costes judicials de la comunitat? Segons una reiterada jurisprudència, quan una propietària es veu obligada a fer alguna reclamació judicial contra la comunitat, es produeix el trencament de l'harmonia d'aquesta i, per tant, les despeses necessàries per a la seva adequada defensa deixen de tenir la consideració de generals i la persona reclamant no té obligació de contribuir al seu pagament.



### 5.7.1 En alguns casos, es poden aplicar quotes especials.

Així ho determinen els apartats 3 i 4 de l'article 553-45 CCcat indicat a l'epígraf anterior.

En el cas de l'apartat 3 els estatuts poden crear quotes especials diferents de les quotes de participació com, per exemple, les d'escalas diferents, piscines i zones enjardinades. La Junta també ho pot acordar per una majoria de 4/5 parts de persones que representin 4/5 parts de les quotes de participació.

En el cas de l'apartat 4, el Títol constitutiu pot establir o la Junta pot acordar, amb el vot favorable de les 4/5 parts de les propietàries que alhora representin les 4/5 parts de les quotes de participació, un increment en la participació de les despeses comunes superior a la seva quota de participació o coeficient, a un pis o local concret a conseqüència de l'exercici d'algunes activitats empresarials o professionals que suposen una utilització desproporcionada, en relació amb la resta de propietàries, d'alguns elements comuns.

Per exemple, unes oficines o despatxos amb una concurrència desmesurada de clients, farien servir molt més els serveis comuns d'ascensor, escalas, llum etc.

L'increment no pot ser superior al doble de la quantitat que correspondria per la quota de participació.

## 5.8 El fons de reserva

L'article 553.6 CCcat ho defineix:

- 1. En el pressupost de la comunitat ha de figurar una quantitat no inferior al 5% de les despeses comunes destinada a la constitució d'un fons de reserva.**
- 2. La titularitat del fons de reserva és de tots els propietaris i el fons resta afectat a la comunitat sense que cap propietari tingui dret a reclamar-ne el retorn en el moment de l'alienació de l'element privatiu.*
- 3. El fons de reserva ha de figurar en comptabilitat separada i s'ha de dipositar en un compte bancari especial a nom de la comunitat.** *Els administradors només en poden disposar, amb l'autorització de la presidència, per a atendre despeses de la comunitat imprevistes de caràcter urgent o, amb l'autorització de la Junta de propietaris, per a fer front a les obres extraordinàries de conservació, reparació, rehabilitació, instal·lació de nous serveis comuns i seguretat, i també per a les que siguin exigibles d'acord amb les normatives especials.*
- 4. Els romanents del fons de reserva de cada any s'acumulen en el fons de l'any següent.**



És, doncs, una provisió dinerària, mínima, obligatòria i de caràcter anual per evitar possibles insolvències puntuals.

A més del pressupost ordinari que ha de cobrir les despeses generals, cal constituir i mantenir un fons de reserva per afrontar els pagaments de reparació i conservació i altres de caràcter urgent.



Les seves característiques principals són:

- Ha de ser un 5% del pressupost anual.
- S'ha de posar en un compte separat del compte de gestió ordinària
- Són titulars totes les persones propietàries, però afectat a la comunitat, de manera que si una persona ven el pis, no pot reclamar la seva part del fons de reserva.
- Per disposar d'aquests diners cal autorització expressa de la presidència de la comunitat.
- Només es poden gastar en despeses imprevistes o urgents o, si la Junta ho autoritza, per a obres extraordinàries de reparació, instal·lació de nous serveis, seguretat...
- Els romanents de cada any s'acumulen per a l'any següent, però si no s'assoleix el 5% del pressupost cal tornar a fer aportacions fins arribar a aquest percentatge.

### 5.8.1 Com es contribueix?

Cada propietària ha de fer les aportacions necessàries, en funció de les seves quotes de participació, per crear el fons de reserva quan la comunitat aprova el pressupost ordinari per a despeses comunes. Aquest fons, com s'ha dit, ha de representar com a mínim el 5% d'aquest pressupost. Pot ser d'un import major

(mai inferior) si ho acorda la Junta per una majoria de 4/5 de persones que alhora representin 4/5 de quotes de participació.

El fons de reserva ha de constar com a partida pròpia als pressupostos ordinaris de la comunitat, però, recordem-ho, ha d'estar dipositat en un compte bancari especial.

### 5.8.2 Quant de temps ha de romandre el fons de reserva

La seva existència ha de ser permanent, cada exercici pressupostari ha de començar amb el 5% del pressupost en el fons de reserva.

Els romanents de l'any anterior serveixen per reduir la quota a aportar per arribar a aquest 5%.

### 5.8.3 Vinculació del fons de reserva al pagament de les despeses de conservació i manteniment

Els diners del fons de reserva només es poden utilitzar per fer pagaments de conservació i reparació o, amb l'autorització de la Junta, per a fer front a les obres extraordinàries de conservació, reparació, rehabilitació, instal·lació de nous serveis comuns i seguretat, i també per a les que siguin exigibles d'acord amb les normatives especials.

## 5.9 Conservació de l'immoble

Les propietàries tenen l'obligació de respectar els elements comuns i d'usar-los en funció de la destinació establerta al títol constitutiu o als estatuts. La propietària que, per manca de cura, produeixi algun perjudici haurà de respondre i pagar les reparacions necessàries. (553-42 CCcat).

L'article 553-44 CCcat diu:

- 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.*

La comunitat de propietàries té l'obligació de conservar els elements comuns de l'immoble i mantenir el funcionament correcte dels serveis i instal·lacions, és a dir, ha de realitzar les inversions necessàries de manteniment per impedir el deteriorament de l'edifici i evitar els riscos que pugui suposar per a la seguretat de persones o béns.

### **5.9.1 Prevenció de riscos laborals. L'edifici de la comunitat és “centre de treball”**

Freqüentment, les comunitats necessiten contractar serveis externs com, per exemple, neteja, seguretat, obres de rehabilitació o millora, com una conseqüència derivada de la titularitat compartida sobre els elements comuns i el deure de conservar-los.

Durant algun temps s'havia entès que les comunitats de propietàries no estaven obligades al compliment de la normativa de prevenció dels riscos laborals, considerada d'aplicació només quan la mateixa comunitat té personal propi al seu servei. Però una sentència del Tribunal Suprem de maig del 2022<sup>14</sup> confirma que la comunitat té la consideració “d'empresària titular del centre de treball” i per tant li és d'aplicació la vigilància i el compliment d'aquesta normativa de prevenció.

Així, quan la comunitat no té personal propi i contracta serveis de tercers, ja sigui mitjançant una empresa o amb una persona professional autònoma” els ha de facilitar informació sobre els riscos propis del centre de treball, així com les mesures per a la seva prevenció i les d'emergència de l'article 7 del RD 171/2004.<sup>15</sup>

<sup>14</sup>“La prestación de los servicios que puedan llevar a cabo una Comunidad de Propietarios puede realizarse mediante la contratación directa por aquella de un trabajador por cuenta ajena que los atienda, bajo su ámbito de dirección y organización. También, puede concertar con una empresa la prestación de esos servicios. Como ha dicho esta Sala, la interpretación del art. 42 del ET, en relación con la propia actividad, aunque es restrictiva, se identifica con la contratación de servicios integrados en un ciclo productivo, enmarcándose en este caso la comunidad en ese concepto que implica la de ofrecer aquellos que la Comunidad haya podido establecer para quienes conviven en las fincas que la integran, no solo los propietarios sino otros ocupantes que por virtud de arrendamientos puedan tener allí establecido su domicilio.”

<sup>15</sup> Artículo 7. Información del empresario titular.

1. El empresario titular deberá informar a los otros empresarios concurrentes sobre los riesgos propios del centro de trabajo que puedan afectar a las actividades por ellos desarrolladas, las medidas referidas a la prevención de tales riesgos y las medidas de emergencia que se deben aplicar.
2. La información deberá ser suficiente y habrá de proporcionarse antes del inicio de las actividades y cuando se produzca un cambio en los riesgos propios del centro de trabajo que sea relevante a efectos preventivos.
3. La información se facilitará por escrito cuando los riesgos propios del centro de trabajo sean calificados como graves o muy graves.

Aquesta obligació adquireix especial rellevància quan es refereix a obres a realitzar en l'edifici. En aquest cas resulta d'aplicació el *Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción* que considera en el seu article 2 com a promotor “cualquier persona física o jurídica por cuenta de la cual se realice una obra”. És a dir, la comunitat és “promotora” la qual cosa suposa un seguit d'obligacions, d'entre les que cal destacar la de tenir un estudi bàsic de seguretat i salut.<sup>16</sup>

<sup>16</sup> Artículo 6. Estudio básico de seguridad y salud.

1. El estudio básico de seguridad y salud a que se refiere el apartado 2 del artículo 4 será elaborado por el técnico competente designado por el promotor. Cuando deba existir un coordinador en materia de seguridad y salud durante la elaboración del proyecto de obra, le corresponderá a éste elaborar o hacer que se elabore, bajo su responsabilidad, dicho estudio.
2. El estudio básico deberá precisar las normas de seguridad y salud aplicables a la obra. A tal efecto, deberá contemplar la identificación de los riesgos laborales que puedan ser evitados, indicando las medidas técnicas necesarias para ello; relación de los riesgos laborales que no puedan eliminarse conforme a lo señalado anteriormente, especificando las medidas preventivas y protecciones técnicas tendentes a controlar y reducir dichos riesgos y valorando su eficacia, en especial cuando se propongan medidas alternativas. En su caso, tendrá en cuenta cualquier otro tipo de actividad que se lleve a cabo en la misma, y contendrá medidas específicas relativas a los trabajos incluidos en uno o varios de los apartados del anexo II.
3. En el estudio básico se contemplarán también las previsiones y las informaciones útiles para efectuar en su día, en las debidas condiciones de seguridad y salud, los previsibles trabajos posteriores.





L'incompliment d'aquestes previsions pot comportar sancions econòmiques que poden resultar elevades,<sup>17</sup> (en cas de les infraccions greus les multes van de 2.451 a 49.180 euros).

Les obres que la comunitat hagi de fer en l'edifici poden estar sotmeses a la *Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación*. Ens ho indica l'article 2b:

*Todas las intervenciones sobre los edificios existentes, **siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica**, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.*

En aquests casos, cal encarregar un projecte tècnic a professional competent i la comunitat, amb el seu rol de "promotora" ha de vetllar pel compliment de les prescripcions legals indicades.

Hi ha obres que no necessiten projecte com, per exemple: pintura de façanes, patis, caixes d'escala; muntatge i desmuntatge de baixants; cablejat de façanes; escomeses d'aigua, gas, electricitat, telecomunicacions; petites rehabilitacions d'habitatges. O en el cas d'obres d'emergència com demolició per perill

<sup>17</sup> Article. 12. Real Decreto Legislativo 5/2000. Es consideren infracciones greus:

**23.** En el ámbito de aplicación del Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción:

a. Incumplir la obligación de elaborar el plan de seguridad y salud en el trabajo con el alcance y contenido establecidos en la normativa de prevención de riesgos laborales, en particular por carecer de un contenido real y adecuado a los riesgos específicos para la seguridad y la salud de los trabajadores de la obra o por no adaptarse a las características particulares de las actividades o los procedimientos desarrollados o del entorno de los puestos de trabajo.

b. Incumplir la obligación de realizar el seguimiento del plan de seguridad y salud en el trabajo, con el alcance y contenido establecidos en la normativa de prevención de riesgos laborales.

**24.** En el ámbito de aplicación del Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción, el incumplimiento de las siguientes obligaciones correspondientes al promotor:

a) No designar los coordinadores en materia de seguridad y salud cuando ello sea preceptivo.

b) Incumplir la obligación de que se elabore el estudio o, en su caso, el estudio básico de seguridad y salud, cuando ello sea preceptivo, con el alcance y contenido establecidos en la normativa de prevención de riesgos laborales, o cuando tales estudios presenten deficiencias o carencias significativas y graves en relación con la seguridad y la salud en la obra.

c) No adoptar las medidas necesarias para garantizar, en la forma y con el alcance y contenido previstos en la normativa de prevención, que los empresarios que desarrollan actividades en la obra reciban la información y las instrucciones adecuadas sobre los riesgos y las medidas de protección, prevención y emergencia.

d) No cumplir los coordinadores en materia de seguridad y salud las obligaciones establecidas en el artículo 9 del Real Decreto 1627/1997 como consecuencia de su falta de presencia, dedicación o actividad en la obra.

e) No cumplir los coordinadores en materia de seguridad y salud las obligaciones, distintas de las citadas en los párrafos anteriores, establecidas en la normativa de prevención de riesgos laborales cuando tales incumplimientos tengan o puedan tener repercusión grave en relación con la seguridad y salud en la obra.

imminent, estintolaments o reforços urgents, o treballs realitzats per reparar conduccions d'aigua, sanejament, gas.

En aquests casos, la comunitat ha de garantir que les persones que realitzen es obres compleixin les normes de prevenció i seguretat.

### 5.9.2 Certificació d'eficiència energètica

Està regulat al Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios. El seu article 3.1f) obliga, a tenir aquesta certificació als immobles que hagin de passar la Inspecció Tècnica d'Edificis a la que després ens referirem i que, avancem, es tracta avui, any 2023, de tots aquells construïts abans de 1978 i, a partir d'aquesta data, quan compleixin 45 anys d'antiguitat.

És un document necessari per poder accedir a subvencions públiques i la seva inexistència pot ser motiu de sanció administrativa.

No confondre el certificat d'eficiència energètica de l'edifici amb el de l'habitatge. Aquest últim recau sobre un element privatiu i és responsabilitat de la persona propietària qui l'ha de facilitar a l'adquirent en cas de transmissió o a l'arrendatària en cas de lloguer.



Per obtenir aquesta certificació<sup>18</sup> cal la inspecció de una persona professional acreditada que faci els mesuraments indicats per la normativa i emeti el seu certificat que tindrà una validesa màxima de 10 anys, excepte quan la qualificació energètica sigui una G, aleshores la validesa màxima serà de 5 anys.

No és necessari un nou certificat abans de concloure aquest període. La propietat podrà procedir voluntàriament a la seva actualització quan consideri que existeixen variacions en aspectes de l'edifici que puguin modificar aquest certificat.

El certificat s'ha d'inscriure al Registre de Certificats d'Eficiència energètica.

### 5.9.3 Obligacions de conservació derivades de la Llei de l'habitatge

La llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge regula algunes obligacions a les persones propietàries relatives a la conservació dels habitatges i dels edificis que els contenen.

El seu article 30 titulat “deure de conservació i rehabilitació dels immobles”, indica:

- 1. Els propietaris dels immobles l'ús principal dels quals sigui residencial els han de conservar i rehabilitar de manera que sempre estiguin en condicions d'ús efectiu i adequat, d'acord amb el que estableixen aquesta llei i la normativa d'ordenació de l'edificació, del patrimoni cultural i arquitectònic, de protecció del medi ambient, del paisatge i d'urbanisme.*
- 2. Els arrendataris legals dels immobles l'ús principal dels quals sigui residencial els han d'usar d'una manera adequada i convenient.*
- 3. Perquè els propietaris puguin complir el deure de conservació, els arrendataris dels habitatges els han de facilitar informació sobre l'estat de l'habitatge i la forma d'utilització i de manteniment quan els ho requereixin. Els contractes d'arrendament poden incorporar un calendari de visites del propietari o propietària per a comprovar l'estat de l'habitatge. El programa de visites s'ha d'adaptar a les necessitats de l'arrendatari o arrendatària i ha de mantenir l'equilibri entre el respecte degut a la seva intimitat i les necessitats d'informació del propietari o propietària.*
- 6. S'entén que el propietari o propietària compleix el deure de conservació i rehabilitació si compleix les disposicions relatives al deure de conservació i rehabilitació establertes per la normativa urbanística i les altres normes de general aplicables, incloses les que regulen la inspecció tècnica dels edificis d'habitatges.*

<sup>18</sup> Es pot trobar més informació a la pàgina oficial de la Generalitat: [https://icaen.gencat.cat/ca/energia/usos\\_energia/edificis/certificacio/preguntes\\_frequents/index.html](https://icaen.gencat.cat/ca/energia/usos_energia/edificis/certificacio/preguntes_frequents/index.html)



Per garantir el compliment d'aquesta obligació de manteniment, l'article 28 defineix la inspecció tècnica d'habitatges a la que fa referència l'apartat 6 de l'article anterior:

1. *Sens perjudici del que aquest capítol estableix amb relació al control de qualitat dels habitatges, **l'adequació dels edificis d'habitatges als nivells de qualitat exigibles en cada moment s'ha d'acreditar mitjançant inspeccions tècniques que ha de promoure el departament competent en matèria d'habitatge, en coordinació amb els ens locals.***
2. *La inspecció tècnica d'un edifici és obligatòria si ho determinen el programa d'inspeccions de la Generalitat o els programes o les ordenances locals, i si l'edifici o els habitatges de l'edifici s'han d'acollir a programes públics de foment de la rehabilitació.*
3. *Els continguts i la vigència de les inspeccions tècniques dels edificis d'habitatges s'han de determinar per reglament.*
4. *Per a acreditar l'estat de l'edifici, **cal un informe signat per un tècnic o tècnica competent.** L'Administració de la Generalitat pot contractar les tasques de control periòdic dels edificis amb els col·legis o les associacions professionals vinculats a l'edificació.*
5. *Els informes d'inspecció tècnica s'han de lliurar a l'Administració per a acreditar el compliment del deure d'haver passat la*

*inspecció tècnica obligatòria i per a obtenir un distintiu en què s'ha de fer constar l'estat de conservació de l'edifici que resulta de l'informe. El procediment per a sol·licitar el distintiu i la seva vigència s'han d'aprovar per reglament.*

6. *Les mancances respecte a les condicions exigibles comporten l'adopció de mesures correctores, que **poden arribar, en situacions extremes de manca de seguretat per a les persones, al desallotjament i la clausura,** sens perjudici de l'aplicació del que estableix l'article 35.3.*

7. *Les actuacions a què fan referència els apartats de l'1 al 6 s'han de fer sens perjudici dels altres controls en matèria de seguretat industrial que s'hagin de fer en un habitatge.*

8. *El Govern, en els plans i programes d'habitatges, ha d'establir línies d'ajut excepcionals per a propietaris d'edificis d'habitatges que tinguin dificultats importants per a assumir el cost de les inspeccions tècniques obligatòries.*

En la mateixa línia l'article 25 detalla què és i quin contingut ha de tenir el "llibre de l'edifici".

1. **El llibre de l'edifici**, que és l'instrument d'informació de la vida de l'edifici, ha d'incloure els aspectes següents:
  - a) *Les característiques de l'edifici, de les instal·lacions i els ser-*



*veis comuns i dels altres elements i materials, i també les qualitats i les garanties.*

*b) Els agents responsables del procés d'edificació i de la qualitat de l'edifici.*

*c) Les autoritzacions administratives d'ús o ocupació i les condicions dels subministraments i les instal·lacions permesos.*

*d) Les instruccions de conservació o manteniment i les exigències tècniques, ajustades a la normativa.*

*e) Les limitacions de l'ús, els riscos, les necessitats d'assegurança i les responsabilitats.*

*f) Les obres de millorament que es facin per a adaptar els habitatges a les exigències tecnològiques i de confort a què fa referència l'article 22.*

*g) Les actuacions arquitectòniques per a garantir la cohesió social, la sostenibilitat, l'ecoeficiència i la innovació, d'acord amb el que estableix l'article 23.*

El deure legal de conservació i reparació té conseqüències en cas d'incompliment ja que l'administració competent, normalment els ajuntaments, poden incoar expedients sancionadors per assegurar aquestes obligacions.

Ho detallem als apartats següents.

## 5.10 La inspecció tècnica dels edificis i el llibre de l'edifici

L'esmentada llei 18/2007 ha estat desenvolupada pel *Decret 67/2015, de 5 de maig, per al foment del deure de conservació, manteniment i rehabilitació dels edificis d'habitatges, mitjançant les inspeccions tècniques i el llibre de l'edifici.*

El seu article 2 defineix els elements continguts en aquest deure de conservació:

**1. Inspecció tècnica dels edificis d'habitatges (ITE):** Acció d'examinar l'edifici, que duen a terme els professionals tècnics competents a qui els ha estat encarregada per la propietat de l'immoble, i que dona lloc a l'informe de la inspecció tècnica d'edificis d'habitatges.

**2. Informe de la inspecció tècnica dels edificis d'habitatges (IITE):** document que descriu les característiques generals de l'edifici, on s'ha de fer constar el seu estat de conservació, i les possibles deficiències aparents constructives o funcionals que poden afectar els elements comuns que s'indiquen en el model normalitzat d'informe, tot i que s'hi hagi d'accedir per zones d'ús privatiu, i la seva qualificació. També conté les propostes que s'aconsellen tècnicament per a la millora de la sostenibili-

*tat, l'ecoeficiència, la funcionalitat i les condicions d'accessibilitat de l'edifici.*

**3. Certificat d'aptitud:** *document que emet l'Administració sobre la base de l'informe ITE presentat. En cap cas el certificat d'aptitud pressuposa l'adequació dels habitatges de l'edifici inspeccionat a la legalitat d'usos urbanístics ni al compliment de les condicions d'habitabilitat. El certificat d'aptitud haurà d'identificar l'edifici, indicar el període de vigència i les condicions que s'estableixen sobre aquesta segons les disposicions del present Decret.*

**4. Llibre de l'edifici dels edificis d'habitatges:** *conjunt de documents o fitxers, sigui quin sigui el seu format, que donen informació sobre les característiques de l'edifici i doten la propietat de les instruccions d'ús i manteniment necessàries per allargar la vida útil de l'edifici i evitar-ne la degradació.*

**5. Zones d'atenció especial:** *àmbits d'un terme municipal que, per les característiques del subsol, de l'entorn o de la tipologia de l'edificació segons el període constructiu, així com per les deficiències constructives generalitzades del parc d'habitatge construït, han de ser objecte d'un seguiment més exhaustiu per part de l'Administració.*

### **5.10.1 La Inspecció tècnica d'edificis**

Estan obligat a la inspecció tècnica segons l'article 4 d'aquest Decret els edificis que es trobin en alguna d'aquestes situacions:

- a) Si ho determina el Programa d'inspeccions tècniques obligatòries que consta en l'annex.*
- b) Si ho determinen els programes o les ordenances locals, que han de respectar com a mínim el que estableix aquest Decret, sens perjudici que puguin establir obligacions més estrictes. En aquests programes, els ens locals poden incloure zones d'atenció especial per a les quals sigui aconsellable establir uns terminis o condicions més exigents per passar les inspeccions tècniques obligatòries que es determinen a l'annex 1.*
- c) Si l'edifici o els habitatges de l'edifici s'han d'acollir a programes públics d'ajuts per al foment de la rehabilitació.*

L'annex a que fa referència l'apartat a) de l'article 4 esmentat presenta un quadre en el que se detallen les inspeccions tècniques obligatòries segons la data de construcció de l'edifici.



### Antiguitat edifici Termini per passar la inspecció ITE

Entre 1951 i 1960 Fins al 31 de desembre de 2015

Entre 1961 i 1971 Fins al 31 de desembre de 2016

A partir de 1971 L'any que compleixi 45 anys d'antiguitat

Una bona part dels edificis en règim de comunitat estan obligats a passar aquesta Inspecció tècnica. La manca d'aquesta inspecció constitueix una infracció greu segons l'article 124.1g de la llei que pot suposar una sanció de 9.001 a 90.000 euros (article 118.2 de la llei 18/2007). La cosa es complica si hi ha afectacions a la seguretat de l'edifici o de l'habitatge o local, ja que es considera infracció molt greu (123.1 de la llei 18/2007), amb una multa de 90.001 a 900.000 euros, (118.1 de la llei 18/2007), a més de les mesures accessòries que poden suposar fins i tot, la clausura de l'edifici.

La Inspecció tècnica consisteix en *determinar l'estat de l'edifici en el moment de la inspecció i orientar la propietat en les actuacions a realitzar per complir el deure de conservació, manteniment i rehabilitació. En cap cas té per objecte detectar vicis ocults.* (article 7.1 del Decret 67/2015)



Aquesta Inspecció l'ha de fer una persona amb la qualificació tècnica competent, normalment arquitecte o arquitecte tècnic qui emet un informe que ha d'indicar les següents dades bàsiques:

- a) *La identificació de l'edifici.*
  - b) *La identificació del personal tècnic.*
  - c) *Les característiques generals de l'edifici.*
  - d) *L'estat de conservació de l'edifici:*
    - d.1) *L'apreciació de les deficiències detectades.*
    - d.2) *La qualificació de les deficiències*
4. *L'informe també ha d'incloure amb caràcter obligatori:*

- a. *Les **recomanacions necessàries** per facilitar a la propietat el coneixement de les accions que, segons el parer dels tècnics, cal dur a terme per a un manteniment i conservació correctes de l'edifici, així com la periodicitat d'aquestes accions. Aquestes recomanacions han de formar part de les instruccions que conté el llibre de l'edifici.*
- b. *Les **recomanacions tècniques per a la millora de la sostenibilitat i l'ecoeficiència de l'edifici**, especialment quan aquestes puguin anar associades a la reparació de deficiències detectades durant la inspecció. Aquestes recomanacions no són substitutòries de l'obligació de disposar de la certificació energè-*

- tica de l'edifici quan aquesta sigui preceptiva.*
  - c. *L'**avaluació de les condicions bàsiques d'accessibilitat universal i no-discriminació de les persones amb discapacitat** per a l'accés i la utilització de l'edifici d'acord amb la normativa vigent, que identifiquin i recomanin les intervencions tècnica-ment viables que permetin assolir la millor adequació possible d'aquestes condicions, especialment quan les propostes puguin anar associades a la reparació de deficiències detectades durant la inspecció.*
  - d. *La declaració responsable del personal tècnic conforme té la qualificació professional exigible i sobre la veracitat de les dades que conté l'informe.*
  - e. *La declaració responsable conforme la persona tècnica que elabora l'informe disposa de l'assegurança de responsabilitat civil i que la manté vigent, i que no incorre en cap incompatibilitat, prohibició o inhabilitació per a l'exercici professional.*
5. *L'informe de la inspecció tècnica té una vigència de quatre mesos a comptar de la data de la seva emissió, i ha de ser presentat davant de l'Administració abans de la finalització d'aquest termini. Un cop finalitzat, es produeix la seva caducitat.*

La qualificació de les deficiències la determina l'article 9 del Decret 67/2015:



- a) **Deficiències molt greus:** són les que, pel seu abast i gravetat, representen un risc imminent i generalitzat per a l'estabilitat de l'edifici i la seguretat de les persones i béns, i **requereixen una intervenció immediata consistent en el desallotjament de l'edifici o l'adopció d'altres mesures de caràcter urgent i cautelar**, que poden incloure l'execució d'obres o, en el seu cas, la declaració de ruïna de l'edifici.
- b) **Deficiències greus:** són les que, per la seva incidència, representen un risc imminent per a l'estabilitat o la seguretat de determinats elements de l'edifici o greus problemes de salubritat, que pressuposin un risc per a la seguretat de les persones o béns, i que **requereixen en una primera fase l'adopció de mesures cautelars i en una segona fase l'execució de les obres per a l'esmena d'aquestes deficiències.**
- c) **Deficiències importants:** són les que, tot i no representar en un principi un risc imminent ni per a l'estabilitat de l'edifici ni per a la seguretat de les persones, **n'afecten la salubritat i funcionalitat, en haver-se constatat un procés gradual de pèrdua de les prestacions bàsiques originàries**, que fa necessària una intervenció correctora que no pot quedar relegada a treballs de manteniment.
- d) **Deficiències lleus:** són aquelles no incloses en els apartats anteriors, que **fan necessària la realització de treballs de mante-**

**niment preventiu i/o corrector** per evitar el seu agreujament, així com que puguin provocar l'aparició de noves deficiències.

Com es veu, el contingut de l'informe de la inspecció és bastant prolix i comporta el naixement de l'obligació de resoldre les deficiències detectades. Quelcom similar a la inspecció del gas o de la ITV dels vehicles, si es detecten deficiències cal reparar-les o es poden produir sancions.

Recordem que l'informe de la inspecció forma part del Llibre de l'Edifici del que parlarem després amb més detall.

Aquest informe s'ha de presentar a l'Agència Catalana de l'Habitatge, abans de 4 mesos des de la seva emissió.

La comunitat ha de prendre els acords necessaris per resoldre les deficiències trobades, sobretot si tenen caràcter greu o molt greu, perquè les administracions públiques poden verificar el grau de compliment de les recomanacions fetes a l'informe i l'incompliment pot ser objecte de sanció econòmica.

En el termini de tres mesos des de la recepció de l'informe de la Inspecció tècnica de l'edifici, l'administració competent (l'Agència Catalana de l'Habitatge en aquests moments) emet un informe d'aptitud que té diferents gradacions, tal com podem veure a l'article 12 del Decret 67/2015 que transcrivim:

1. **El certificat d'aptitud** s'emet un cop presentat l'informe d'inspecció tècnica de l'edifici junt amb la sol·licitud d'emissió del certificat d'aptitud i, un cop realitzada la revisió administrativa de l'informe, s'emetrà el certificat d'aptitud. La notificació del certificat es farà a l'adreça que a aquests efectes s'indiqui en la sol·licitud.

L'Administració competent resoldrà la sol·licitud en el termini màxim de tres mesos des de la data de presentació amb l'emissió del certificat d'aptitud de l'edifici. En funció de les deficiències que constin en l'informe de la inspecció tècnica, el certificat d'aptitud s'emet com a:

- a) “**Apte**”, si l'edifici no presenta deficiències.
- b) “**Apte**”, si l'edifici presenta deficiències qualificades com a lleus.
- c) “**Apte provisional**”, si l'edifici presenta deficiències qualificades com a importants.
- d) “**Apte cautelarmet**”, si l'edifici presenta deficiències qualificades com a greus o molt greus, si bé amb les mesures cautelars executades que hagin resolt provisionalment les situacions de risc per a les persones i els béns.
- e) “**Resolució denegatòria d'aptitud**”, si l'edifici presenta deficiències qualificades com a greus o molt greus sense les mesures cautelars executades. En aquest supòsit caldrà presentar una nova sol·licitud que acompanyi un nou IITE que acrediti que

s'han executat les mesures cautelars, o l'execució de les obres per obtenir el certificat d'aptitud.

2. **Si, en el termini de tres mesos** des de la presentació de la sol·licitud amb l'informe de la inspecció tècnica degudament complimentat, **no s'ha notificat una resolució expressa**, la persona interessada pot entendre **obtingut el certificat d'aptitud per silenci administratiu positiu**, segons regula la normativa del procediment administratiu.

Si en el termini de tres mesos no s'ha rebut resposta de l'administració, cal entendre acceptat l'informe d'inspecció per silenci administratiu.

### 5.10.2. Llibre de l'edifici

És obligatori, a partir del moment de la primera inspecció tècnica. Així ho indica l'article 26 del decret 67/2015:

1. **Un cop rebut l'informe d'inspecció tècnica de l'edifici (IITE) per part de la propietat, aquesta ha de formalitzar el llibre de l'edifici** que inicialment ha d'estar format, com a mínim, per l'informe d'inspecció tècnica i el document acreditatiu de lliurament a l'Administració. Si s'escau, cal incloure els



*comunicats de les situacions anòmales d'habitatge i, en el seu cas, el comunicat de situacions de risc.*

2. *Les inscripcions d'incidències i d'operacions de manteniment han de fer-se dins del termini d'un mes després d'haver-se produït o executat.*

És responsabilitat de la comunitat mantenir actualitzat el llibre de l'edifici, el contingut del qual ha d'incorporar segons l'article 23 del Decret:

- a) ***Les instruccions o recomanacions d'ús i manteniment de l'edifici i les seves instal·lacions.***
- b) *L'arxiu de documents.*
- c) *El registre d'incidències, del qual formen part els documents que preveu l'annex 2, apartat quart<sup>20</sup>.*

## 5.11 Responsabilitat de les propietàries i la comunitat

La responsabilitat sobre la conservació dels elements comuns de l'immoble és de la comunitat, tal com indica l'article 553-44 CCcat:

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.*

Vegem un cas pràctic sobre un exemple hipotètic. Imaginem que l'Ajuntament realitza una inspecció a un edifici i troba que determinades peces de l'immoble no estan prou segures i poden produir danys. Dictarà, en conseqüència una resolució ordenant a la comunitat la realització de les operacions necessàries, advertint-la de les conseqüències sancionadores en cas d'incompliment. La Junta analitza aquesta resolució i acorda que es duguin a terme les obres per resoldre el problema i resul-

<sup>20</sup> Tenint en compte l'amplitud d'aquest Annex 2 remetem al contingut del Decret 67/2015, indicat a l'annex al final d'aquest llibre

ta que una part de les obres s'han de dur a terme en un element privatiu (pis o local) d'una propietària determinada i d'altres sobre elements comuns.

L'Ajuntament exigeix a la comunitat i serà aquesta la que serà sancionada si no executa les obres. És la comunitat, la responsable d'exigir a les propietàries afectades el compliment de les seves obligacions conforme estableix la llei. Si alguna persona es nega a complir les ordres que la comunitat li transmet, respondrà individualment de les sancions que es puguin imposar pel seu incompliment. També respondran individualment les propietàries que impedeixin l'accés a determinats elements comuns que s'hagin de reparar en compliment de les instruccions municipals.

Aquesta responsabilitat individual és de caràcter intern, ja que l'Ajuntament requereix a la comunitat i és ella qui pot acabar sancionada. La comunitat pot, posteriorment, reclamar a la propietària per l'incompliment que ha provocat la sanció.

Aquesta responsabilitat de la comunitat decau en el supòsit que determinades propietàries es beneficiïn singularment d'alguna instal·lació d'utilitat particular en elements comuns o comuns d'ús exclusiu:

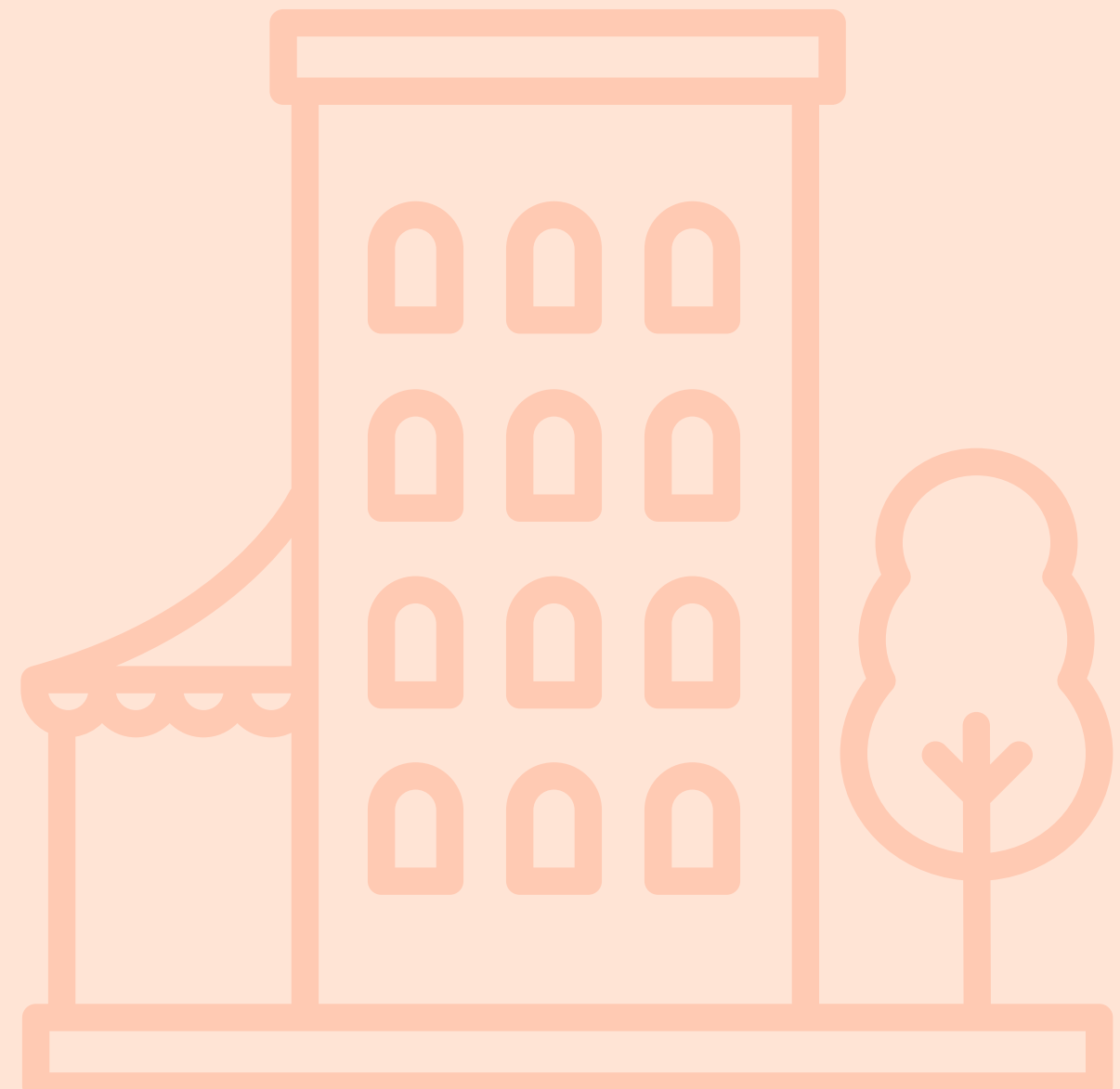
*Els propietaris que es beneficien de la instal·lació d'infraestructures o equips de millora de l'eficiència energètica o hídrica o de sistemes de energies renovables d'utilitat particular situats en elements comuns o en elements comuns d'ús exclusiu han d'assumir la conservació i el manteniment en la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

Si s'han de fer sobre elements comuns, són a càrrec de la comunitat. Les discrepàncies sobre la naturalesa comuna o privada de les obres a realitzar, les resoldrà la Junta per majoria del propietàries que alhora representin la majoria de quotes de participació, si bé, les persones afectades poden sol·licitar arbitratge o dictamen tècnic.



# ORGANITZACIÓ DE LES COMUNITATS DE PROPIETÀRIES

# 6



## 6.1 Els estatuts. Inscripció al Registre de la Propietat. Eficàcia pública

Malgrat que els estatuts acostumen a formar part del títol constitutiu de la propietat horitzontal, hem preferit tractar-los en aquest apartat per vincular-los als òrgans de govern i gestió de la comunitat.

En primer lloc, cal dir que no són necessaris per a l'existència de la comunitat (neixen amb el títol constitutiu). A diferència de les associacions, les comunitats de propietàries es regeixen per les disposicions contingudes al títol constitutiu i a la llei; els estatuts són potestatus, és a dir, és facultat de la comunitat la seva existència o no.

Els estatuts són el conjunt de normes que han de regir la vida de la comunitat i que completen o desenvolupen allò establert per la llei quant a l'exercici dels drets i les obligacions de les persones propietàries, per tal d'adequar-ho a les característiques de l'immoble.

El seu contingut no pot contradir mai allò establert per la llei. En ocasions, es poden trobar estatuts que són clarament il·legals, ja que atorguen uns beneficis especials a determinades propietàries o les exoneren del pagament de determinades quotes que la llei no permet.

Això pot passar amb més freqüència en aquells estatuts acordats de manera unilateral per la promotora de la propietat horitzontal que, junt amb el títol constitutiu, ha formalitzat uns estatuts. No obstant això, la Junta pot, en qualsevol moment, modificar-ne el contingut i, fins i tot, suprimir-los (amb una majoria de 4/5 de persones que suposin 4/5 de les quotes). Igualment, qualsevol propietària afectada per alguna disposició estatutària que consideri perjudicial i contrària a la llei té dret a demanar la nul·litat de dita disposició, mitjançant un procediment que després veurem.

Una de les coses que acostumen a fer els estatuts i que no està prohibida per la llei, tal com determina la jurisprudència, és la fixació d'un sistema de distribució de les despeses generals diferent a l'aplicació matemàtica de les quotes de participació. És a dir, al moment de fer el pagament de les despeses comunes no és té en compte el coeficient de copropietat i totes les copropietàries paguen una mateixa quantitat fixa. Tanmateix, cal recordar que aquesta modificació concreta, tal com hem explicat a l'apartat 5.7 s'ha de fer per una majoria qualificada de 4/5.

En el supòsit que el títol constitutiu no contingui estatuts, la Junta pot aprovar-los en qualsevol moment mitjançant l'acord de 4/5 de persones que suposin 4/5 parts de les quotes de participació, i hauran de ser recollits en escriptura pública davant

notari o notària, per tal de poder-los inscriure en el Registre de la Propietat.<sup>21</sup>

La mateixa majoria serà necessària per modificar-los, llevat d'aquells aspectes que la llei determini que han d'acordar-se amb altres majories. Per exemple, la modificació dels estatuts per instal·lar un ascensor o suprimir barreres arquitectòniques, només requereix de la majoria simple de propietàries que suposin la majoria simple de quotes de participació.

### 6.1.1 Contingut dels Estatuts

El contingut dels estatuts no pot contravenir mai allò establert pel Llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya, ni per les altres lleis que regulen la Propietat Horitzontal.

Els estatuts, segons l'article 553-11 CCcat, poden tenir el contingut següent:

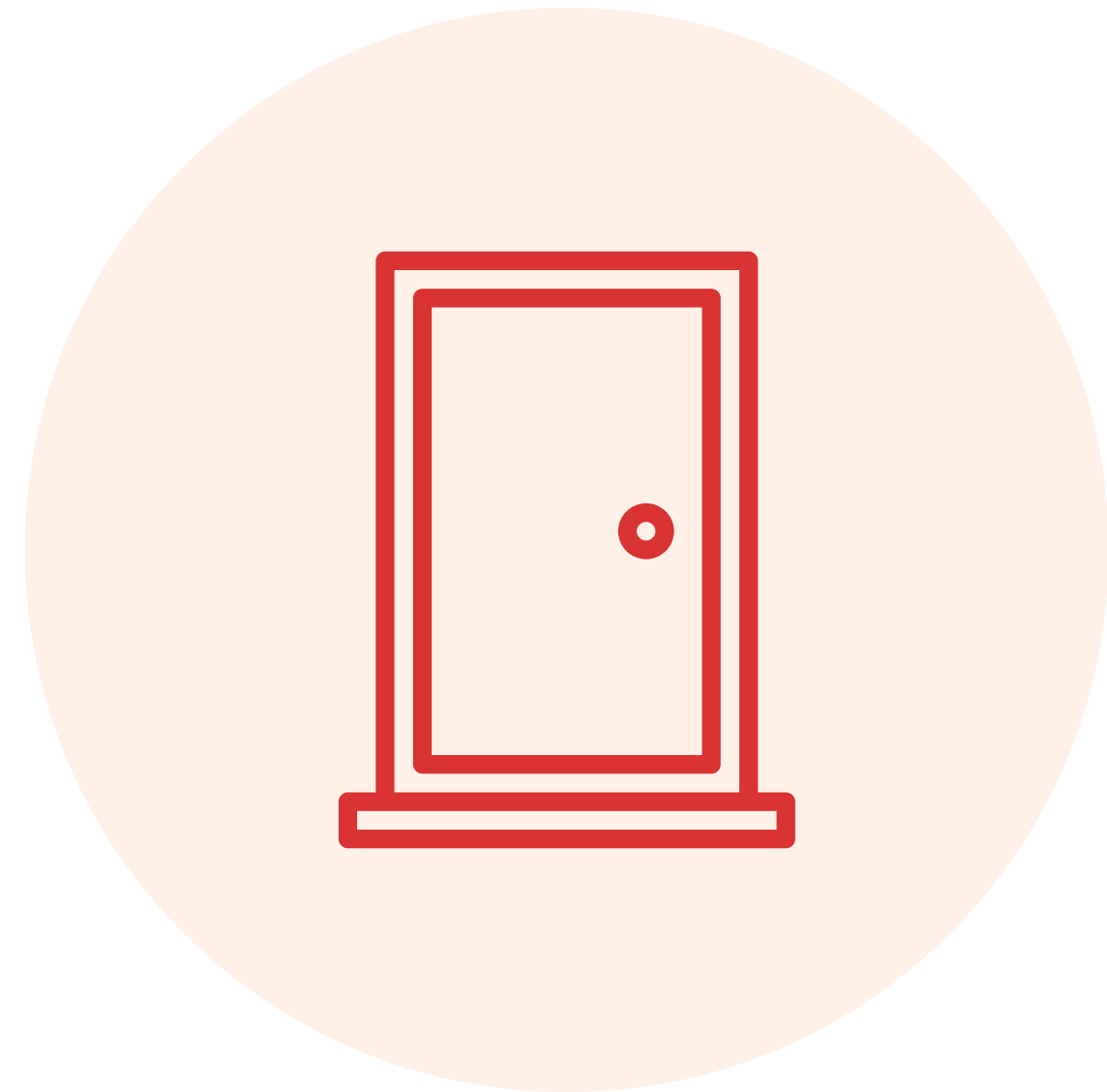
1. *Els estatuts regulen els aspectes referents al règim jurídic real de la comunitat i poden contenir regles sobre les qüestions següents:*
  - a) *La destinació, l'ús i l'aprofitament dels elements privatius i dels elements comuns.*
  - b) *Les limitacions d'ús i altres càrregues dels elements privatius.*
  - c) *L'exercici dels drets i el compliment de les obligacions.*
  - d) *L'aplicació de despeses i ingressos i la distribució de càrregues i beneficis.*
  - e) *Els òrgans de govern complementaris dels que estableix aquest codi i llurs competències.*
  - f) *La forma de gestió i administració.*
2. *Són vàlides les clàusules estatutàries següents, entre d'altres:*
  - a) *Les que permeten les operacions d'agrupació, agregació, segregació i divisió d'elements privatius i les de desvinculació d'annexos amb creació de noves entitats sense consentiment de la Junta de propietaris. En aquest cas, les quotes de participació de les finques resultants es fixen per la suma o la distribució de les quotes dels elements privatius afectats.*
  - b) *Les que exoneren determinats propietaris d'elements privatius de l'obligació de satisfer les despeses de conservació d'elements comuns concrets, que poden incloure les del portal, l'escala, els ascensors, els jardins, les zones d'esbarjo i altres espais semblants.*

<sup>21</sup> Al Registre de la Propietat només es poden inscriure documents públics, com les escriptures fetes davant notari.

- c) Les que estableixen la utilització exclusiva i, si escau, el tancament d'una part del solar, o de les cobertes o de qualsevol altre element comú o part determinada d'aquest en favor d'algun element privatiu.*
- d) Les que permeten l'ús o el gaudi d'elements comuns per mitjà de la col·locació de cartells de publicitat.*
- e) Les que limiten les activitats que es poden acomplir en els elements privatis.*
- f) Les que preveuen la resolució dels conflictes per mitjà de l'arbitratge o la mediació per a qualsevol qüestió del règim de la propietat horitzontal.*
- 3. Les normes dels estatuts que no siguin inscrites en el Registre de la Propietat no perjudiquen tercers de bona fe.*

Si els estatuts estan inscrits al Registre de la Propietat, tenen eficàcia davant tothom. Això vol dir que si una persona compra un pis a l'immoble i no se li facilita còpia dels estatuts no pot al·legar desconeixement de la seva existència ni del seu contingut, ja que estan publicats en aquest Registre.

Qualsevol propietària pot impugnar els estatuts mitjançant la demanda judicial corresponent, en el termini d'un any des del moment que ha tingut coneixement de la seva existència.





## 6.2 Reglament de règim interior

L'article 553-12 CCcat el defineix:

*El reglament de règim interior, que no es pot oposar als estatuts, conté les regles internes referents a les relacions de convivència i bon veïnatge entre els propietaris i a la utilització dels elements d'ús comú i de les instal·lacions.*

És a dir són les normes acordades per la Junta per regular els detalls de la convivència i l'adequada utilització dels serveis i les coses comunes dins dels límits de la llei i els estatuts.

Si imaginem una piràmide de les normes d'aplicació en una comunitat de propietàries, en el vèrtex superior hi ha la Llei: el Codi Civil de Catalunya, la llei de l'habitatge, els decrets que la desenvolupen; en el següent pla inferior, i respectant sempre la Llei, hi ha els estatuts; i, finalment, les normes de règim interior. Els estatuts han de respectar la llei i els decrets, el reglament de règim interior ha de respectar els estatuts i les lleis.

Aquestes normes poden ser acordades per la Junta sense necessitat de majories especials, n'hi ha prou amb la majoria simple de persones que alhora suposin la majoria simple de les quotes de participació.

A diferència dels estatuts, no poden estar en el títol constitutiu ni poden constituir drets o regular-ne l'exercici; així, per exemple, una norma de règim intern no pot acordar que les propietàries de les plantes baixes tinguin ús privatiu del pati comú. Aquests reglaments tan sols poden regular “els detalls de la convivència i l'adequada utilització dels serveis comuns”.

Alguns dels aspectes que pot incloure el reglament són els següents:

- Ordenació estètica de les plaques de les bústies o les que anuncien activitats professionals.
- El color de les portes d'accés a l'interior dels habitatges.
- L'horari de la calefacció.
- Estesa de roba als balcons.
- Limitació de l'accés de determinats animals domèstics a determinades parts de l'edifici.

Tenen l'avantatge, sobre els estatuts, que no necessiten majories tan qualificades per ser adoptats (és suficient la majoria simple). No obstant això, les propietàries que considerin vulnerats els seus drets poden impugnar-los davant els jutjats utilitzant els mitjans establerts a la llei, dels quals parlarem en un altre apartat.

Atès que no poden ser inscrits en el Registre de la Propietat, la seva eficàcia es limita a les persones que puguin conèixer el seu contingut. Així, en el supòsit explicat a l'apartat anterior, si una persona compra un pis i no se li facilita el reglament de règim interior, no té per què complir-lo i quan el conegui, si no hi està d'acord, pot impugnar-lo.

El reglament no obliga només les propietàries sinó també totes les persones usuàries dels pisos o locals, siguin arrendatàries o usufructuàries o per qualsevol altre títol.

## 6.3 Els òrgans de govern

La comunitat es regeix pels seus òrgans de govern, determinats per l'article 553-15 CCcat: la Junta de propietàries, presidència i vicepresidència, si s'escau, secretaria i administració. Els estatuts poden preveure altres càrrecs, sempre que no vagin en detriment de les responsabilitats d'aquests davant tercers.

La Junta està formada per totes les persones propietàries i és qui nomena els càrrecs de la presidència, vicepresidència (si s'escau), secretaria i administració (poden ser exercit per una mateixa persona). Les persones nomenades estan obligades a acceptar el càrrec, llevat de circumstàncies especials que s'han d'acreditar. La durada del càrrec és d'un any tot i que poden ser nomenades novament.

Atesa la importància de cadascun d'aquests òrgans, els tractarem per separat.

# LA JUNTA DE PROPIETÀRIES

# 7



## 7.1 Composició de la Junta de propietàries

La Junta de propietàries està formada, sense excepció, per totes les persones propietàries, dels pisos, locals, garatges etc. que integren l'edifici, i es constitueix com el màxim òrgan de decisió de la comunitat. (article 553-19 CCcat)

Fent un símil amb les associacions, la Junta és com l'assemblea general, òrgan sobirà per excel·lència.

## 7.2 Competències de la Junta

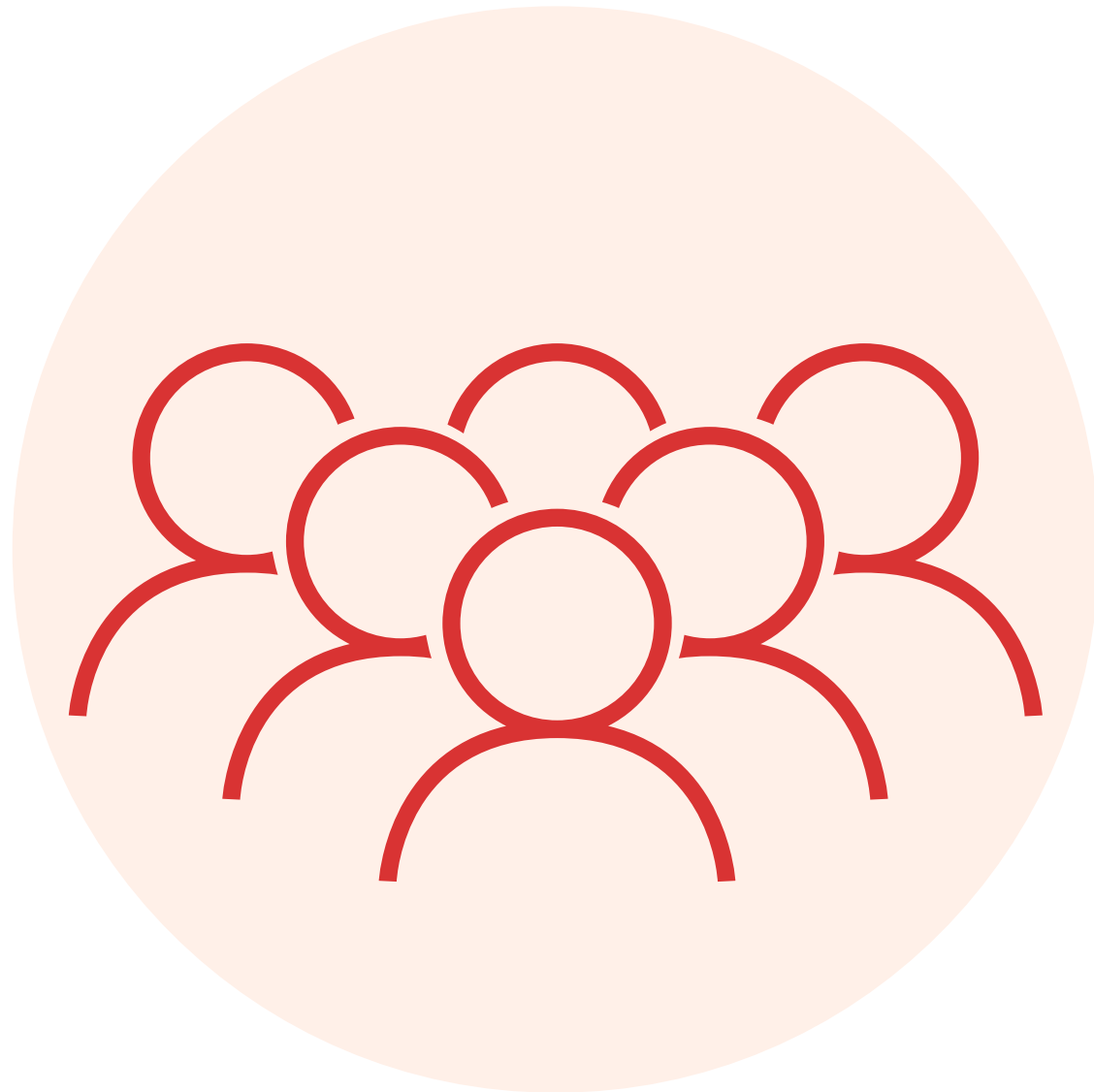
El mateix article 553-19 CCcat diu que té

*...les competències no atribuïdes expressament a altres òrgans i, com a mínim, les següents:*

- a) El nomenament i la remoció de les persones que han d'ocupar o ocupen els càrrecs de la comunitat.*
- b) La modificació del títol de constitució.*
- c) L'aprovació i modificació dels estatuts i del reglament de règim interior.*
- d) L'aprovació dels pressupostos i dels comptes anuals.*
- e) L'aprovació de la realització de reparacions de caràcter ordinari no pressupostades i de les de caràcter extraordinari i de millora, de llur import i de la imposició de derrames per a finançar-les.*
- f) L'establiment o la modificació dels criteris generals per a fixar o modificar quotes.*
- g) L'extinció voluntària del règim.*

Aquesta enumeració és la determinada per la llei, però en realitat la Junta té competències per conèixer i resoldre qualsevol assumpte que afecti la comunitat.





## 7.3 Tipus de Junta

N'hi ha de dos tipus, segons les competències que exerceixen i els tràmits per convocar-les.

- a) **Ordinària:** la que es reuneix un cop l'any per aprovar els pressupostos i els comptes i, generalment, per canviar els càrrecs.
- b) **Extraordinària:** la que es reuneix per tractar qualsevol altre assumpte, incloent-hi el nomenament de càrrecs.

La Junta també es pot reunir, de manera extraordinària, sense convocatòria si hi concorren totes les propietàries i acorden per unanimitat la celebració de la reunió i el seu ordre del dia.

## 7.4 Qui pot fer la convocatòria?

La presidència de manera ordinària. Quan la presidència per inactivitat, negativa o vacant no ho fa, ho pot fer la vicepresidència o la quarta part de les propietàries que suposin la quarta part de les quotes de participació. L'administració o secretaria no pot convocar sinó és per ordre de la presidència.

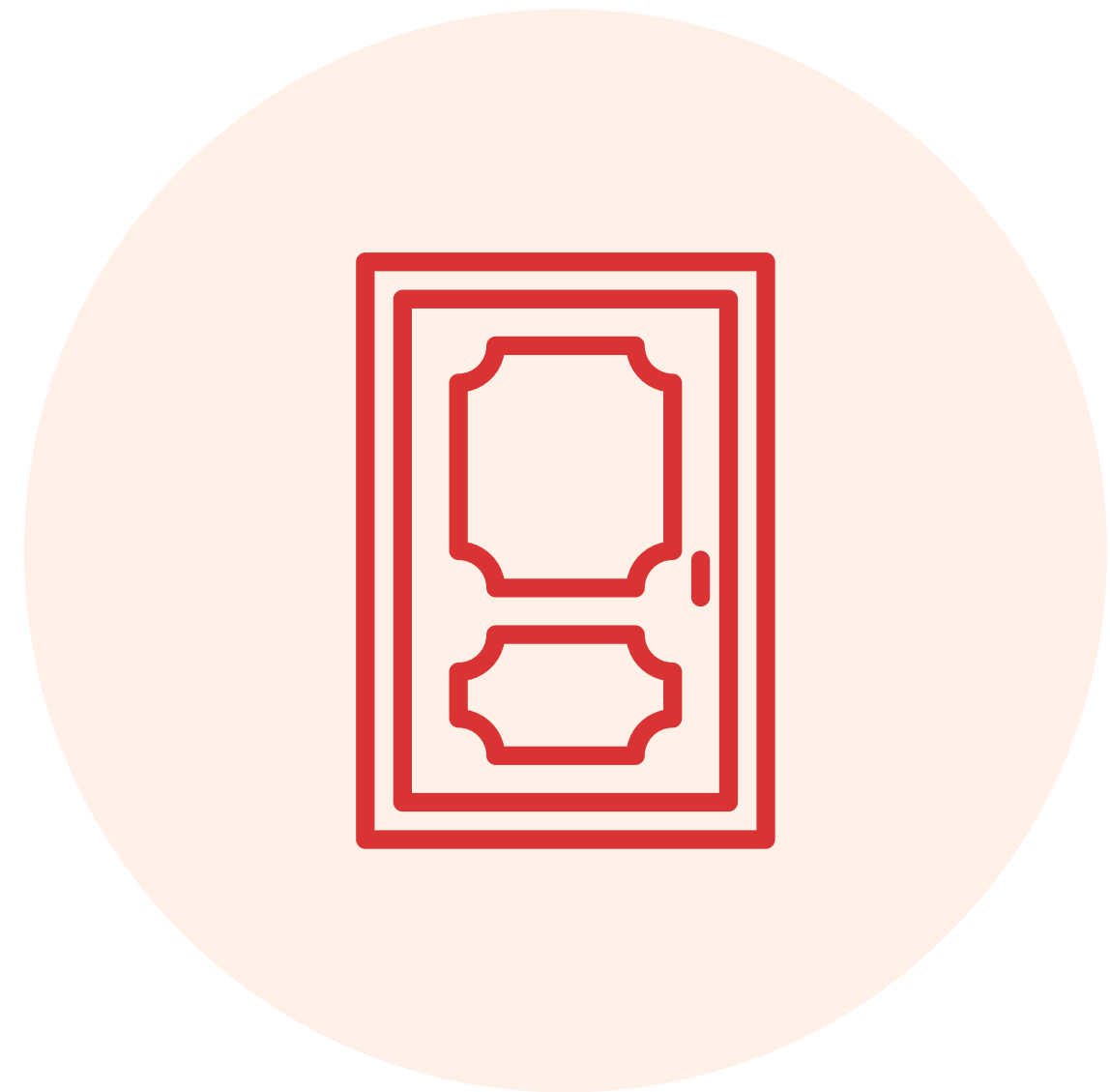
## 7.5 Requisits de la convocatòria

La convocatòria s'ha de fer per escrit i ha de contenir de manera clara i detallada els extrems següents:

- a) **L'ordre del dia.** Si la reunió es convoca a petició de propietaris promotors, hi han de constar els punts que proposen. L'ordre del dia inclou, entre altres assumptes, els proposats per escrit a la presidència, abans de la convocatòria, per qualsevol dels propietaris.
- b) **El dia, el lloc i l'hora de la reunió.**
- c) **L'advertiment que, amb relació als acords a què fa referència l'article 553-26, els vots dels propietaris que no assisteixen a la reunió es computen en el sentit de l'acord pres per la majoria, sens perjudici de llur dret d'oposició.**
- d) **La llista dels propietaris amb deutes pendents amb la comunitat per raó de les quotes, els quals, de conformitat amb l'article 553-24, tenen veu però no tenen dret de vot, de la qual cosa cal fer advertiment.**

S'ha suprimit la segona convocatòria, la reunió està vàlidament constituïda en primera i única convocatòria, sigui quin sigui el nombre de persones assistents en el dia, hora i lloc previstos.

La Junta ha d'estar degudament convocada perquè tinguin validesa els acords que es puguin prendre.



## 7.6 Terminis entre la convocatòria i la realització de la reunió

Les juntes ordinàries s'han de convocar amb un termini no inferior a vuit dies. Es tracta de dies hàbils, no compten dissabtes ni festius.

Per a les juntes extraordinàries no hi ha un mínim d'antelació, només cal que les propietàries tinguin coneixement de les convocatòries, citacions i notificacions abans de la data en què s'hagi de celebrar la reunió.

## 7.7 On s'han de fer les citacions?

L'article 553-21.2 diu que la convocatòria s'ha de trametre *a l'adreça comunicada pel propietari a la secretaria*.

*La tramesa es pot fer per correu postal o electrònic, o per altres mitjans de comunicació, sempre que es garanteixi l'autenticitat de la comunicació i del seu contingut.*

*Si el propietari no ha comunicat cap adreça, s'han de trametre a l'element privatiu del qual és titular.*

*A més, l'anunci de la convocatòria s'ha de publicar amb la mateixa antelació al tauler d'anuncis de la comunitat o en un lloc visible habilitat a aquest efecte.*

*El dit anunci produeix l'efecte de notificació efectiva quan la personal no ha reeixit.*

## 7.8 Quantes persones hi han d'assistir per considerar que la reunió té quòrum?

L'article 553-23 CCcat diu:

1. *La Junta de propietaris es constitueix vàlidament sigui quin sigui el nombre de propietaris que hi concorrin i les quotes de què siguin titulars o representants.*
2. *La Junta de propietaris, si no hi assisteixen el president ni el vicepresident, designa un propietari d'entre els assistents perquè la presideixi.*
3. *La Junta de propietaris, si no hi assisteix el secretari, en designa un d'entre els assistents.*

**No cal primera i segona convocatòria** com ja havíem avançat i com estava regulat anteriorment. Si no és present la persona titular de la presidència, i no hi ha vicepresidència es designa una persona de les assistents. Si no va la secretaria, es fa la mateixa operació i es designa una persona de les assistents.

## 7.9 Com s'assisteix a la Junta?

Totes les propietàries tenen dret a assistir a la Junta, bé personalment o per representació. Aquesta representació pot ser:

- a) **Voluntària**, mitjançant un simple escrit on ha de constar les dades de representat i representada.
- b) **Legal**, és la que té lloc per ministeri de la Llei, com seria la d'una persona menor o amb limitacions de capacitat que seria representada per les titulars de la pàtria potestat o les que tenen la funció de complementar la manca de capacitat.
- c) **Orgànica**, és la que té una persona física, (representant) d'una persona jurídica, empresa, entitat, associació etc.

En el cas d'una comunitat ordinària, és a dir, quan un pis o local pertany a dues o més persones, com per exemple una parella que té el pis a mitges, han de nomenar una d'elles per assistir a la Junta.

Això passa amb freqüència. Imaginem el matrimoni propietari *pro indiviso* del pis on viuen. Qui dels dos membres de la parella anirà a les reunions de la junta? Teòricament, de conformitat amb les prescripcions legals, haurien de decidir qui els representa a la junta, la qual cosa pot limitar l'assistència i



participació de persones que estan convivint en l'edifici i que, per tant, pateixen les dificultats i els problemes que pugui tenir. Una solució possible és que tots dos cònjuges assisteixin a les reunions de les juntes, però que en el moment de prendre decisions només es computi un vot, de manera que s'han de posar d'acord, prèviament, en el sentit de la seva votació.

En el supòsit d'usdefruit, la llei estableix unes determinacions. Expliquem primer en què consisteix aquest dret real (dret sobre la cosa). La persona titular d'aquest dret pot usar el pis o local i gaudir-ne (percebre rendes, llogant-lo, per exemple). Quan es dona aquesta situació d'usdefruit, podem dir que la propietat s'escindeix en dos drets, el d'usar i gaudir i la nua propietat, (en el seu aspecte més nu, metafísic, espiritual), ja que no es pot aprofitar.

En aquestes situacions, la llei estableix que la persona legitimada per assistir a la Junta és qui té la nua propietat, ja que és qui més s'acosta al concepte jurídic de propietat, (la pot transmetre), mentre que l'usdefruit és personalíssim (només el pot exercir la titular del dret) i s'extingeix amb la mort de la usufructuària. No obstant això, la llei entén que, si no hi ha manifestació expressa de les nues propietàries, les usufructuàries les representen, excepte si s'han d'adoptar acords sobre obres extraordinàries o de millora que requereixen d'una representació expressa. (553-22.4 CCcat).

Per exemple, una persona vídua té l'usdefruit de l'habitatge, mentre els fills o les filles tenen la nua propietat; si bé aquestes persones (nues propietàries) estan legitimades per assistir a la junta, és normal que sigui la vídua, persona ocupant, usufructuària del pis o del local, qui acudeixi a les reunions de la Junta.

## 7.10 Les propietàries moroses no poden votar

Només podran votar a les juntes les propietàries que estiguin al corrent del pagament de totes les quotes comunitàries, és a dir, que no tinguin deutes pendents amb la comunitat.

Aquesta prohibició només té efecte, si a la convocatòria consten els noms de les persones que tenen quotes impagades, indicant la quantitat que deuen a la comunitat per qualsevol concepte, a més de l'advertiment que en cas de no liquidar el deute no podran votar.

Excepcionalment, podran votar si abans d'iniciar-se la Junta acrediten: a) Que han pagat el deute. b) Que han impugnat judicialment els comptes. C) Que han consignat<sup>22</sup> judicialment o notarialment el deute.

## 7.11 Com es prenen els acords a la Junta?

Recordem que a la Junta només es poden adoptar acords sobre els assumptes inclosos a l'ordre del dia, per la qual cosa si durant la Junta sorgeix algun tema diferent del que estableix l'ordre del dia, no es pot adoptar cap acord. Això no impedeix que en el punt de precís i preguntes es puguin contestar temes sobre els quals es demani informació.

El Codi civil català estableix tres tipus de majories: la simple (la més freqüent), la unanimitat i la qualificada (4/5). Sempre es computen per assolir les majories les persones i les quotes de participació. Així, per exemple en la majoria simple no hi ha prou en que més persones hagin votat a favor que les que ho han fet en contra; cal que aquestes persones tinguin, a més, la majoria de les quotes de participació.

Cal tenir en compte també que les persones privades del dret de vot per tenir deutes amb la comunitat, no es comptabilitzen a l'hora d'establir aquestes majories.

Així per exemple, en el quòrum més qualitatiu exigít que és el de la unanimitat, és a dir la totalitat de propietàries, si hi ha 20 propietàries, i n'hi ha 3 que tenen deutes i no els han satisfet en el moment de celebrar-se la Junta, la unanimitat només es comptarà respecte de les 17 propietàries restants.

<sup>22</sup> La consignació consisteix en el dipòsit dels diners que es consideren litigiosos o discutibles davant un òrgan judicial o un notari, donant deguda informació a la persona que reclama la quantitat, per tal que sàpiga que els diners es troben dipositats i pendents de la resolució que declari qui té raó.



Igualment, és important destacar que l'article 553-25.4 CCcat estableix, en determinades situacions, l'obligació de requerir el consentiment exprés de les propietàries afectades.

*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.*

Les persones que no han participat en la votació poden impugnar els acords o exonerar-se de les despeses derivades d'ells. Es poden oposar mitjançant escrit dirigit a la secretaria, en el termini d'un mes. Cas contrari, es considera que estan d'acord. Ho diu l'apartat 6 de l'esmentat article 553-25 CCcat:

*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.*



### 7.11.1 Majoria simple

La majoria simple, s'explica de manera simple: calen més vots a favor que en contra. Això suposa que la persona que s'absté, en realitat està afavorint la posició majoritària. Per exemple, si en una Junta de 17 persones 8 voten a favor, 7 en contra i 2 s'abstenen, el resultat és que hi ha més vots a favor que en contra i s'entén assolida la majoria simple (si aquestes persones sumen majoria de quotes de participació).

Els acords que es poden adoptar amb aquesta majoria que acostuma a ser la més ordinària en la gestió de la comunitat ens els indica l'article 553-25.2 CCcat:

*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 i llurs elements auxiliars 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 ins-*



*tal·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, en l'agregació de la demanda, així com també en comunitats energètiques locals o ciutadanes d'energia, i en l'exercici dels drets derivats d'aquesta participació, 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.*

L'apartat 5 de l'article 553-25 CCcat crea una excepció a la manca d'acord quan es tracta de temes com els indicats als apartats 1 i 2 de l'article 523-25.2 CCcat indicat amunt. És allò referit a la supressió de barreres arquitectòniques, instal·lació d'ascensors i similars.

***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 transitabilitat de l'immoble en atenció a la discapacitat que les motiva.***

En aquests supòsits, si no s'assoleix la majoria exigida, aquestes persones poden demanar al jutjat que obligui a la comunitat a suprimir les barreres o fer les innovacions exigibles. Cal destacar que les persones legitimades per fer aquesta petició no són només les propietàries, sinó també les titulars d'un dret possessori (per exemple, arrendatàries) i no cal que les situacions de discapacitat o d'edat recaiguin sobre les titulars, n'hi ha prou amb que convisquin amb elles.

Pel que fa a les condicions d'accessibilitat, és important tenir en compte el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de novembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Gene-

ral de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social i la *Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat* que es poden veure en l'Annex. En el moment de redactar aquestes pàgines encara no s'ha aprovat el Reglament de desenvolupament que, amb el nom de Codi d'Accessibilitat, el Govern indica que estarà disponible el segon trimestre de 2023.<sup>23</sup>

### 7.11.2 Majoria qualificada

Requereix el vot favorable de 4/5 de les persones propietàries que, alhora, suposin 4/5 de les quotes de participació.

Les matèries que cal acordar amb aquesta majoria ens les diu l'article 553-26.2 CCcat i són les següents:

- 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.*

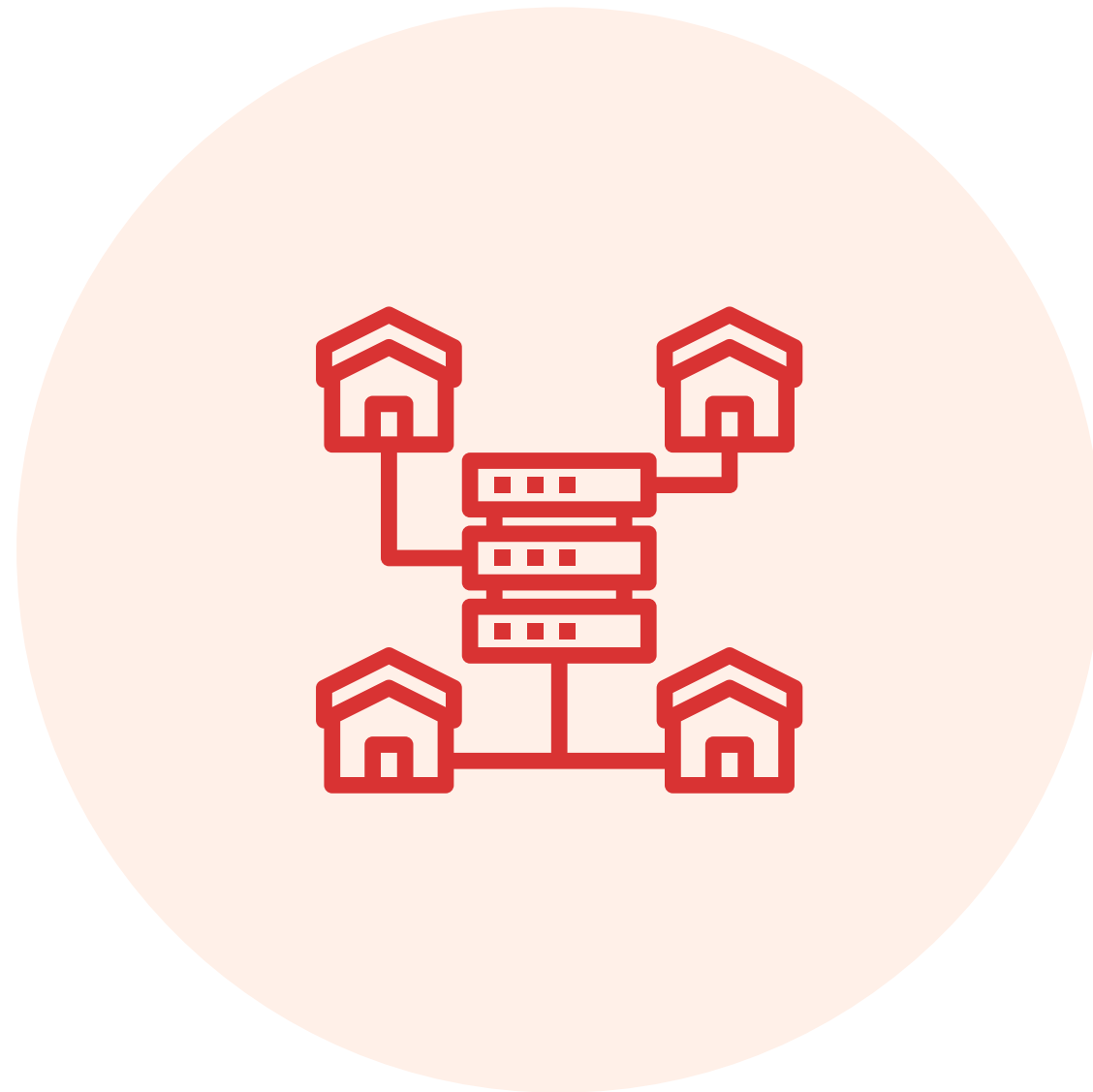
*h) Els contractes de finançament que tinguin un termini d'amortització superior a quinze anys.*

Es considera que s'ha adoptat l'acord, si s'ha assolit 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.

És a dir en la reunió ha hagut mes vots a favor que en contra i durant un mes s'arriba a aquesta majoria qualificada comptant com vots favorables els de les persones absents a la reu-

<sup>23</sup> <https://govern.cat/salaprensa/notes-premsa/472382/el-govern-ultima-el-nou-codi-d-accessibilitat-de-catalunya>

nió que no s'han oposat en el termini d'aquest mes mitjançant escrit tramès a la secretaria.



### 7.11.3 Unanimitat

L'article 553-26.1 CCcat ens diu que cal la totalitat de vots favorable de totes les propietàries (al corrent de pagament de les quotes comunitàries), per prendre, les decisions següents:

- 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 sobrelevació, 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.*

L'acord s'entén adoptat quan *hi han votat favorablement totes les propietàries 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 propietària mitjançant un escrit tramès a la secretaria per qualsevol mitjà fefaent.*

És a dir, en el moment de la votació totes les persones assistents (unanimitat) han votat a favor i les que no han vingut, s'entén que estan d'acord si en un mes no han enviat un escrit d'oposició a la persona que fa funcions de secretaria.

## **7.12 Vinculen els acords de la Junta a totes les propietàries?**

Com a regla general, totes les propietàries estan obligades a acceptar els acords presos i conseqüentment a pagar els costos derivats d'aquests acords (553-30.1 CCcat)

No obstant això, les propietàries que han votat en contra no estan obligades *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.*

*Aquestes persones 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.*

Tanmateix, si es tracta de supressió de barreres arquitectòniques, tothom ha de contribuir al pagament segons l'acord de la Junta o segons la decisió judicial: *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.*

Respecte de la instal·lació d'algunes infraestructures, l'article 553-30.4 CCcat diu:

*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.*

És a dir, les persones que han votat en contra estan obligades a satisfer les despeses si el valor total no és superior al 75% del pressupost anual vigent de la comunitat.

## 7.13 Les actes

És el document que indica les persones que han participat en la reunió i en recull els fets i debats, així com els acords presos. És un element de prova de primer ordre, ja que el seu contingut, vàlidament acceptat, dona fe d'allò que reflecteix.

La persona responsable de la seva redacció és qui fa les funcions de secretaria i l'ha de redactar al menys en català i, a l'Aran, en aranès. Per a la seva autorització necessita també la firma de la persona que fa funcions de presidència.

L'article 553-27 CCcat ens diu quines dades ha de contenir:

- a) La data i el lloc de celebració, el caràcter ordinari o extraordinari i el nom de la persona que n'ha fet la convocatòria.*
- b) L'ordre del dia.*
- c) La indicació de la persona que l'ha presidida i de la persona que hi ha actuat com a secretari.*
- d) La relació de persones que hi han assistit personalment o per representació i, si escau, de les qui deleguen.*
- e) Els acords adoptats, els participants en cada votació i llurs quotes respectives, i també el resultat de les votacions, amb la indicació dels qui han votat a favor, els qui han votat en contra i els qui s'han abstingut.*

*f) Els acords susceptibles de formació successiva, d'acord amb l'article 553-26.3.*

Els acords de formació successiva als que fa referència l'apartat f) d'aquest article són aquells pendents de la manifestació de les persones que no han acudit a la Junta i tenen dret a dir quina és la seva voluntat en el termini establert d'un mes.

La presidència, per iniciativa pròpia o a sol·licitud escrita presentada almenys cinc dies abans de la data de la reunió per una quarta part de les propietàries o per menys si representen la quarta part o més de les quotes, pot requerir a un notari o notària que estengui l'acta de la reunió.

L'acta s'ha de notificar a totes les propietàries presents o absents en el termini de deu dies a comptar de l'endemà de la reunió de la Junta de la mateixa manera com s'ha notificat la convocatòria, és a dir, al pis o local o al domicili comunicat a la Junta i, en cas d'impossibilitat, al tauler d'anuncis.

Una vegada transcorregut el termini que fixa l'article 553-26.3 CCcat, en el cas dels acords de formació successiva, s'ha de trametre a totes les propietàries un annex a l'acta en el qual s'ha d'indicar si els acords han esdevingut efectius o no, i s'ha de fer constar, així mateix, el resultat final de la votació.

## 7.14 El llibre d'actes

El llibre d'actes s'ha de diligenciar al Registre de la Propietat que correspongui al districte on es trobi l'immoble i no es pot iniciar un llibre nou sense haver esgotat abans l'anterior.

L'article 553-28.2 CCcat ens diu el temps que cal custodiar el llibre d'actes:

*El secretari ha de custodiar els llibres d'actes de la Junta de propietaris, que s'han de conservar durant trenta anys mentre existeixi el règim de propietat horitzontal o durant cinc anys des del moment en què s'hagi extingit*

## 7.15 Què es pot fer en cas de discrepància amb els acords de la Junta? La impugnació

Qualsevol propietària pot estar en desacord amb algun punt aprovat a la Junta, i ho pot impugnar. Per tal que la impugnació sigui efectiva s'han de fer certes accions. Insistim que sempre és més oportú i útil, abans de recórrer a mesures d'aquest tipus, intentar formes de mediació, com s'explica al llibre “*Guia bàsica i eines per a la gestió de comunitats de veïnatge*”<sup>24</sup> editat, com hem dit per la cooperativa “Gestió Veïnal”.

### 7.15.1 Qui pot presentar la impugnació?

Les propietàries que han assistit a la reunió (personalment o per delegació) i han votat en contra.

Les propietàries que no han assistit a la reunió i que han comunicat el seu desacord a la secretaria en un termini de trenta dies des que li van lliurar l'acta o han tingut coneixement de l'acord.

Les propietàries assistents que hagin estat privades il·legítimament del dret de vot.

### 7.15.2 Què es pot impugnar?

Els acords es poden impugnar judicialment en els casos següents:

- Si són contraris a les lleis, al títol constitutiu o als estatuts o, si ateses les circumstàncies, impliquen un abús de dret.
- Si són contraris als interessos de la comunitat o són greument perjudicials per a un dels propietaris.

### 7.15.3 Terminis d'impugnació

La impugnació l'ha d'interposar la propietària dissident (que estigui al corrent de les quotes comunitàries) dins un termini que depèn del motiu de la impugnació:

Si es refereix a l'apartat a) anterior: **contraris a les lleis, al títol constitutiu, estatuts o són un abús de dret, el termini és d'un any.**

Si es refereix a l'apartat b): **contraris als interessos de la comunitat o greument perjudicials per a alguna propietària, el termini és de tres anys.**

Els terminis **es compten des de la notificació de l'acta o de l'annex de l'acta**, segons correspongui.

<sup>24</sup> <https://xarxanet.org/biblioteca/guia-basica-i-eines-la-gestio-de-comunitats-de-veinatge>

#### **7.15.4 L'acord de Junta és executable malgrat la impugnació?**

La impugnació no suspèn l'execució dels acords adoptats vàlidament per la Junta tot i que l'autoritat judicial pot decretar la suspensió temporal com a mesura cautelar.

#### **7.15.5 El procediment judicial requereix advocat i procurador**

La demanda d'impugnació segueix els tràmits del procediment ordinari tal com indica l'article 249.1.8 de la Ley de enjuiciamiento Civil:

*Cuando se ejerciten las acciones que otorga a las Juntas de Propietarios y a éstos la Ley de Propiedad Horizontal, siempre que no versen exclusivamente sobre reclamaciones de cantidad, en cuyo caso se tramitarán por el procedimiento que corresponda.*

És a dir, aquest procediment s'utilitza quan no es tracta de reclamar deutes que, com s'indica a l'apartat 10.6 segueix un altre procediment, el procés monitori.





# LA PRESIDÈNCIA I LA VICEPRESIDÈNCIA

# 8



## 8.1 La presidència

La presidència suposa l'exercici de tres funcions: representativa, executiva i de vigilància.

**Funcions representatives.** La persona que ocupa aquest càrrec representa la comunitat en judici i fora d'ell, i només necessita per a la seva acreditació una certificació de la secretaria de l'acta de la Junta on va ser elegida, o una còpia d'aquesta.

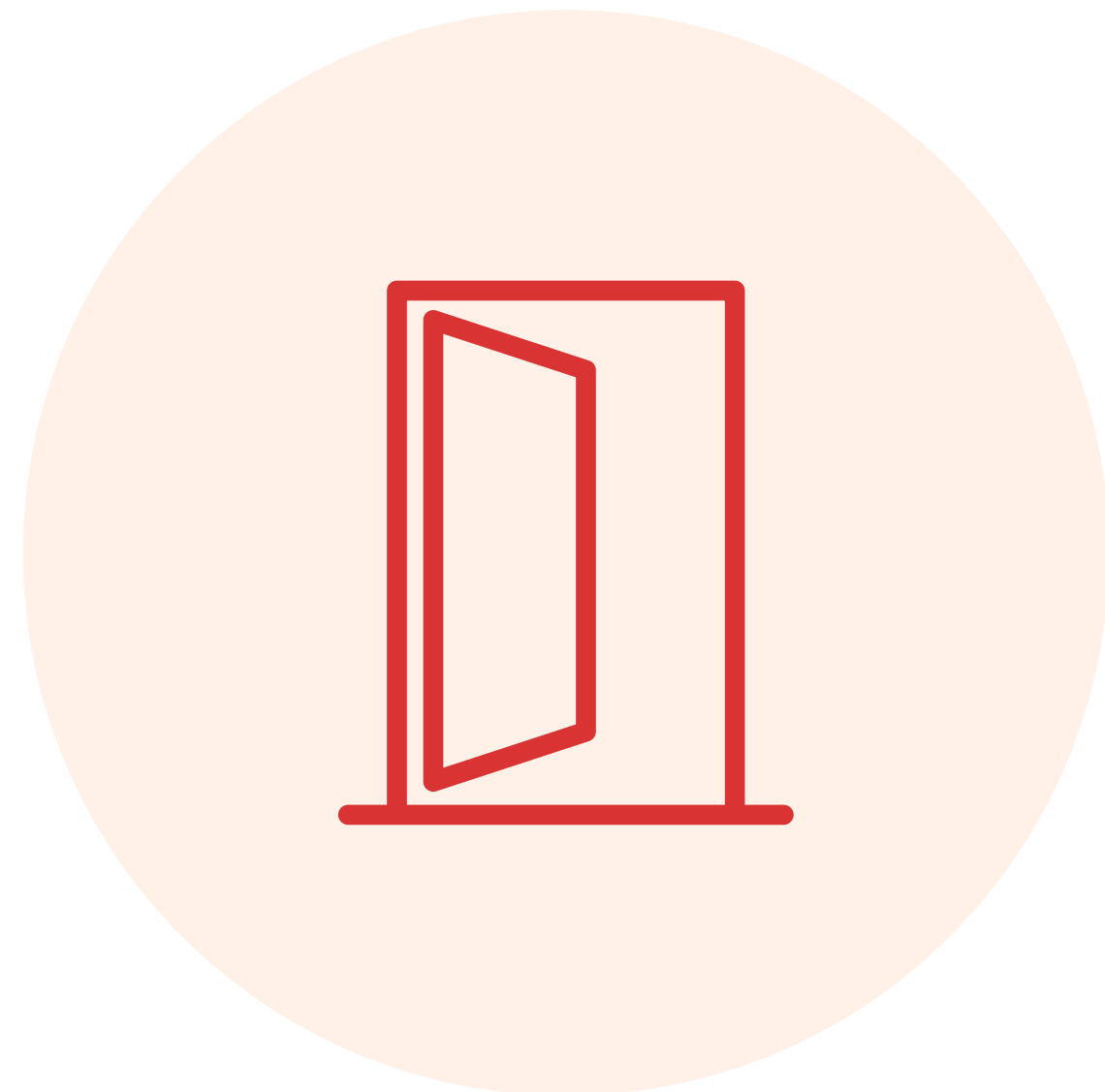
Per a aquestes funcions està autoritzada a fer reparacions urgents, obrir comptes corrents, etc.

**Funcions executives.** Les principals són convocar les reunions de les Juntes, requerir a les propietàries perquè cessin el seu comportament inadequat, donar el vistiplau a les certificacions de deutes de les moroses i exigir el pagament d'aquests deutes, previ acord de la Junta.

**Funcions de vigilància.** Vetllar per l'ús correcte dels elements comuns i que el comportament de les propietàries i/o residents sigui l'adequat. Però al no tenir facultats sancionadores, ha de convocar la Junta per prendre els acords necessaris a fi de resoldre els problemes derivats d'aquests comportaments.

## 8.2 Qui pot exercir la presidència?

Només les propietàries, la llei no permet que aquest càrrec pugui recaure, per exemple, en una llogatera, ocupant o que sigui exercit per representació o delegació. La Junta designa el president o presidenta necessàriament entre les propietàries. (553-16 CCcat).



### 8.3 Obligatorietat d'acceptar el càrrec

L'article 553-15 CCcat diu:

*L'exercici dels càrrecs és obligatori, tot i que la Junta de propietaris pot considerar l'al·legació de motius d'excusa fonamentats. La designació es fa, si no hi ha candidats, per un torn rotatori o per sorteig entre les persones que no han exercit el càrrec.*

L'apartat 4 de l'article 553-15 CCcat estableix un principi de no discriminació per al nomenament del càrrec: *“En la designació dels càrrecs no s'ha de produir cap mena de discriminació per raó de sexe, orientació sexual, origen o creences ni per cap altre motiu.”*

Un cop acordat el sistema de nomenament, la persona nomenada està obligada a acceptar el càrrec encara que la Junta pot considerar l'al·legació fonamentada de motius d'excusa per eximir-la.

### 8.4 Com es tria?

El sistema més habitual és el rotatori, és a dir, cada any correspon a la propietària d'un pis o local, també es pot triar per votació a la Junta, fins i tot per sorteig. Sigui quin sigui el sistema, l'ha d'acordar la Junta, que també el pot modificar mitjançant un acord per majoria simple de propietàries que suposi majoria de quotes de participació..

### 8.5 Responsabilitat de la presidència

L'exercici de les funcions de presidència és gratuït, sense cobrar-ne cap retribució. Si bé té dret i pot sol·licitar a la Junta el pagament d'aquelles despeses que hagi pogut afrontar com a conseqüència de la tasca desenvolupada en defensa dels interessos comunitaris, per exemple pèrdua de dies de sou per haver fet gestions urgents i necessàries, encara que sempre és recomanable, per evitar discussions i si és possible, l'aprovació prèvia de la Junta.

En l'àmbit de les seves funcions, pot incórrer en responsabilitat civil i àdhuc penal si no compleix amb la mínima diligència exigible. No cal oblidar que actua en defensa d'uns interessos col·lectius, i el nostre ordenament jurídic demana una especi-

al cura en les seves gestions, de manera que se li pot exigir responsabilitat per les conseqüències danyoses provocades per les seves actuacions.

Així, si pren una determinada decisió pel seu compte, com ara donar de baixa un contracte d'assegurança de la comunitat, respon del resultat danyós que pugui provocar. D'altra banda, si la Junta acorda la realització d'algunes actuacions, i provoquen danys, llavors respon també davant les propietàries que varen votar en contra i davant qualsevol persona aliena que en pateixi les conseqüències. En aquest cas, però, les propietàries que votaren a favor també incorren en responsabilitat.

## 8.6 La vicepresidència

La vicepresidència s'ha merescut el reconeixement de les comunitats, ja que tot i no ser un òrgan obligatori per llei, s'ha manifestat com a veritablement útil. En cas d'existir, té les funcions de suplència de la presidència, sens perjudici que se li puguin encomanar algunes tasques determinades.

Pot fer la convocatòria de les Juntes en cas de desídia, vacant o impediment de la presidència.





# SECRETARIA I ADMINISTRACIÓ

# 9



La secretaria i l'administració són els únics càrrecs que poden ser remunerats, si han recaigut en una persona professional externa a la comunitat. La llei permet el seu exercici simultani per una mateixa persona.

## 9.1 Funcions de la secretaria

L'article 553-17 indica les seves funcions:

*El secretari estén les actes de les reunions, fa les notificacions, expedeix els certificats i custodia, durant cinc anys com a mínim, les convocatòries, les comunicacions, els poders, la documentació comptable i els altres documents rellevants de les reunions i de la comunitat. La custòdia i la tenidoria dels llibres d'actes són regulades per l'article 553-28.*

Les funcions de secretaria tenen gran transcendència en la vida de la comunitat, entre altres raons, per les repercussions jurídiques derivades de les seves competències, de les quals destacarem les següents:

- a) **Expedir el certificat de deutes** amb la comunitat de la veïnedora d'un pis o local.
- b) **Expedir el certificat de la Junta mitjançant el qual es decideix la reclamació judicial** dels deutes que tingui qualsevol propietària.
- c) Ha de **signar les convocatòries i els avisos** per a la celebració de les juntes.
- d) Si la persona que té el càrrec de secretaria no assisteix a la Junta, s'ha de nomenar una persona suplent que faci aquestes funcions.
- e) **Ha de redactar l'acta i transcriure-la al llibre d'actes**, i signar-la juntament amb la presidència.
- f) Es la persona a la que **se li han de trametre els escrits de les propietàries que s'oposin als acords adoptats**.
- g) **Se li han de comunicar els canvis de titularitat dels pisos, els locals i els domicilis** per efectuar les comunicacions.
- h) Li correspon la **custòdia dels llibres d'actes i la documentació de la comunitat**.

### 9.1.1 La custòdia de la documentació

L'article 553-28 CCcat diu que la secretaria ha de custodiar els llibres d'actes de la Junta de propietaris, que s'han de conservar

durant trenta anys mentre existeixi el règim de propietat horitzontal o durant cinc anys des del moment en què s'hagi extingit.



## 9.2 Funcions de l'administració

L'administració, a més de gestionar els interessos de la comunitat és l'òrgan encarregat d'executar els acords aprovats a la Junta, excepte en aquelles actuacions que, pel seu caràcter d'urgència, ha d'executar tot donant compte immediatament a la presidència.

L'article 553-18 CCcat indica les funcions del càrrec d'administrador o administradora:

*L'administrador **gestiona els assumptes ordinaris de la comunitat** i exerceix les funcions següents:*

- a) Prendre les mesures convenientes i fer els actes necessaris per a conservar els béns i el funcionament correcte dels serveis de la comunitat.*
- b) Vetllar perquè els propietaris compleixin les obligacions i fer-los els advertiments pertinents.*
- c) Preparar els comptes anuals de l'exercici precedent i el pressupost.*
- d) Executar els acords de la Junta de propietaris i fer els cobraments i els pagaments que corresponguin.*

e) Decidir l'execució de les obres de conservació i reparació de caràcter urgent, de la qual cosa ha de donar compte immediatament a la presidència.

f) Pagar, amb autorització de la presidència, les despeses de caràcter urgent que poden ésser a càrrec del fons de reserva.

g) Les altres funcions que expressament li siguin delegades per la Junta de propietaris o atribuïdes per la llei.

### 9.2.1 Responsabilitat

L'apartat 2 de l'article 553-18 CCcat fa responsable a l'administradora de les seves actuacions: “L'administrador és responsable de la seva actuació davant la Junta de propietaris.”

## 9.3 Qui pot fer funcions de secretaria o administració?

Ho pot fer qualsevol propietària i tots dos càrrecs poden recaure sobre una mateixa persona. També ho pot fer la presidència que pot acumular la seva funció amb la de secretaria i administració. Només serà remunerat si recau sobre una persona professional externa a la comunitat.

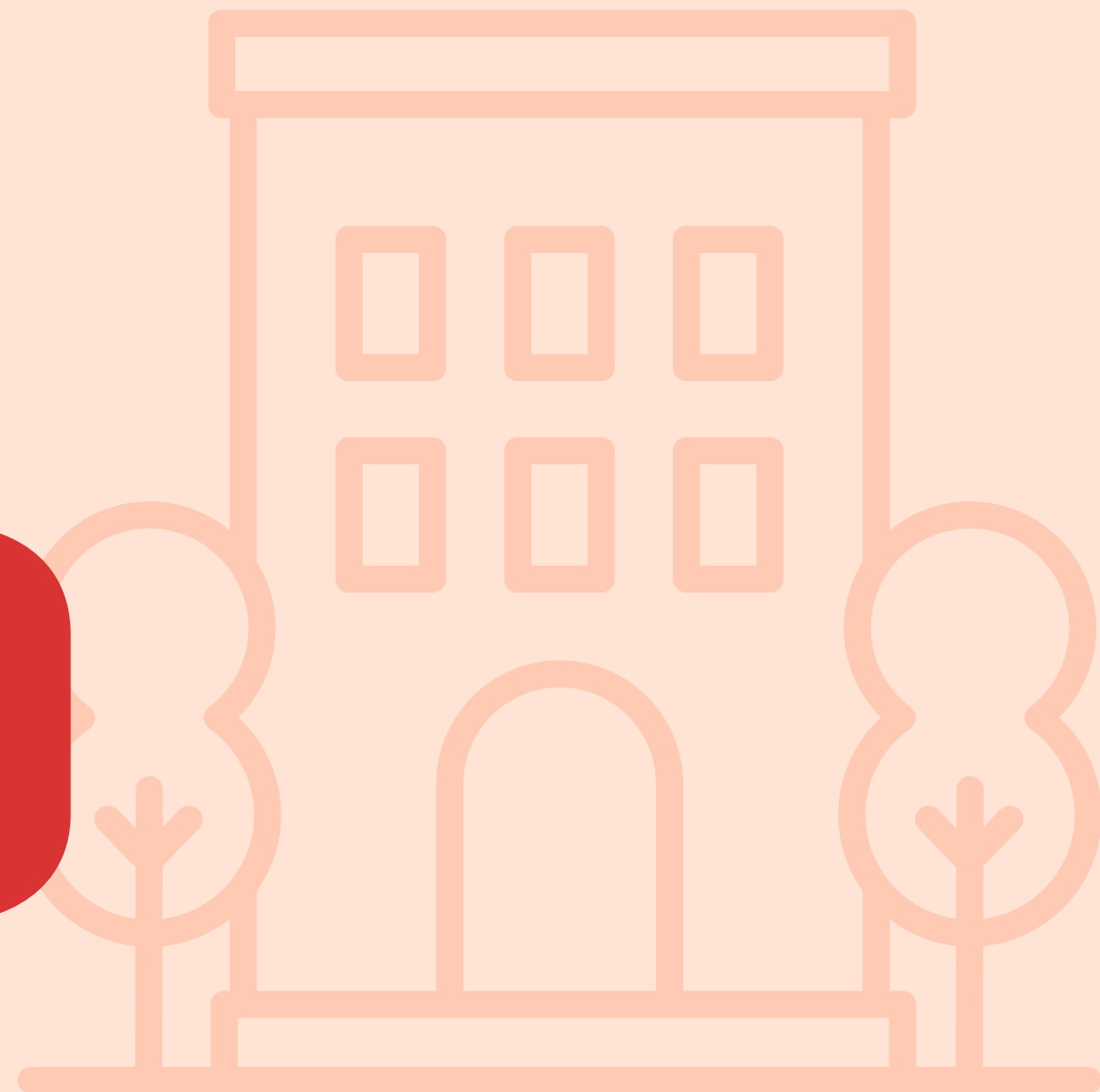
Es resumeixen a continuació les diferents possibilitats:

- a) La presidència pot tenir la responsabilitat de secretaria i administració.
- b) Es nomena una propietària com a secretària i una altra com a administradora.
- c) Es nomena una propietària com a secretària i administradora.
- d) Es contracta una professional externa a la comunitat com a secretària i administradora.



# RECLAMACIÓ DE DEUTES COMUNITARIS

# 10



Un dels problemes més habituals de les comunitats és la manca de fons per fer front a les seves necessitats produïda per la insolidaritat d'algunes propietàries, convençudes que sempre tindran temps per pagar i que la Junta no anirà a la via judicial, ja que això suposa despeses que, en alguns casos poden superar l'import del deute.

Per fer front a l'impagament de les quotes comunitàries, les lleis permeten a les comunitats exercir una sèrie d'actuacions internes i externes encaminades a fer que cada propietària pagui les quotes aprovades a les Juntes.

Com hem reiterat abastament, acostuma a ser fàcil i útil, intentar formes de mediació, com s'explica al llibre “*Guia bàsica i eines per a la gestió de comunitats de veïnatge*”<sup>25</sup> ja indicat.

## **10.1 Actuacions internes o extrajudicials. Privació del vot a les persones moroses**

Privació del vot a les propietàries que no acreditin trobar-se al corrent de la quota a l'inici de les Juntes. Ni el seu vot ni la seva quota de participació seran tingudes en compte en el moment de computar les diferents majories exigides per la llei.

És a dir, si hi ha una comunitat de 20 persones i 2 són deutores, el còmput de majories es calcula sobre la base de les 18 persones que tenen dret de vot (les persones i les seves quotes de participació, també, òbviament).

## **10.2 Actuacions externes o judicials**

Procediment judicial especial de tramitació ràpida. Pot suposar unes despeses que es poden recuperar si la sentència condemna en costes a la part demandada.

<sup>25</sup> <https://xarxanet.org/biblioteca/guia-basica-i-eines-la-gestio-de-comunitats-de-veinatge>

### 10.3 Quins són els deutes comunitaris que es poden reclamar?

Són tots els destinats al pagament de les despeses generals pel manteniment de l'edifici, els seus serveis, càrregues i responsabilitats, així com per a la dotació i actualització del fons de reserva.

En general, qualsevol despesa acordada vàlidament per la Junta que no hagi estat impugnada amb les excepcions indicades als apartats 2 i 4 de l'article 553-30 CCcat als que tot seguit ens referirem.

No estan obligades a pagar les persones que han votat en contra de la realització de noves instal·lacions o nous serveis comuns no exigibles per la seva naturalesa, si el seu valor és superior a la quarta part del pressupost anual vigent de la comunitat.

Igualment, les persones dissidents tampoc estan obligades a pagar les despeses per obres d'instal·lació d'infraestructures comuns per millorar l'eficiència energètica o hídrica o sistemes d'energies renovables d'ús comú en elements comuns, si el total de la despesa, descomptades les possibles subvencions supera les 3/4 parts dels pressupost anual vigent de la comunitat.

### 10.4 Termini per reclamar els deutes comunitaris. La prescripció

La prescripció és el termini establert per la llei per reclamar el compliment d'una obligació o la titularitat d'un dret. És un instrument del Dret per garantir la seguretat jurídica, requereix que el deute sigui exigible, que hagi transcorregut el temps determinat per la llei i que, en aquest temps, no s'hagi fet cap reclamació.

És a dir, si una persona té deutes amb la comunitat i aquesta no li reclama durant el termini establert (tot seguit veurem quin és aquest termini) "prescriu" la possibilitat de reclamar-li, no se li pot demanar. Bé, se li pot reclamar, però podria al·legar prescripció i no tindria cap efecte.

Ara bé, quin és el termini per fer les reclamacions de deutes comunitaris? Aquí hi ha una mica d'embolic i ha estat la jurisprudència (les sentències judicials) qui ha fixat aquest termini.

Vegem-ho. La llei 29/2002, de 30 de desembre, del Llibre Primer del Codi Civil de Catalunya regula la prescripció, i el seu article 121-21 estableix un termini de tres anys per reclamar "*pagaments periòdics que s'hagin de fer per anys o terminis més breus*".

Sembla evident que els pagaments a la comunitat tenen aquesta durada, ja que acostumen a ser mensuals, trimestrals,

anuals, mai més d'un any perquè el pressupost té caràcter anual (certament les derrames es poden pagar durant més d'un any, però els pagaments es van fent de manera periòdica). Llavors, segons aquest article la reclamació dels deutes comunitaris prescriurien als tres anys.

Però el Llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya que regula la propietat horitzontal i les comunitats de propietàries és de data posterior (2006) i específic, raó per la qual s'imposa al Llibre Primer, diu, al seu article 553-4.3:

*Els crèdits de la comunitat contra els propietaris per les despeses comunes, ordinàries i extraordinàries, i pel fons de reserva corresponents a la part vençuda de l'any en curs i als quatre anys immediatament anteriors, comptats de l'1 de gener al 31 de desembre, tenen preferència de cobrament sobre l'element privatiu amb la prelación que determini la llei.*

És a dir es poden reclamar els deutes de l'any en curs i els dels quatre anys anteriors la qual cosa és contradictòria amb els tres anys indicats per l'article 121-21 CCcat.

Davant d'aquesta incoherència, han hagut diferents posicionaments doctrinals i, finalment, la jurisprudència s'ha decantat pel termini de 10 anys. Així ho van declarar en una reunió de les

presidències de les Seccions Civils de l'Audiència Provincial de Barcelona mitjançant un "*Acord d'unificació de criteris de data 15 de novembre del 2019*".<sup>26</sup>

Fonamenten aquesta decisió en l'article 121-20 del Codi Civil de Catalunya que diu:

*Les pretensions de qualsevol classe prescriuen al cap de deu anys, llevat que algú hagi adquirit abans el dret per usucapió o que aquest Codi o les lleis especials disposin una altra cosa.*

Així, doncs, es poden reclamar **deutes de fins a 10 anys d'antiguitat**, i el termini comença a comptar a partir del moment en que es podia exigir el pagament, segons l'acord de la Junta on es va aprovar la quota o derrama.

<sup>26</sup> En atención a lo expuesto, se ha de concluir que el término de prescripción de las cuotas comunitarias ha de ser el general de diez años del artículo 121-20 CCCAT, y no el especial de tres años del artículo 121-21 a) CCCAT porque la aplicación de este plazo más limitado es incompatible con la afección real del inmueble al pago de las cuotas comunitarias por los plazos indicados, que pone de manifiesto la singularidad de la obligación contributiva de los comuneros. <https://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Poder-Judicial/Tribunales-Superiores-de-Justicia/TSJ-Cataluna/Actividad-del-TSJ-Cataluna/Unificacion-de-criterios/Audiencia-Provincial-de-Barcelona---Unificacion-de-criterios-de-las-Secciones-Civiles>



## 10.5 Quines garanties té la comunitat per poder cobrar els deutes comunitaris?

La Llei estableix tres tipus de garanties: preferència del crèdit comunitari, afecció real del pis o local i procés judicial especial.

### a) Preferència del crèdit comunitari sobre altres deutes de la propietària.

Quan una persona contrau un deute i li és reclamat judicialment, la llei determina un ordre de preferència, que les diferents creditors (les titulars del dret de crèdit, les persones que tenen dret a cobrar aquell deute) tenen per fer efectiu el seu dret de crèdit i cobrar.<sup>27</sup>

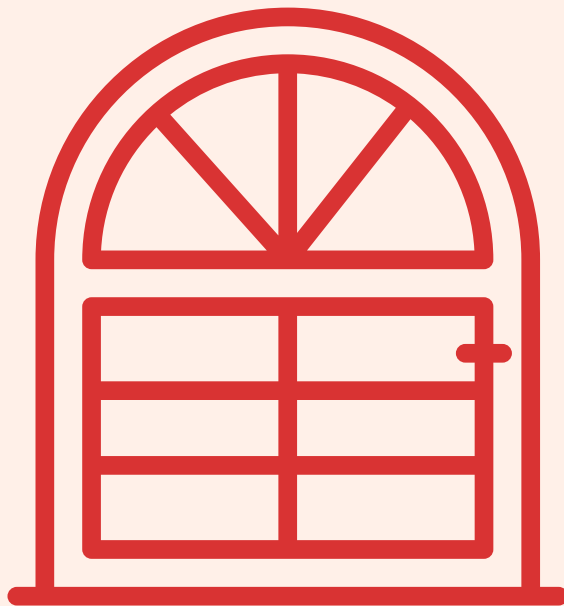
L'article 553-4.3 CCcat indica:

*Els crèdits de la comunitat contra els propietaris per les despeses comunes, ordinàries i extraordinàries, i pel fons de reserva corresponents a la part vençuda de l'any en curs i als quatre anys immediatament anteriors, comptats de l'1 de gener al 31 de desembre, tenen preferència de cobrament sobre l'element privatiu amb la prelación que determini la llei.*

<sup>27</sup> L'article 1923 del Código Civil espanyol indica:

Con relación a determinados bienes inmuebles y derechos reales del deudor, gozan de preferencia:

- 1.º Los créditos a favor del Estado, sobre los bienes de los contribuyentes, por el importe de la última anualidad, vencida y no pagada, de los impuestos que graviten sobre ellos.
- 2.º Los créditos de los aseguradores, sobre los bienes asegurados, por los premios del seguro de dos años; y, si fuere el seguro mutuo, por los dos últimos dividendos que se hubiesen repartido.
- 3.º Los créditos hipotecarios y los refaccionarios, anotados e inscritos en el Registro de la Propiedad, sobre los bienes hipotecados o que hubiesen sido objeto de la refacción.
- 4.º Los créditos preventivamente anotados en el Registro de la Propiedad, en virtud de mandamiento judicial, por embargos, secuestros o ejecución de sentencias, sobre los bienes anotados, y sólo en cuanto a créditos posteriores.
- 5.º Los refaccionarios no anotados ni inscritos, sobre los inmuebles a que la refacción se refiera y sólo respecto a otros créditos distintos de los expresados en los cuatro números anteriores.
- 6.º Los créditos a favor de los tenedores de bonos garantizados, respecto de los préstamos y créditos hipotecarios, y otros activos que los garanticen, integrados en el conjunto de cobertura, conforme al Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de directivas de la Unión Europea en las materias de bonos garantizados, distribución transfronteriza de organismos de inversión colectiva, datos abiertos y reutilización de la información del sector público, ejercicio de derechos de autor y derechos afines aplicables a determinadas transmisiones en línea y a las retransmisiones de programas de radio y televisión, exenciones temporales a determinadas importaciones y suministros, de personas consumidoras y para la promoción de vehículos de transporte por carretera limpios y energéticamente eficientes, hasta donde alcance su valor.



Com es pot veure, la llei estableix una preferència de la comunitat per reclamar la part vençuda de l'any i els quatre anys immediatament anteriors. Així, només té preferència, o sigui cobrarien abans que la comunitat, l'Estat o la Hisenda pública (per l'import de l'última anualitat dels impostos que calgui), algunes companyies d'assegurances en determinats supòsits i, si s'escau, les persones treballadores que depenguin de la propietària. La resta de creditors cobrarien després de la comunitat, fins i tot, les hipotecàries (els bancs cobren després de la comunitat).

#### **b) Afecció real del pis o local.**

Com s'ha dit al començament, l'adjectiu "real" fa referència a "la cosa" (del llatí res, rei). En Dret, quan es parla d'afeccions reals, es fa referència a aquelles afectacions que tenen les coses i que porten incorporades com si formessin part de la seva naturalesa. Per exemple, les hipoteques suposen una afecció real de la cosa hipotecada (en aquests supòsits, un determinat habitatge), i aquesta hipoteca acompanya l'habitatge en qualsevol transmissió que es faci, sigui quina sigui la causa d'aquesta transmissió. És a dir, tant si es ven com si es permuta o es transmet per herència, la persona que adquireixi aquest habitatge hipotecat l'adquirirà amb la hipoteca existent que l'acompanya com si fos la seva ombra.

En el cas que ens ocupa, els pisos o locals en règim de propietat horitzontal estan afectats pel pagament dels deutes comunitaris (article 553-5.1 CCcat). No importa que la persona titular del bé sigui la deutora originària, o ho sigui una nova titular que ha adquirit l'element privatiu. És a dir, aquestes finques incorporen, com si es tractés d'un annex, l'obligació de pagar aquests deutes.

L'esmentat article 553-5.1 CCcat diu:

***Els elements privatis estan afectats amb caràcter real i responen del pagament dels imports que deuen els titulars, i també els anteriors titulars, per raó de les despeses comunes, ordinàries o extraordinàries, i pel fons de reserva, que corresponguin a la part vençuda de l'any en curs i als quatre anys immediatament anteriors, comptats de l'1 de gener al 31 de desembre, sens perjudici, si escau, de la responsabilitat de qui transmet.***

L'afecció real és un gravamen preferent sobre el pis o local que respon dels deutes vençuts l'any en curs i els quatre anys anteriors, independentment de quina sigui la persona titular i la responsable última del pagament.

És a dir, els pisos o locals en règim de propietat horitzontal estan afectats al pagament dels deutes comunitaris, com si es

tractés d'una "hipoteca", i quan s'adquireix el pis o local, la nova propietària assumeix l'obligació de pagar aquest deute. Si no ho fa, el seu pis o local responen del pagament, és a dir se li pot embargar per cobrar el deute.

La persona transmetent està obligada a informar a la persona adquirent la seva situació econòmica amb la comunitat, mitjançant certificació de la secretaria. D'aquesta manera, l'adquirent no es veurà obligada a fer front als deutes pendents, del pagament dels quals, com hem dit, respon el seu habitatge o local.

Així ho estableix l'article 553-5.2 CCcat:

***Els transmissors d'un element privatiu han de declarar que estan al corrent en els pagaments que els corresponen o, si escau, han d'especificar els que tenen pendents i han d'aportar un certificat relatiu a l'estat de llurs deutes amb la comunitat, expedit per qui n'exerceix la secretaria, en el qual han de constar, a més, les despeses comunes, ordinàries i extraordinàries, i les aportacions al fons de reserva aprovades però pendents de venciment. Sense aquesta manifestació i aquesta aportació no es pot atorgar l'escriptura pública, llevat que les parts hi renunciïn expressament. En qualsevol cas, sens perjudici de l'afecció real que estableix l'apartat 1, el transmissor respon del deute que té amb la comunitat en el moment de la transmissió.***



### c) Perllongament en el temps de la responsabilitat de la propietària venedora.

Ja hem dit que una de les obligacions de les propietàries és comunicar a la comunitat la transmissió del pis o local. En cas de no complir aquesta obligació, qui, per exemple, ven el pis, continuarà responent dels deutes que hagi contret amb la comunitat la persona que l'hagi comprat. És a dir, la comunitat, si no ha tingut coneixement d'aquesta transmissió i té quotes impagades, es pot dirigir contra qualsevol de les dues persones: la venedora o la compradora.

### d) Procediment judicial específic.

El procediment judicial en matèria civil troba a la *ley 1/2000, de 7 de enero, de enjuiciamiento civil* que inclou la regulació dels diferents tipus de judicis que es poden fer en l'àmbit civil (diferent del penal, el social o el contenciós-administratiu).

Tot allò relacionat amb les reclamacions de deutes comunitaris es fa mitjançant el procediment monitori, del que parlem amb detall a l'apartat següent.

## 10.6 Quin és el procediment judicial per reclamar deutes?

### 10.6.1. La via extrajudicial amb caràcter previ

Abans d'activar cap procediment judicial cal deixar constància de la reclamació formal i, de la resposta o manca de resposta de la persona deutora.

Cal doncs, convocar la Junta i posar a l'ordre del dia la reclamació de deutes concrets a una persona concreta indicant l'import concret. La Junta ho ha d'acordar per majoria simple, després, la presidència ha de requerir formalment a la persona deutora, donant-li un termini per fer el pagament. Si no paga, queda oberta la via judicial.

### 10.6.2. El procés monitori

L'article 553-47 CCcat diu:

*1. La comunitat pot reclamar totes les quantitats que li siguin degudes per l'impagament de les despeses comunes, tant si són ordinàries com extraordinàries, o del fons de reserva, per mitjà del **procés monitori** especial aplicable a les comunitats de*



*propietaris d'immobles en règim de propietat horitzontal que estableix la legislació processal.*

#### **10.6.2.1 Què es pot reclamar?**

Poden reclamar-se les quotes ordinàries i les extraordinàries, vençudes i aprovades degudament per la Junta. El termini per fer el pagament és el determinat per la Junta, al venciment del qual, si la deutora no ha pagat és considerada morosa, i es poden iniciar els tràmits.

Si la comunitat ha adoptat l'acord de demanar interessos de demora, també es poden reclamar.

#### **10.6.2.2 Qui pot fer la reclamació?**

El/la president/a després de ser acordat per la Junta.

#### **10.6.2.3 Com es pren aquest acord a la Junta?**

S'ha d'adoptar en una reunió de la Junta convocada amb els requisits ja exposats, acordant, la presentació de la demanda judicial, per majoria simple de propietàries que representin la majoria simple de quotes. L'acord ha d'incloure la liquidació del deute pendent, indicant la quantitat exacta a demanar i l'autorització a la presidència per interposar la demanda.



#### 10.6.2.4 On s'ha de presentar la demanda?

La demanda s'ha de presentar al jutjat on s'ubiqui l'immoble, sigui quin sigui el domicili de la persona deutora.

#### 10.6.2.5 Cal advocat i procurador?

En aquest procediment no cal la presència d'aquests professionals, però la comunitat pot decidir des del principi comptar amb els serveis d'un advocat o advocadessa per a l'assessorament i la gestió de les demandes que calgui presentar.

#### 10.6.2.6 Com es fa la reclamació?

La demanda<sup>28</sup> s'ha de presentar al jutjat on estigui ubicat l'immoble, i hi ha de constar de manera clara i concisa, els fets que provoquen l'existència del deute. S'ha d'acompanyar un certificat de la secretaria de la comunitat amb el vistiplau de la presidència on s'acrediti l'acord de la Junta de reclamar judicialment i s'indiqui la quantitat deguda i el document pel qual la deutora ha estat requerida i notificada del deute que té amb la comunitat. Així ho indica l'article 553-47.2 CCcat:

<sup>28</sup> El Consejo General del Poder Judicial posa a disposició un model de demanda de judici monitori. <https://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Servicios/Atencion-Ciudadana/Modelos-normalizados/El-proceso-monitorio>

*Per a instar la reclamació n'hi ha prou amb un certificat de l'impagament de les despeses comunes, emès per qui faci les funcions de secretari de la comunitat amb el vistiplau del president. En aquest certificat hi han de constar l'existència del deute i el seu import, la manifestació que el deute és exigible i que es correspon de manera exacta amb els comptes aprovats per la Junta de propietaris que consten en el llibre d'actes corresponent, i el requeriment de pagament fet al deutor.*

#### a) L'admissió a tràmit

Si el Jutjat considera que la demanda reuneix els requisits legals, l'admet a tràmit i requereix a la persona demandada perquè en el termini de vint dies aboni el deute pendent, acreditant-ho davant del tribunal, o comparegui al·legant les raons per les quals considera que no ha de pagar.

#### b) La manca de pagament o de resposta: execució del deute

Si en aquest termini ni contesta ni paga, el jutjat dicta resolució ordenant l'execució del deute, més els interessos, la provisió de costes i les despeses extrajudicials realitzades amb anterioritat, com per exemple, els burofax o les notificacions notariales. Des del moment en què es dicta aquesta resolució, la suma total resultant de les quantitats assenyalades es veurà incre-

mentada amb l'interès legal del diner més dos punts.

### **c) Si paga**

El Jutjat li estendrà un rebut i acordarà l'arxiu de les actuacions.

### **d) Si compareix i s'oposa a la demanda**

El procediment continuarà mitjançant els tràmits del judici que pertorqui per raó de la quantia (menys de 6.000 euros, judici verbal, més de 6.000 euros, judici ordinari) i traslladarà a la comunitat l'escrit d'oposició. En aquest cas, la comunitat podrà sol·licitar l'embargament preceptiu de béns suficients de la deutora per cobrir el deute, interessos i costes, que pot ser acordat pel jutjat sense fiança. La deutora es pot lliurar de l'embargament si presenta un aval bancari per la quantitat que es decreti.

### **e) Si compareix i s'oposa parcialment al pagament**

Si al·lega que se li reclama més del que deu, només serà admesa aquesta oposició si la deutora acredita haver pagat o posat a disposició de la comunitat abans de la presentació de la demanda, la quantitat que reconeix com a deute efectiu. En aquest cas, l'embargament preventiu només es pot exercir per la quantitat no reconeguda per la deutora.

### **f) Les costes del procediment**

Les pagarà la part demandada si la sentència dona la raó a la comunitat. En cas que es doni la raó parcialment a cada part, cadascuna ha d'abonar les seves despeses. Si la comunitat perd completament la demanda haurà de pagar les seves pròpies costes i les de la part demandada.

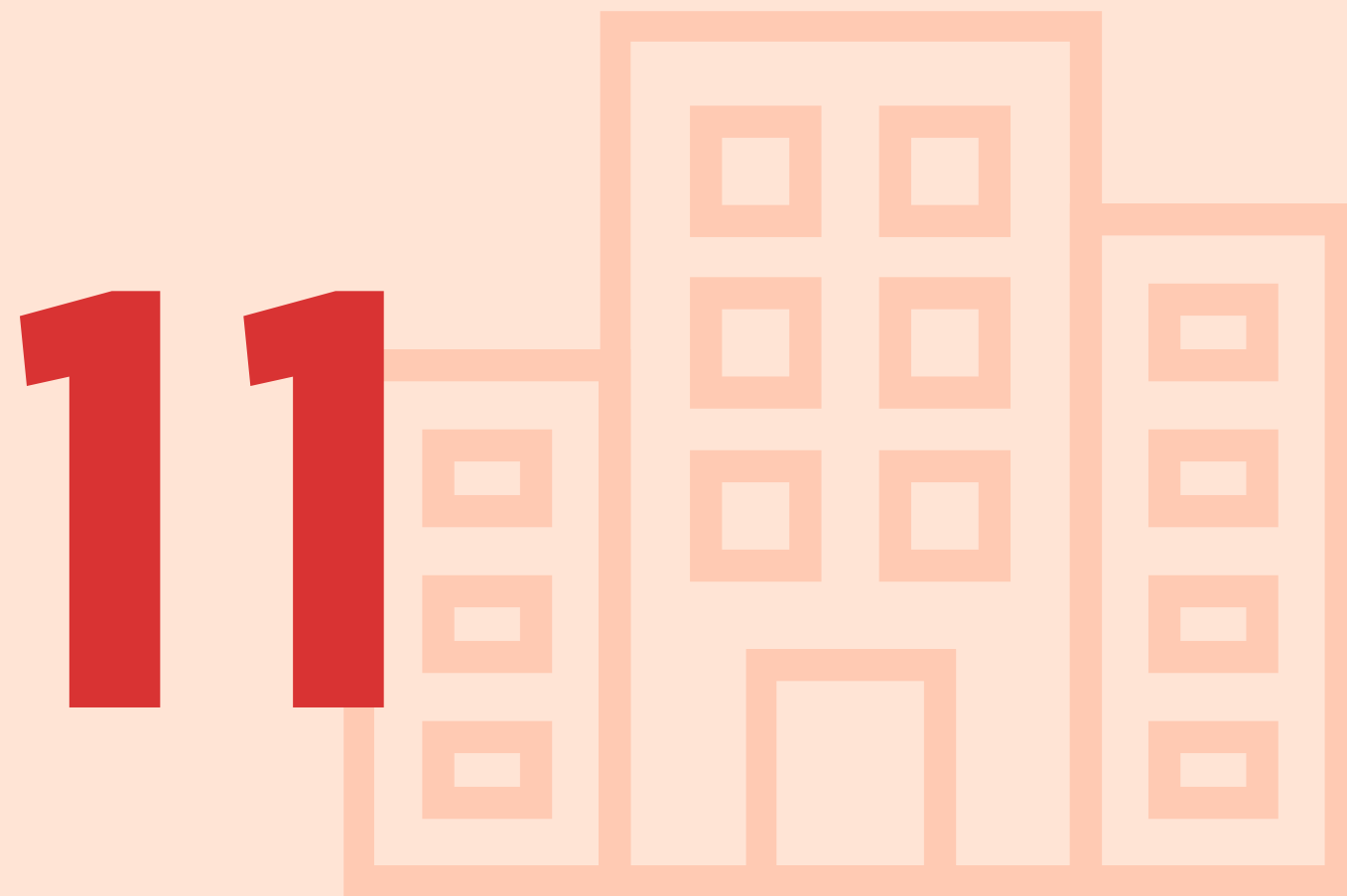
### **g) Es poden acumular els deutes que es continuïn impagant**

Si durant la tramitació del procediment judicial apareixen noves quotes impagades, la Junta pot acordar la seva sol·licitud d'acumulació. Es presenta al jutjat una nova sol·licitud demanant que s'incrementi la petició de la demanda, aportant el certificat de la secretaria amb el vistiplau de la presidència. El procediment continuarà els seus tràmits amb aquestes noves aportacions considerant com a quantitat reclamada la suma de totes dues.

### **h) Si la demandada no està d'acord amb la sentència**

Pot presentar recurs que no li serà admès, si prèviament no paga la quantitat a què ha estat condemnada.

# PROPIETAT HORITZONTAL COMPLEXA





## 11.1 Propietat horitzontal complexa

L'article 553-48 CCcat defineix la propietat horitzontal complexa:

- 1. La propietat horitzontal complexa implica la **coexistència de subcomunitats integrades en un immoble o en un conjunt immobiliari format per diverses escales o portals o per una pluralitat d'edificis independents i separats que es connecten entre ells i comparteixen zones enjardinades i d'esbarjo, piscines o altres elements comuns semblants.***
- 2. En el règim de la propietat horitzontal complexa, **cada escala, portal o edifici constitueix una subcomunitat** que es regeix pels preceptes de les seccions primera i segona.*
- 3. Es poden configurar com una subcomunitat els elements privatis, situats en un o més immobles, que estan connectats entre si i que tenen independència econòmica i funcional.*

S'anomena “*Propietat horitzontal complexa*” la coexistència de subcomunitats integrades en un edifici o en un conjunt immobiliari format per diferents escales o portals o per una pluralitat d'edificis independents i separats que es connecten entre ells i comparteixen zones enjardinades i d'esbarjo, piscines o altres elements comuns similars.

Cada escala, portal o edifici, en el règim de propietat horitzontal complexa, constitueix una subcomunitat que es regeix per les normes de les “*comunitats simples*” que hem explicat abans.

Cadascun dels elements privatis que integren una subcomunitat té assignada una quota particular de participació, separada de la quota general que li correspon en el conjunt de la propietat horitzontal complexa (article 553-49 CCcat).

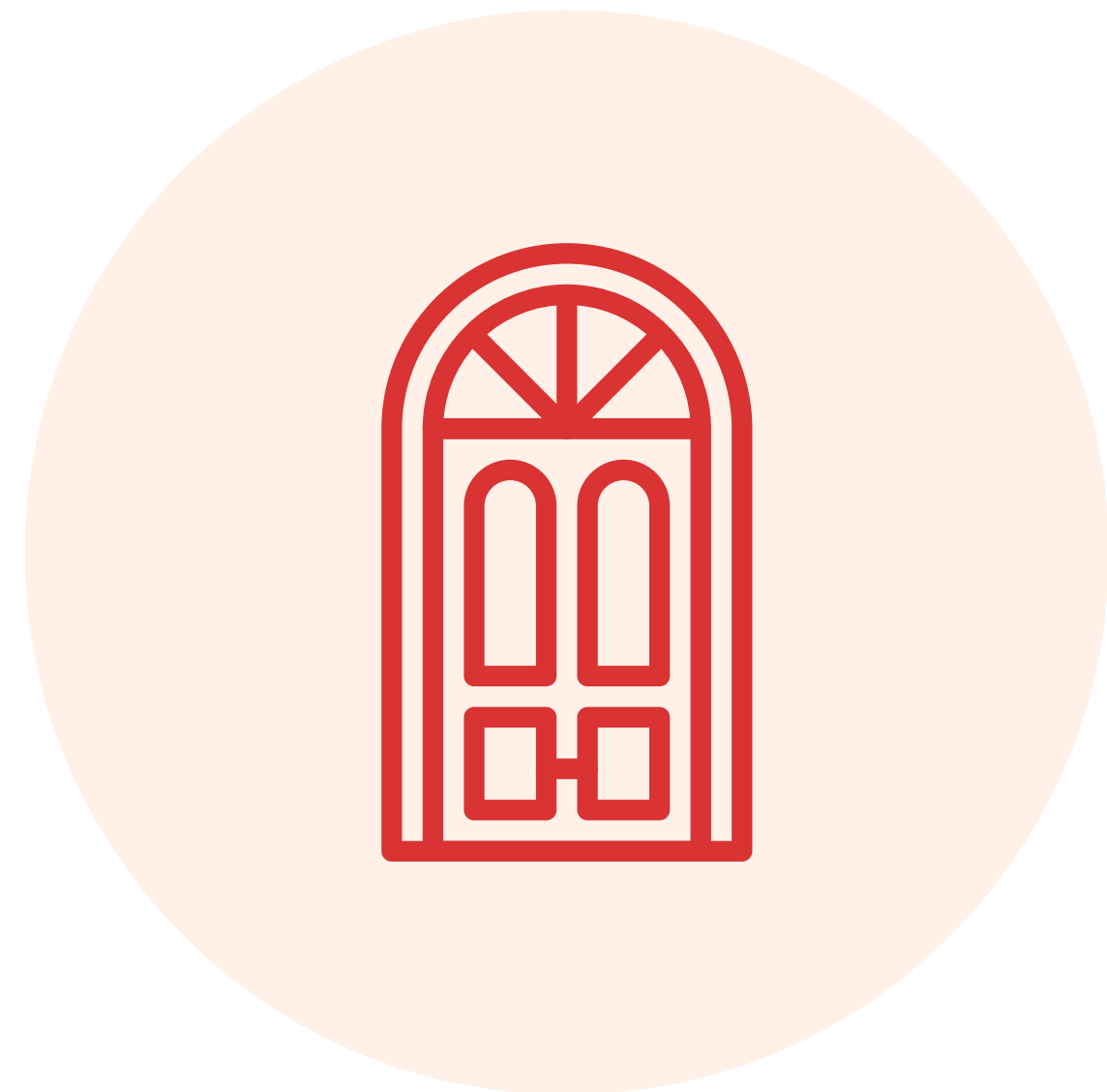
## 11.2 Quotes de participació

S'ha d'assignar la quota particular de participació, independent de la quota general en el conjunt de la propietat horitzontal, a cadascun dels elements privatis (pisos, locals o pàrquing) que integren la subcomunitat.

## 11.3 Constitució

Ho indica l'article 553-50 CCcat:

- 1. La propietat horitzontal complexa es constitueix inicialment com una sola comunitat amb subcomunitats o bé com una agrupació de diverses comunitats. En aquest darrer cas, poden atorgar el títol els propietaris únics dels diversos immobles o els presidents de les respectives comunitats autoritzats per un acord previ de cada junta.*
- 2. El títol de constitució ha de constar en una escriptura pública que ha de descriure:*
  - a) El complex immobiliari en conjunt.*
  - b) Cadascun dels elements privatis que el componen, amb la indicació de la subcomunitat de la qual formen part i de la quota de participació general i particular.*
  - c) Els vials, les zones enjardinades i d'esbarjo i els altres serveis i elements comuns del complex.*
- 3. El règim de la propietat horitzontal complexa s'inscriu en el Registre de la Propietat d'acord amb la legislació hipotecària, per mitjà d'una inscripció general en foli propi per a la propietat horitzontal complexa i, a més, en un altre foli propi per a cada subcomunitat i cada element privatiu.*



## 11.4 Regulació i acords

Ens ho indica l'article 553-51 CCcat:

- 1. En la propietat horitzontal complexa, cada subcomunitat té els seus òrgans específics i adopta els seus propis acords amb independència de les altres subcomunitats i de la comunitat general, dins de l'àmbit material que li sigui reconegut en el títol de constitució.*
- 2. Els estatuts poden regular un consell de presidents si la complexitat del conjunt immobiliari i dels elements, els serveis i les instal·lacions comuns, el nombre d'elements privatis o altres circumstàncies ho fan aconsellable. El consell ha d'actuar de manera col·legiada per a l'administració ordinària dels elements comuns de tot el conjunt i s'ha de regir per les normes de la Junta de propietaris adaptades a la seva naturalesa específica.*

Cada subcomunitat pot tenir els seus òrgans específics i adoptar els acords que la concerneixen independentment de les altres subcomunitats.

## 11.5 Altres comunitats complexes

També es poden crear comunitats complexes per a garatges, trasters, parcel·les i altres.

Article 553-52CCcat diu:

- 1. La comunitat de garatge o trasters, llevat que els estatuts estableixin una altra cosa, funciona amb independència de la comunitat general pel que fa als assumptes del seu interès exclusiu en els casos següents:*
  - a) Si es configura en règim de comunitat com a element privatiu d'un règim de propietat horitzontal i l'adquisició d'una quota indivisa atribueix l'ús exclusiu de places d'aparcament o de trasters i la utilització de les rampes d'accés i sortida, les escales i les zones de maniobres. En aquest cas, els titulars de la quota indivisa no poden exercir l'acció de divisió de la comunitat ni gaudeixen de drets d'adquisició preferent.*
  - b) Si les diverses places d'aparcament o els trasters d'un local d'un immoble en règim de propietat horitzontal es constitueixen com a elements privatis. En aquest cas, s'assigna a cada plaça, a més del número d'ordre i de la quota que li correspon en el règim de propietat horitzontal, un número o lletra d'identificació concrets; les rampes, les escales i les zones d'accés, ma-*



*maniobra i sortida dels vehicles es consideren elements comuns del garatge o el traster.*

*2. No hi ha subcomunitat per al local de garatge o trasters en els casos següents:*

*a) Si les diverses places d'aparcament o els trasters es configuren com a annexos inseparables dels elements privatis de la comunitat. En aquest cas, se'ls aplica el que estableix l'article 553-35.*

*b) Si el local destinat a garatge o trasters es configura com a element comú del règim de propietat horitzontal. En aquest cas, l'ús concret de les places d'aparcament o dels trasters no es pot cedir a terceres persones amb independència de l'ús de l'element privatiu respectiu.*

*3. Es pot constituir una subcomunitat per al local o els locals destinats a garatge o trasters si diversos immobles subjectes a règim de propietat horitzontal en comparteixen l'ús. En aquest cas, la subcomunitat forma part, a més, de cada propietat horitzontal en la projecció vertical que hi correspon. Si unes normes estatutàries concretes no estableixen el contrari, els titulars de les places tenen dret a utilitzar totes les zones d'accés, distribució, maniobra i sortida de vehicles situades al local o*

*els locals amb independència de l'immoble concret en la vertical o la façana del qual estiguin situades.*





# ANNEX. LEGISLACIÓ



## 1. Dret català (ordre cronològic)

### 1.1. Llei 5/2006, del 10 de maig, del Llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya

<https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=422359>

### 1.2 Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

<https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=473076>

### 1.3 Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat

<https://portaljuridic.gencat.cat/eli/es-ct/l/2014/10/30/13/cer#1426617>

(arts. 12 i 15 especialment)

### 1.4. Decret 67/2015, de 5 de maig, per al foment del deure de conservació, manteniment i rehabilitació dels edificis d'habitatges, mitjançant les inspeccions tècniques i el llibre de l'edifici

<https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=692917>

### 1.5. Decret 209/2023, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Codi d'accessibilitat de Catalunya

<https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=972919>

## 2. Dret estatal d'aplicació (ordre cronològic)

### 2.1 Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de prevención de Riesgos Laborales

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1995-24292&p=20220908&tn=2>

### 2.2 Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1997-22614&p=20100323&tn=2>

**2.3 Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación**

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1998-4769&p=20140510&tn=2>

**2.4 Real Decreto Legislativo 5/2000, de 4 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Infracciones y Sanciones en el Orden Social**

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2000-15060&p=20230629&tn=2>

**2.5 Real Decreto 171/2004, de 30 de enero, por el que se desarrolla el artículo 24 de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, en materia de coordinación de actividades empresariales**

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2004-1848&p=20040131&tn=2>

**2.6 Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social**

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2013-12632&p=20230509&tn=2>

**2.7 Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios**

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2021-9176&p=20210602&tn=2>

**2.8 Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia**

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2022-9838&p=20220615&tn=2>

Especialment l'article 2 que, en part és d'aplicació a Catalunya

**2.9 Ley 12/2023 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda**

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2023-12203&p=20230629&tn=2>

Especialment els articles 8 i 9, tot i que en aquests aspectes a Catalunya s'aplica la llei catalana

# FORMULARIS





Els formularis poden canviar amb bastant freqüència, raó per la qual hem decidit posar-los només en línia per poden facilitar les modificacions necessàries en qualsevol moment.

Es poden trobar en aquesta direcció  
**<https://www.trama.confavc.cat/>**

# GUIA PER MILLORAR EL FUNCIONAMENT DE LES COMUNITATS DE PROPIETAT

