

LES COMUNITATS DE PROPIETARIS

La propietat horitzontal.- Els edificis de veïns amb diversos pisos, locals i altres dependències d'aprofitament independent que pertanyen a diferents propietaris estan subjectes al que s'anomena "règim de la propietat horitzontal". En aquests casos amb independència del dret que el propietari té sobre el pis o local, també és copropietari juntament amb la resta del veïns dels elements comuns de l'edifici, com per exemple, les escales, ascensors, patis, cobertes, canalitzacions, etc.

Aquests elements comuns pertanyen a tots els copropietaris de l'edifici sense que es puguin individualitzar o dividir a favor dels veïns.

Cada propietari té un coeficient de participació sobre aquests elements comuns (que normalment, ja constarà transcrit en el títol de propietat de l'habitatge o local). Aquest coeficient s'ha d'expressar en centèsimes sobre el total de l'edifici i servirà per determinar el percentatge de participació de cada propietari en els beneficis de la comunitat (per exemple, per al cas de rebre una indemnització) i en la contribució al pagament de les càrregues (despeses generals, aportacions al fons de reserva, derrames per obres, etc.).

PODEU CONSULTAR LES PREGUNTES 1 I 2

Els elements comuns.- El Codi civil preveu que són tots els necessaris per a l'adequat ús i gaudi de l'edifici, com el sòl, el vol, els fonaments i els cobertes; els elements estructurals i entre aquests els pilars, les bigues, els forjats i els murs de càrrega; les façanes, amb els revestiments exteriors de les terrasses, balcons i finestres, inclosa la seva imatge i configuració, els elements de tancament que els conformen i els revestiments exteriors; el portal, les escales, porteries, passadissos, passos, murs, patis, pous i els recintes destinats a ascensors, dipòsits, comptadors, circuits telefònics o a altres serveis o instal·lacions comunes, fins i tot aquells que siguin d'ús privatiu; els ascensors i les instal·lacions, conduccions i canalitzacions per al desguàs i per al subministrament d'aigua, gas o electricitat, fins i tot les d'aprofitament de l'energia solar; les de l'aigua calenta sanitària, calefacció, aire condicionat, ventilació o evacuació de fums; les de detecció i prevenció d'incendis; les de porter electrònic i altres de seguretat de l'edifici, així com les antenes col·lectives i altres instal·lacions per als serveis audiovisuals o de telecomunicació, totes aquestes fins a l'entrada a l'espai privatiu; les servituds i qualsevol altre element material o jurídic que per la seva naturalesa o destí resultin indivisibles.

No obstant, cal assenyalar que determinats elements comuns poden ser objecte d'aprofitament privatiu, com seria el cas d'una terrassa, dels trasters, d'un pati interior, etc. És a dir, tot i que un element sigui comú de l'edifici pot tenir atribuït el seu ús de forma exclusiva i exclouent a favor d'un dels pisos o locals. Però per això és necessari que consti d'aquesta manera i de forma expressa en la descripció registral de l'habitatge o del local del qual en formen part.

PODEU CONSULTAR LES PREGUNTES 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 i 16

L'escriptura de divisió de l'edifici.- Haurà de contenir una descripció exacta de cada pis o local, en la qual s'inclogui la informació de la planta en què es troba, la seva ubicació, extensió, les parts integrants (una cuina, dos habitacions, un lavabo, etc.) i els annexes o elements inherents (com ho poden ser els esmentats usos amb exclusivitat d'una terrassa, d'un pati interior, d'un traster, o d'unes golfes, etc.).

El més habitual és que sigui el promotor de la construcció qui s'encarregui d'atorgar aquesta escriptura, que a més s'inscriurà en el Registre de la Propietat, de manera que cada pis o local es convertiran en una finca registral independent. Per a qualsevol consulta podem sol·licitar en el registre assenyalat una nota de la "finca matriu" de l'edifici.

Tots es pisos i locals tindran assignat un coeficient de participació, que l'establirà el propietari únic de l'edifici abans d'iniciar la venda per pisos o per un acord posterior de tots els propietaris, si no s'hagués atorgat amb anterioritat. Per establir quina és aquesta quota de participació de cada propietari sobre els elements comuns es tindrà en compte la superfície útil de cada pis o local en relació amb el total de l'edifici, el seu emplaçament interior o exterior, la seva situació i l'ús que es presumeix racionalment que farà dels serveis o elements comuns.

En els casos en què no estigui feta la divisió de l'edifici en el règim de la propietat horitzontal anirà a càrrec de tots els copropietaris, en proporció a les respectives quotes de participació, el pagament de les despeses generades per l'esmentada escriptura i la inscripció en el Registre de la Propietat.

Caldrà el consentiment de tots els propietaris per atorgar aquesta escriptura de divisió de la propietat horitzontal, i hi ha la possibilitat d'adreçar-se als tribunals per al cas de què algun dels propietaris s'hi oposi. La resolució judicial acordarà la divisió de la propietat en règim de la divisió horitzontal, i establirà les quotes de participació que corresponen a cada propietari.

PODEU CONSULTAR LA PREGUNTA 17

Normativa.- Les comunitats de propietaris, en tots els aspectes, hauran de complir les normes previstes a la vigent "Llei de propietat horitzontal", Llei 8/1999, de 6 d'abril. Aquesta normativa resulta aplicable: 1) A les comunitats de propietaris constituïdes i inscrites en el Registre de la Propietat; 2) A les comunitats de propietaris que, tot i que no estiguin formalment constituïdes, reuneixen les condicions de tenir pisos o locals independents i elements comuns al servei dels diferents copropietaris; i 3) Als complexes immobiliaris, més coneguts com "urbanitzacions" o "conjunts residencials", amb les especialitats contingudes a la llei.

PODEU CONSULTAR LA PREGUNTA 18

Els Estatuts de la comunitat.- Respectant sempre el contingut de la Llei, les comunitats de propietaris podran establir a través d'aquests les regles sobre l'ús i el destí de l'edifici, dels diferents pisos o locals, instal·lacions i serveis, despeses, administració i governs, assegurances, conservació i reparacions. Per què els Estatuts siguin vàlids és imprescindible que constin inscrits en el Registre de la Propietat. Per això el més habitual és què s'atorguin juntament amb l'escriptura de divisió de l'edifici en el règim de la propietat horitzontal. La modificació dels Estatuts de la comunitat de propietaris exigeix els mateixos requisits que la constitució, és a dir, serà necessària una reunió de la junta de propietaris vàlidament convocada i constituïda que obtingui el vot favorable de tots els propietaris i la formalització mitjançant una escriptura pública.

PODEU CONSULTAR LES PREGUNTES 19, 20, 21 i 22

Les normes de règim interior.- Serveixen per regular els detalls de la convivència i de l'adequada utilització dels serveis i les coses comunes, sempre respectant el que preveuen la Llei i els Estatuts. Aquestes normes obliguen a tots els titulars.

PODEU CONSULTAR LA PREGUNTA 23

Les obligacions legals dels propietaris.- D'acord amb el que preveu la Llei de propietat horitzontal, tots els propietaris d'una comunitat de veïns estan obligats al següent:

- a) Notificar amb antelació al president de la comunitat de propietaris o a l'administrador, en el seu cas, les obres que pretenguin executar per modificar els elements arquitectònics, instal·lacions o serveis del pis o local sempre que aquestes no minvin o alterin la seguretat de l'edifici, l'estructura, la configuració o l'aspecte exterior. En cap d'aquests casos podran perjudicar els drets d'un altre propietari.
- b) No començar per iniciativa pròpia obres a la resta de l'edifici. Si el propietari comprovés la necessitat de realitzar reparacions urgents, haurà de comunicar-ho urgentment a l'administrador.
- c) Ni el propietari del pis o local o els seus ocupants podran dur a terme en aquests activitats que estiguin prohibides pels Estatuts o que comportin danys per al conjunt de la finca o que estiguin prohibides per les lleis relatives a les activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses o il·lícites.
- d) Cada propietari haurà d'utilitzar de forma adequada les instal·lacions i els serveis comuns de l'edifici.
- e) Haurà de mantenir en bon estat de conservació el pis o local del qual en sigui titular.
- f) Haurà de permetre que a través del seu pis o local es facin les obres de reparació de l'edifici que siguin necessàries o per a la instal·lació de nous elements comuns, tenint en aquest darrer supòsit un eventual dret a ser indemnitzat pels danys i perjudicis que li puguin causar.
- g) Haurà de contribuir al pagament de les despeses generals per a l'adequat manteniment de l'immoble, els seus serveis, les càrregues i les responsabilitats que no es puguin individualitzar, d'acord amb la quota de participació que correspongui al pis o local.
- h) Haurà de contribuir d'acord amb la seva quota de participació al "fons de reserva", que hi haurà a la comunitat per atendre les obres de conservació i reparació de la finca, el qual pertany a tots els copropietaris i estarà dotat d'una quantitat que en cap cas podrà ser inferior al 5 per cent del darrer pressupost ordinari.
- i) Haurà de comunicar al secretari de la comunitat quin és el seu domicili a fi i efecte de que li siguin enviades totes les qüestions relacionades amb la comunitat. Per al cas de no realitzar aquesta comunicació les notificacions s'entendran correctament realitzades en el pis o local del qual sigui titular en l'edifici.
- j) I haurà de notificar al secretari de la comunitat el canvi de titular de l'habitatge o local.

PODEU CONSULTAR LES PREGUNTES 24 i 25

Les obres i les derrames.- Segons el tipus d'obres que hagin de realitzar-se en els pisos o locals, o en els elements comuns de l'edifici la llei exigeix determinats requisits, autoritzacions o acords de la junta de propietaris així com preveu diferents conseqüències per a cada un dels casos:

PODEU CONSULTAR LES PREGUNTES 26, 27, 28, 29, 30 i 31

Obres en un pis o local.- Cada propietari pot realitzar en el seu pis o local obres de reforma dels elements arquitectònics, instal·lacions o serveis sempre i quan no minvin o alterin la seguretat de l'edifici, l'estructura general o exterior o la modifiquin. En cap cas aquestes obres podran perjudicar els drets d'un altre propietari. Per executar aquest tipus d'obres, s'hauran de posar en coneixement del president o de l'administrador de la comunitat així com obtenir la corresponent llicència d'obres si fos precisa. El propietari no podrà realitzar obres a la resta dels elements comuns de l'edifici i si considerés que l'edifici necessita l'execució d'obres de reparació urgents cal que ho comuniqui a l'administrador.

Obres per dividir algun dels pisos o locals o ampliar-los unint-los a d'altres confrontants.- En el cas de que un veí vulgui dividir un dels pisos o locals, reduint-los i obtenint d'aquesta manera departaments independents, o ampliar-los agrupant-los a altres pisos o locals que li pertanyin i siguin confrontants en el mateix edifici, haurà d'obtenir el consentiment de la junta de propietaris. L'acord serà vàlid si l'aprova la majoria dels propietaris que, alhora, representin la majoria de les quotes de participació. Com a conseqüència de la reestructuració dels antics pisos o locals que passen a dividir-se o a ampliar-se, caldrà fixar les noves quotes de participació de cada un dels nous elements privatis reformats, sense que en cap cas es puguin alterar les quotes dels altres pisos o locals de l'immoble.

Obres de reparació i conservació de l'edifici.- La Llei obliga als membres de la comunitat de propietaris realitzar totes les obres que siguin necessàries per a l'adequat manteniment i conservació de l'edifici i dels seus serveis, de manera que l'edifici haurà de reunir en tot moment les condicions d'estanqueïtat, estructurals, d'habitabilitat i seguretat. Els despeses per atendre aquesta mena d'obres de reparació i conservació aniran a càrrec de tots els propietaris en proporció a la seva quota de participació. Tots els veïns estan obligats a pagar aquestes obres, de tal manera que la llei fins i tot preveu la possibilitat d'afectar el pis del propietari morós per respondre del pagament de la quantitat que li correspongui per aquestes obres necessàries.

Obres de millora.- Les obres de millora són aquelles que tenen per objecte instal·lacions o serveis que no són necessaris ni indispensables per a l'adequada conservació, habitabilitat i seguretat de l'edifici. Per què es puguin executar aquest tipus d'obres és necessari l'acord de la junta de propietaris, així com el consentiment exprés del propietari en aquells casos en els quals la innovació faci inservible una part de l'edifici de la qual en té atribuït l'ús en exclusiva (per exemple, una part d'una terrassa o d'un pati interior). No obstant, el propietari que no estigüés d'acord i així ho fes constar en l'acta de la junta no estarà obligat a pagar aquestes innovacions no necessàries si la derrama supera l'import de tres mensualitats ordinàries de despeses comunes. Si posteriorment el dissident volgués participar en les millores de la innovació haurà de pagar a la comunitat la seva quota de participació en les despeses d'execució de l'obra i del seu manteniment actualitzades amb l'aplicació de l'interès legal escaient.

Obres per a la construcció de noves plantes o alteració de l'estructura o dels elements comuns de l'edifici.- Aquest tipus d'obres, evidentment alteraran el títol de constitució de la comunitat en el règim de la propietat horitzontal per la qual cosa necessiten el consentiment de tots els titulars dels pisos i locals de l'edifici expressat en una reunió de la junta de propietaris convocada a aquest efecte.

Mesures legals contra la morositat dels veïns.- La Llei de propietat horitzontal preveu les següents disposicions per acabar amb la demora en el pagament de les despeses comunes de les comunitats de propietaris:

La privació del dret de vot.- Els propietaris que tinguin despeses vençudes i no pagades, podran participar en les reunions de veïns però podran ser exclosos de la votació, de manera que queda vedat el seu dret de vot. Si els veïns volguessin, a les convocatòries de les Juntes es podria fer un llistat dels veïns que no estan al corrent de pagament i se'ls advertirà de la privació del seu dret de vot. L'acta de la junta també haurà de fer referència als veïns exclosos del dret de vot per deutes amb la comunitat. D'aquesta manera, els veïns que mantinguin deutes i la quota de propietat que representin s'exclouran del total dels vots i quotes necessaris per assolir les majories

necessàries, és a dir, la seva presència i quota no seran computades per aconseguir les majories exigides per la llei.

L'obligació d'expedir i acompanyar a les escriptures de compra-venda de pisos i locals un certificat sobre l'estat dels pagaments amb la comunitat de propietaris.- En el cas de venda d'un pis o local és obligatori acompanyar a l'escriptura de un certificat expedit pel secretari de la comunitat amb el vist i plau del president que declari si el titular o venedor està al corrent en el pagament de les despeses generals o expressi allò que deu. Sense aquest certificat el notari no podrà autoritzar la transmissió, llevat que la persona que adquireixi la finca exoneri d'aquesta obligació al venedor.

Amb aquest certificat s'intenta evitar el desconeixement del nou propietari sobre els deutes existents amb la comunitat, la qual cosa a més li servirà de protecció ja que el pis o local quedarà afectat com a garantia per al pagament dels deutes i el nou titular haurà de respondre pels deutes que tingui l'anterior titular tal i com comentem a continuació.

L'ampliació de la responsabilitat per deutes anteriors, al nou propietari.- Amb la finalitat d'evitar que quedin deutes pendents amb la comunitat per part de l'antic propietari que ven un dels pisos o locals a una altra persona, la llei estableix que el nou titular estarà obligat a assumir el pagament de les despeses generals produïdes durant tot l'any en què s'adquireix la finca així com totes les vençudes durant l'any immediatament anterior a la transmissió. Per això, és molt important que en el moment en què es signi la compra d'un immoble s'obtingui el certificat conforme la finca està al corrent en el pagament de les despeses generals de la comunitat de propietaris, i no excusar al venedor si no aporta aquest certificat.

La configuració dels deutes comunitaris com un crèdit preferent.- Els deutes amb la comunitat de propietaris es configuren com un crèdit preferent o privilegiat quan procedeixen de la manca de pagament de les despeses generals, de les aportacions al fons de reserva o de derrames per obres de reparació o necessàries.

D'aquesta manera, la comunitat de propietaris serà la primera que haurà de cobrar els deutes que tingui pendents un veí deutor en el cas de què el seu pis o local siguin embargats i executats.

Un procediment judicial especial per a la reclamació dels deutes.- Es tracta d'un procediment especial i sumari per aconseguir cobrar les quantitats degudes pel veí morós en concepte de despeses generals de la comunitat i aportacions al fons de reserva. Es podrà sol·licitar en l'escrit de la demanda o en qualsevol estat del procediment l'embargament dels béns del veí morós (inclòs l'embargament del pis o local que tingui el morós, de manera que així s'obtindrà la preferència d'aquest crèdit segons hem comentat a l'anterior apartat). Aquesta petició d'embargament l'acceptarà el Jutge sense necessitat de què la comunitat de propietaris hagi d'aportar una fiança o garantia suficient per respondre d'eventuals danys i perjudicis.

PODEU CONSULTAR LES PREGUNTES 32, 33, 34 i 35

Les mesures legals contra els actes molestos o danyosos. L'acció de cessament.- Està prevista per als supòsits en què els propietaris o els ocupants dels pisos o locals realitzin activitats danyoses per al conjunt de l'edifici que estan prohibides pels Estatuts o per les normes reguladores de les activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses o il·lícites.

En aquests supòsits, el que s'ha de fer és un requeriment per part del president al veí infractor per què cessi de forma immediata en la realització de les activitats prohibides, amb l'advertiment d'iniciar les accions legals escaients.

Per al cas d'haver realitzat l'esmentat requeriment de forma fefaent sense que el veí infractor cessi en aquestes activitats, hi ha la possibilitat de demandar-lo en exercici de l'expressada acció de cessament. En aquesta demanda haurà d'acompanyar-se l'esmentat requeriment així com un certificat de l'acta de la junta de propietaris per la qual s'acorda adreçar-se per la via judicial contra el veí. En aquest procediment, fins que no sigui dictada la sentència definitiva, el jutge podrà adoptar les mesures cautelars que estimi oportunes per garantir a la resta de veïns el cessament de les activitats prohibides.

PODEU CONSULTAR LES PREGUNTES 36, 37 i 38

El funcionament de la comunitat de propietaris.- Depèn dels òrgans de govern, que són la junta de propietaris, el president, el vicepresident, el secretari i l'administrador.

La junta de propietaris.- Està integrada per tots els propietaris dels pisos i dels locals de l'edifici.

Tipus de juntes de propietaris i funcions.- La junta ordinària ha de convocar-se com a mínim una vegada a l'any per aprovar els pressupostos i els comptes de la comunitat.

Les juntes extraordinàries són aquelles altres que poden ser convocades pel president de la comunitat o pels veïns interessats per tractar qualsevol altra qüestió d'interès que hagi de decidir la junta de propietaris.

Com han de convocar-se les juntes de propietaris.- Normalment les convocarà el president. Però els propietaris també podran convocar la reunió de la junta amb la iniciativa de la quarta part d'aquests que, alhora, representin el vint-i-cinc per cent de les quotes de participació del total de l'edifici.

El termini mínim d'antelació previst per la llei per comunicar als veïns la convocatòria d'una junta de propietaris és de sis dies per a la junta anual ordinària. Per a les Juntes extraordinàries la llei preveu que serà el necessari per què pugui arribar al coneixement de tots els propietaris. Tot i això, s'ha d'entendre que aquest termini mínim ha de ser de tres dies.

La convocatòria de la junta ha de notificar-se a tots els propietaris en el domicili que hagin designat per conèixer qualsevol incidència de la comunitat de propietaris. En el cas de què el propietari no designi un domicili en particular, la convocatòria de la junta i altres decisions es comunicaran en el seu pis o local a l'edifici, i serviran a tots els efectes les comunicacions realitzades a través dels inquilins o dels ocupants d'aquests.

Per al supòsit excepcional de què no fos possible d'aquesta manera comunicar al veí la convocatòria de la junta o altres decisions, les comunicacions es mitjançant el taulell d'anuncis o en un lloc visible (porteria, ascensor, etc.). En aquests casos haurà de fer-se l'anunci com a mínim tres dies abans de la reunió de la junta.

En les comunicacions per a la convocatòria de la junta s'haurà d'incloure en tot cas l'ordre del dia de la reunió, és a dir, els assumptes que seran sotmesos punt per punt a la consideració i votació dels propietaris. També s'esmentarà el lloc, dia i hora en què es farà la reunió en primera i en segona convocatòria, en el seu cas.

Es realitzarà una reunió en segona convocatòria quan a la primera reunió no es presenti el nombre de veïns necessari per constituir vàlidament la junta en primera convocatòria. Per tant, es durà a terme una segona convocatòria quan a la primera reunió no hi assisteixi la majoria dels propietaris que representin, alhora, la majoria de les quotes de participació del total de l'edifici. D'acord amb el preveu la llei es podrà realitzar la segona convocatòria de la junta passada mitja hora des de l'hora per a la qual estava prevista la reunió en primera convocatòria.

No serà necessària cap convocatòria formal per al cas de què tots els veïns per unanimitat decideixin reunir-se en una junta de propietaris.

La iniciativa d'un veí.- La Llei reconeix que qualsevol propietari podrà demanar que la junta de propietaris estudiï i es pronunciï sobre qualsevol tema d'interès per a la comunitat. Per això és necessari que remeti un escrit proposant-ho al president, que estarà obligat a incloure aquesta iniciativa en l'ordre del dia de la següent junta que convoqui.

L'assistència a la junta.- Els propietaris dels diferents pisos i locals són els que han d'acudir a les reunions de la junta. Si no poden assistir-hi, podran delegar la seva representació i vot a una altra persona mitjançant una autorització escrita.

Si hi ha diferents propietaris d'un mateix pis o local, és suficient l'assistència d'un d'aquests.

Per al cas de què hi hagi un dret d'usdefruit en algun dels pisos o locals, l'assistència i el vot correspondran al nu propietari.

PODEU CONSULTAR LES PREGUNTES 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46 i 47

Les majories exigides per als diferents tipus d'acords.- És molt important destacar que no tots els acords que han de sotmetre's a deliberació de la junta de propietaris requereixen el mateix nombre de vots per aprovar-los.

D'acord amb el que preveu l'actual Llei de propietat horitzontal per a la majoria d'acords és exigible el vot favorable de la majoria dels propietaris que, alhora, representi la majoria de les quotes de participació en l'edifici.

Tanmateix, hi ha determinats d'assumpes que atesa la seva importància estan subjectes a unes majories més estrictes o qualificades. Per això, caldrà el vot unànim, és a dir, de tots els propietaris per als acords que comportin l'aprovació o la modificació de les regles contingudes en la constitució de la comunitat de propietaris o escriptura de divisió de la propietat horitzontal, o dels Estatuts de la comunitat de propietaris.

Serà necessari el vot favorable de tres cinquenes parts dels propietaris que, alhora, representin com a mínim les tres cinquenes parts del total de les quotes de participació per als acords que comportin l'establiment o la supressió dels serveis d'ascensor, consergeria, vigilància o d'altres serveis comuns d'interès, tot i que aquests acords comportin una modificació del títol constitutiu o dels estatuts.

La instal·lació d'infraestructures comunes per a l'accés als serveis de comunicació o adaptació dels ja existents, la instal·lació de sistemes per a tota la comunitat o per a un o diversos veïns d'aprofitament d'energia solar, infraestructures de nous subministraments energètics, es podrà acordar a petició de qualsevol propietari, per un

terç dels integrants de la comunitat que representin, alhora, un terç de les quotes de participació.

Per a la resta de casos, serà suficient l'acord de la majoria dels propietaris (per exemple, per aprovar els comptes i pressupostos anuals; per dirigir-se judicialment contra un veí morós; per a l'execució d'obres tant si són necessàries o extraordinàries i els seus pressupostos; per acordar les normes de règim intern, les obres per supressió de les barreres arquitectòniques, etc.).

L'execució d'obres o l'establiment de nous serveis comuns que tinguin la finalitat de suprimir les barreres arquitectòniques que dificultin l'accés o la mobilitat de persones amb minusvalidesa, tot i quan impliquin la modificació del títol constitutiu, o dels estatuts, requerirà el vot favorable de la majoria dels propietaris que, alhora, representin la majoria de les quotes de participació.

Cal destacar novament la importància d'assistir a les reunions de veïns, atès que els que no assisteixin es consideraran favorables als acords que es sotmetin a votació en la reunió.

Tots els acords de la junta de propietaris hauran de notificar-se de forma expressa a tots els propietaris en els domicilis que hagin designat a aquest efecte, o en llurs pisos o locals.

La Llei estableix que els propietaris podran impugnar en els tribunals els acords aprovats per la junta de propietaris si consideren que aquests són contraris al que preveuen la Llei o els Estatuts de la comunitat, quan siguin greument lesius per a la comunitat en benefici d'un o diversos propietaris, o quan suposin un greu perill per a un dels propietaris que no tingui l'obligació de suportar-los o s'hagin acordat amb abús de dret. En aquest cas el termini per sol·licitar la intervenció judicial és de tres mesos des de la comunicació de l'acord; llevat del cas en què els acords vulnerin el que preveu la Llei o els Estatuts en què el termini serà d'un any.

PODEU CONSULTAR LES PREGUNTES 48, 49, 50 i 51

Els acords vinculants.- Hi ha determinats d'acords que un cop aprovats per la junta seran obligatoris per a tots els veïns i per tant, hauran de pagar les despeses que generin. Aquests acords són els següents:

- 1) Els que aprovin o modifiquin l'escriptura de divisió de la propietat horitzontal o els estatuts de la comunitat de veïns.
- 2) Els que decideixin establir o suprimir els serveis d'ascensor, porteria, consergeria, vigilància i altres serveis comuns d'interès general.
- 3) Els que acordin el lloguer d'elements comuns que no tinguin assignat un ús específic (per exemple, arrendar una part de l'edifici, els baixos o el terrat per a tanques publicitàries, etc.).
- 4) Els que acordin l'execució d'obres o serveis comuns per suprimir barreres arquitectòniques.
- 5) I els que decideixin l'execució d'obres de conservació o de reparació de l'edifici.

Excepcionalment, quan la junta adopti vàlidament acords per realitzar innovacions no exigibles (millores) i la quota d'instal·lació excedeixi de l'import de tres mensualitats ordinàries de despeses comunes, el dissident no estarà obligat, ni es modificarà la seva quota, tot i que no puguin privar-lo de la millora o avantatge. Si en qualsevol moment el dissident volgués participar dels avantatges de la innovació, haurà d'abonar

la seva quota en les despeses de realització i manteniment, vàlidament actualitzada mitjançant l'aplicació de l'interès legal escaient.

PODEU CONSULTAR LES PREGUNTES 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58 i 59

El llibre d'actes.- Cada comunitat de propietaris ha de tenir un llibre d'actes que prèviament s'ha de legalitzar en el Registre de la Propietat. Aquest llibre haurà de recollir el resultat de cada reunió de la junta de propietaris i és obligat fer-hi constar la data i el lloc de la reunió, el promotor de la convocatòria, el caràcter ordinari o extraordinari de la reunió, si s'ha celebrat en primera o segona convocatòria, la relació de tots els assistents, dels propietaris representants, les quotes de participació que representen i els càrrecs presents. També s'haurà d'incloure l'ordre del dia i els acords aprovats amb expressió de les majories assolides. I en el cas de què fos rellevant per a la validesa de l'acord, caldrà fer constar els noms del propietaris que hagin votat a favor i en contra, així com les quotes de participació que representen. D'acord amb el que estableix la Llei de la propietat horitzontal, s'ha de remetre una còpia del acta de la reunió a tots els propietaris.

El president.- Ha de ser un dels propietaris de l'edifici, que serà escollit per un acord de la majoria dels propietaris, o poden preveure que sigui anomenat per torn rotatiu o per sorteig. Llevat que els Estatuts de la comunitat de propietaris prevegin un altre termini, el mandat del president serà per un any.

El president ostenta la representació legal de la comunitat de propietaris. A més, està obligat a convocar la reunió de la junta ordinària anual de propietaris, i les altres reunions de la junta necessàries quan per raons urgents i necessàries calgui la deliberació dels copropietaris. També haurà de convocar la reunió de la junta quan ho sol·liciti la quarta part dels propietaris o aquells que com a mínim representin el 25 per cent de les quotes de participació del total de l'immoble.

per aprovar els pressupostos i els comptes de la comunitat. Així mateix, haurà de convocar la celebració de la Junta de Propietaris en aquells casos als que existeixin raons d'urgència o necessitat que hagin de ser deliberades pels copropietaris.

Està obligat a requerir l'ocupant o el propietari que realitzin actes perjudicials per a la comunitat o legalment prohibits, per què cessi aquestes pràctiques, amb l'advertència d'iniciar les accions legals escaients. També haurà d'emetre el certificat dels deutes amb la comunitat per als propietaris que vagin a vendre l'habitatge o local. I haurà d'assumir les funcions previstes per al secretari i l'administrador, llevat que hagin acordat que aquests càrrecs seran exercits per persones diferents.

PODEU CONSULTAR LES PREGUNTES 60, 61, 62 i 63

El vicepresident.- Aquest càrrec és totalment facultatiu, a elecció de la comunitat de propietaris. En el cas de què hi hagi un vicepresident, les seves funcions es limitaran a substituir el president en els casos d'absència, vacant o impossibilitat d'aquell. El vicepresident s'escollirà de la mateixa manera que el president, per un acord majoritari de la junta de propietaris, per sorteig o per torn rotatiu. El càrrec també tindrà la durada d'un any.

El secretari.- Les seves funcions poden ser realitzades pel president, llevat que els Estatuts prevegin que les durà a terme una altra persona. Serà elegit per la junta, i a diferència de la figura del president, el secretari podrà ser tant un dels propietaris com un expert, és a dir, una persona amb una qualificació professional per exercir aquestes

funcions. És a dir, podrà ser un administrador de finques o una empresa dedicada a aquesta activitat.

La durada del càrrec serà igualment d'un any, llevat que els estatuts prevegin una altra cosa. Els càrrecs de secretari i d'administrador poden ser exercits per una mateixa persona. El secretari haurà de:

- Expedir, amb el vist i plau del president, els certificats als propietaris que vagin a vendre els pisos o locals, conforme estan al corrent en el pagament de les despeses de la comunitat o les aportacions al fons de reserva.
- Expedir, amb el vist i plau del president, els certificats que siguin precisos de les actes de les juntes de propietaris que es convoquin (tots els que hagin de comunicar-se als veïns, els necessaris per acompanyar a la demanda per reclamar al veí morós les quotes pendents, etc.).
- Guardar els llibres d'actes de les juntes de propietaris i conservar durant el termini de cinc anys totes les convocatòries, comunicacions, apoderaments i altres documents importants de les reunions de la junta de propietaris.

L'administrador.- Les funcions de pot exercir-les el president de la comunitat, llevat que s'hagi previst que aquestes funcions les exercirà una altra persona o un expert independent. El càrrec d'administrador també el podrà exercir el secretari. Si no hi hagués un acord en contra, la durada del càrrec serà d'un any.

L'administrador també durà a terme les següents funcions:

- Vetllar per les instal·lacions i els serveis de l'edifici, de manera que està legitimat per realitzar a la comunitat de propietaris i a tots els propietaris les advertències i els requeriments escaients.
- Prèvia la comunicació al president de la comunitat o als propietaris, podrà dur a terme les mesures necessàries per assegurar la conservació de l'edifici, ordenant les reparacions i altres mesures que siguin urgents.
- Preparar amb antelació el pla de les despeses previsibles de la comunitat que haurà de sotmetre a l'acord de la junta de propietaris.
- Dur a terme els acords aprovats per la junta de propietaris pel que fa a les obres encarregant-se de fer els pagaments i dels cobraments escaients.

PODEU CONSULTAR LES PREGUNTES 64, 65 i 66

CONSULTES DELS USUARIS **LES COMUNITATS DE PROPIETARIS**

LA PARTICIPACIÓ DELS LOCALS

- **(1) Participació en les despeses de la comunitat**

PREGUNTA

Som una comunitat de veïns de 8 habitatges i 2 locals a la qual volen fer 2 obres (arreglar una claraboia del terrat, pintar, netejar i conservar l'escala, que està en un estat lamentable). Els locals han de pagar aquestes obres de la mateixa manera que els habitatges? Els estatuts no diuen cap cosa al respecte. Quina norma s'ha d'aplicar? Gràcies.

RESPOSTA

La regla general prevista a la llei és que tot i que els locals d'un edifici tingui tapiat l'accés a la porteria o a l'escala de veïns de l'edifici o que no facin ús dels elements comuns de l'immoble

(com l'ascensor, els serveis de porteria o consergeria, etc.) no estan exclosos de les obligacions i els beneficis que generi la comunitat de propietaris.

Per tant, si els estatuts de la comunitat no eximeixen de forma expressa els locals de participar en les despeses de la comunitat, hauran de pagar de la mateixa manera que la resta dels propietaris les obres que comenteu que, a més a més, sembla que són unes obres de conservació necessàries per garantir que l'edifici mantingui les condicions estructurals, d'estanquitat, habitabilitat i seguretat escaients.

- **(2) Intent de modificació dels estatuts que preveuen l'exempció**

PREGUNTA

Visc als baixos d'un edifici d'obra nova de 3 plantes amb un accés per la porteria. A l'escriptura de propietat horitzontal consta explícitament que no haig de participar amb la quota determinada per altres despeses, en les despeses de manteniment de l'ascensor, ni a les de la neteja de l'escala. Actualment utilitzo l'ascensor per pujar del parking i estic disposat a pagar un coeficient menor, però no tot el que volen. Diuen que volen anar a judici. Quines possibilitats tinc de guanyar el judici? Quines passes haig de seguir?

RESPOSTA

Hauran de respectar el que estableixen els estatuts de la comunitat de propietaris pel que fa a la contribució dels locals als beneficis i les despeses de la comunitat de propietaris, atès que poden preveure que els locals quedin exempts d'aquelles despeses o d'algunes en concret, tal i com sembla que succeeix en el cas que exposeu.

La regla general prevista a la llei és que tot i que els locals d'un edifici tingui tapiat l'accés a la porteria o a l'escala de veïns de l'edifici o que no facin ús dels elements comuns de l'immoble (com l'ascensor, els serveis de porteria o consergeria, etc.) no estan exclosos de les obligacions i els beneficis que generi la comunitat de propietaris.

No obstant, si els estatuts de la comunitat preveuen expressament que el local o un pis concret estan exempts de determinades despeses comunes, no estaran obligats a pagar-les. Finalment, cal recordar que per modificar els estatuts d'una comunitat cal l'acord unànim dels propietaris, que no l'assoliran sense el vostre vot a favor.

ELEMENTS COMUNS DE L'EDIFICI

- **(3) L'espai per als dipòsits i els comptadors**

PREGUNTA

Hola! Un veí de la comunitat va instal·lar una bomba a pressió en l'espai comú dels dipòsits de l'aigua, sense demanar el permís de la comunitat. Aquesta bomba causa molèsties de nit i de dia pel soroll que fa. Què haig de fer per què aquest veí insonoritzi la bomba o la tregui per evitar les molèsties?

RESPOSTA

L'espai comú dels dipòsits al qual feu referència és un element comú de l'edifici. Per això, el veí havia d'haver demanat el permís de la comunitat de propietaris per realitzar aquella instal·lació. En el cas de què es produeixin molèsties, la comunitat a través del president haurà de requerir el veí per què prengui les mesures escaients per arreglar aquella situació.

- **(4) L'accés a l'espai dels comptadors**

PREGUNTA

Tinc el dret d'accedir a l'espai dels comptadors de l'electricitat per a la lectura del meu comptador?

RESPOSTA

S'ha de considerar que teniu el dret d'accedir a l'espai dels comptadors atès que és un element comú de l'edifici que, per tant, pertany a tots els propietaris, i sobretot quan hi ha un comptador

per a la lectura dels consums del vostre habitatge. No obstant, la vida en una comunitat de veïns imposa certes normes de convivència, per la qual cosa és recomanable que hi accediu de forma ordenada i de la manera que la comunitat hagi previst per decisió de la junta de propietaris o per la pràctica habitual de l'administrador de la finca, amb qui podeu consultar aquesta qüestió.

- **(5) El tancament del portal amb clau interior**

PREGUNTA

A la nostra finca han entrat unes quantes vegades a robar en algun dels pisos, i en una junta general extraordinària van decidir tancar el pati, per dins, amb clau. Això és legal? Hi ha veïns que s'han queixat perquè cada vegada que tenen una visita han de baixa a obrir amb clau.

RESPOSTA

Haureu d'assegurar-vos de què aquesta pràctica no contradigui la normativa de protecció contra els incendis. Entenem que aquests tipus de decisions poden considerar-se normes de règim interior que afecten la convivència del conjunt de propietaris, per la qual cosa, per a la seva validesa serà suficient el vot favorable de la majoria dels propietaris que, alhora, representin la majoria de les quotes de participació.

- **(6) Modificació de la façana / tancament d'una terrassa**

PREGUNTA

Hem reformat el pis. Hem tret la façana i hem tancat la terrassa per guanyar espai (hi ha veïns que han tancat al terrassa però no han tret part de la façana). Un arquitecte va estudiar l'obra i va redactar un informe totalment favorable. Posteriorment, a una reunió que es va convocar no vam arribar a cap acord, però sabem que algú ens ha denunciat a l'Ajuntament. Poden obligar-nos a fer novament el mur de la façana?

RESPOSTA

Sí, cap propietari pot modificar la façana d'un edifici atès que és un element comú. Per tancar una terrassa que dona la façana de l'edifici és necessari:

1) Obtenir l'autorització expressa de la comunitat amb el consentiment unànim de tots els propietaris expressat en una junta convocada a aquest efecte. S'exigeix aquest requisits atès que la façana i la configuració i la imatge exterior d'un edifici són elements comuns i, per tant, tots els propietaris han de decidir sobre les modificacions.

2) I en segon lloc, també precisareu la llicència d'obres de l'Ajuntament que autoritzi l'execució del tancament de la terrassa. Cal recordar que actualment, la majoria dels municipis prohibeixen aquest tipus d'obres de modificació de les façanes dels edificis.

Per tant, si heu tancat la terrassa sense complir algun d'aquests dos requisits, us podran obligar a retirar l'obra realitzada i a tornar les coses a l'estat anterior en què estaven.

- **(7) L'autorització de l'Ajuntament per al tancament de les terrasses**

PREGUNTA

Amb el permís unànim de la comunitat de propietaris vam fer un tancament amb alumini blanc, que és el mateix de la façana, pot l'Ajuntament d'ofici obligar-me a desinstal·lar-lo? Cal un tràmit judicial? Moltes gràcies.

RESPOSTA

Sí. I és que l'Ajuntament té la potestat per dictar normes urbanístiques i reguladores del paisatge urbà que poden imposar determinades qüestions com la que comenteu sobre l'aspecte de les façanes dels edificis, de les cobertes i dels tancaments.

Així mateix, els ens locals tenen determinades prerrogatives que els permeten incoar expedients sancionadors contra els infractors de les esmentades normes municipals i, alhora,

adoptar les mesures necessàries per fer complir les seves resolucions, sense haver d'adreçar-se als tribunals de justícia.

- **(8) Reixes en les finestres**

PREGUNTA

Hola! Visc en un primer pis, i les finestres de la meua habitació estan a 3 metres del sòl, per la qual cosa haig de tenir sempre les persianes baixades i les finestres tancades, per evitar robatoris. Voldria saber si decideixo posar reixes a les finestres, em poden denunciar els veïns? Visc a una comunitat de 340 habitatges, i tot s'ha d'aprovar per majoria i, per tant, quasi mai s'aconsegueix pels desacords veïnals. Gràcies.

RESPOSTA

Efectivament, precisareu obtenir l'autorització expressa de la comunitat amb el consentiment unànime de tots els propietaris expressat en una junta convocada a aquest efecte. S'exigeix aquest requisit atès que la façana, amb els revestiments exteriors de les terrasses, balcons i finestres, inclosa la seva imatge o configuració, els elements de tancament que els conformen i els revestiments exteriors són elements comuns (article 396 del Codi civil) i per tant, tots els propietaris han de decidir sobre els modificacions.

- **(9) Persianes mallorquines**

PREGUNTA

Sóc el propietari d'un pis de 2a mà que he hagut de reformar. He canviat unes finestres exteriors de fusta que eren tipus mallorquines que estaven molt deteriorades. A una reunió de la comunitat en la qual vaig delegar el meu vot a un veí atès que no hi podia assistir, alguns dels propietaris van manifestar el seu malestar perquè entenen que les finestres que he col·locat alteren la façana ja que no són iguals que les anteriors i a l'acta s'estableix que haig de canviar-les. Jo no hi estic d'acord? Què puc fer? I ells?

RESPOSTA

L'article 396 del Codi civil estableix que són elements comuns d'un edifici, la façana i la imatge i la configuració d'aquest, per la qual cosa, tots els veïns hauran de salvaguardar sempre la uniformitat estètica. És a dir, les finestres que heu instal·lat, en tot cas, hauran de ser del mateix model i de la mateixa forma que les de la resta de l'edifici i, evidentment, del mateix color.

Si compliu aquests requisits d'homogeneïtat estètica, no haureu de tenir cap problema, sempre que siguin del mateix color i de la mateixa forma que la resta de les finestres de l'edifici. Aquest és el criteri que segueix la jurisprudència del Tribunal Suprem i les diferents Audiències Provincials.

Atès que actualment és força difícil trobar persianes mallorquines de fusta, la jurisprudència admet la instal·lació de mallorquines d'alumini o de pvc, sempre que mantinguin la forma i el color de la resta de finestres de l'edifici (concretament, la sentència de l'Audiència Provincial de les Balears de 17/5/2000).

- **(10) Els estenedors**

PREGUNTA

Visc al baix d'un edifici de 4 plantes. El meu pis limita amb un pati estenedor comunitari que té tres façanes, en una de les quals hi ha una terrassa tancada des de que vaig adquirir el pis el 1996, on estenem un veí i jo. Ara, el veí del 2n ha instal·lat unes cordes per estendre que envaeixen la vista i la llum d'aquesta terrassa. Pot deixar-me sense llum? Quants metres de distància ha de respectar?

RESPOSTA

La jurisprudència dels tribunals estableix que els estenedors s'han de col·locar en el mur del pati interior i han d'ocupar el vol de les terrasses interiors, ja que la col·locació de la roba

mullada en aquests per assecar-la provoca un degoteig sobre les terrasses o els patis que és una incomoditat per als veïns dels habitatges de les plantes inferiors.

Per això, és recomanable que us assessoreu en l'Ajuntament sobre el que preveuen les normes municipals pel que fa a la pràctica de l'estesa de la roba en els edificis de veïns, així com que tracteu l'assumpte en una reunió de la comunitat de propietaris. Si la pràctica de l'estesa de la roba del veí us causa molèsties i a més ha suposat una modificació de la façana de l'edifici, podreu interposar una reclamació contra aquell per què l'obliguin a retirar l'estenedor.

- **(11) Aparell d'aire condicionat**

PREGUNTA

Puc instal·lar un aparell d'aire condicionat en el balcó del meu habitatge, darrera de la barana que quasi no es veu?

RESPOSTA

La instal·lació d'aparells d'aire condicionat està prohibida a la façana en el cas de què modifiquin la imatge i la configuració exterior de l'edifici, atès que són uns elements comuns que estan protegits per la Llei de propietat horitzontal i també, en molts casos, per la normativa urbanística i protectora del paisatge urbà dels Ajuntaments, la qual obliga a instal·lar-los a les cobertes dels edificis o en els patis interiors sempre que no causin molèsties a la resta dels ocupants. Per això, tot dependrà de si la instal·lació vulnera les normes esmentades.

ATRIBUCIÓ DE L'ÚS EXCLUSIU I EXCLOENT D'UN ELEMENT COMÚ

- **(12) Consells previs a la compra**

PREGUNTA

Estic interessat en un pis (que és un baix) que segons les escriptures té uns 50m² i està reformat. Realment fa uns 90m² i té una terrassa. Quines passes hauria de seguir per legalitzar la situació sempre que això fos possible?, per que la terrassa sigui propietat del pis cal que consti a l'escriptura? També m'agradaria saber amb quins problemes puc topiar en cas de què l'agència s'adonés de la situació real. Moltes gràcies.

RESPOSTA

L'agència sabrà perfectament si el pis té atribuïda la propietat de la terrassa que comenteu, atès que per què aquesta formi part del pis hauria de constar en la descripció de l'habitatge que consta en el títol del venedor o en el Registre de la propietat. Per tant, si al Registre no consta que el pis té aquella terrassa, caldrà considerar-la com un element comú de l'edifici.

També podria ser que tot i que la terrassa sigui un element comú de l'edifici, tingui atribuït l'ús en exclusiva a favor del pis. Per tant, us recomanen que sol·liciteu una nota simple de l'habitatge en el Registre de la propietat, i així podreu comprovar si efectivament la propietat o l'ús de la terrassa corresponen al pis. També podríeu i hauríeu de formular aquesta consulta a l'agència immobiliària, ja que si la terrassa no forma part del pis, en cap cas us la poden vendre com una part d'aquest.

- **(13) Presumpció d'element comú**

PREGUNTA

Adquiriré un àtic amb una terrassa molt àmplia. El propietari diu que ostenta l'ús i el gaudi d'aquesta, però a les escriptures no és fa cap referència a la terrassa, i el taxador necessita saber-ho per valorar el pis. Si els estatuts o el títol constitutiu de l'edifici en el règim de la propietat horitzontal no preveuen cap cosa al respecte, què puc fer per assabentar-me'n? És suficient que els veïns m'atorguin aquest dret d'ús i de gaudi mitjançant un document?

RESPOSTA

Primerament, us recomanen que reviseu l'escriptura de compra del pis del propietari actual. Si no preveu cap cosa sobre la terrassa, haureu d'adreçar-vos al Registre de la propietat per

consultar la inscripció de la divisió de l'edifici en el règim de la propietat horitzontal, per saber quin caràcter té la terrassa.

Si de la informació del Registre no es dedueix de forma expressa que aquella terrassa pertany al pis, s'ha presumir que és un element comú de l'edifici.

Si és un element comú pertany a tots els propietaris de l'edifici en proporció a la seva quota de participació, per la qual cosa per què us atribueixin l'ús i el gaudi exclusiu i excloent d'aquest necessitareu l'acord unànime dels propietaris adoptat en una reunió de la junta que s'haurà d'elevat a escriptura pública i, finalment, inscriure'l en el Registre de la propietat.

En tot cas, us recomanem que consulteu l'assumpte amb un advocat.

- **(14) Drets i obligacions del titular de l'ús exclusiu**

PREGUNTA

Adquiriré un àtic amb una terrassa de 20 m2. És un element comú de l'edifici sobre el que tindrè un dret d'ús i de gaudi exclusiu. M'agradaria saber com es valorarà a l'hora de la taxació i respecte de la sol·licitud de la hipoteca. Es tindria en compte el 50% dels metres de la terrassa? Quina és la diferència entre ostentar el dret d'ús i de gaudi de la terrassa i que la terrassa sigui un element privatiu?

RESPOSTA

El fet de què tingueu atribuït l'ús exclusiu i excloent de la terrassa significa que la resta dels veïns estan obligats a garantir-vos la possessió pacífica de la terrassa i evitar qualsevol intromissió.

L'article 9 de la Llei de la propietat horitzontal estableix que els propietaris que tinguin atribuït l'ús privatiu d'un element comú, estan obligats a fer-ne un ús adequat, a mantenir-lo en bon estat de conservació i a evitar en tot moment que s'hi causin danys o desperfectes, i hauran de sol·licitar en tot cas l'autorització de la comunitat si volen dur-hi a terme obres.

La comunitat de propietaris només s'haurà de fer càrrec de les reparacions de la terrassa quan s'hagin produït per defectes estructurals o d'envelliment.

En canvi, les reparacions ocasionades per l'ús ordinari d'aquella aniran a càrrec de la persona que tingui atribuït l'ús exclusiu atès que l'ha de mantenir en bon estat de conservació.

Les taxacions depenen de diferents criteris i no especialment del dret que tingueu sobre la terrassa. Pot valorar-se pel 50% o per més, segons uns altres paràmetres que poden considerar-se més importants (com, per exemple, la ubicació de l'habitatge, l'estat de conservació de l'edifici, etc.).

- **(15) Responsabilitat pels danys a tercers**

PREGUNTA

Qui ha d'abonar la reparació de l'humitat produïda als pisos inferiors des de la terrassa d'un àtic, considerada un element comú, tot i que és d'ús privatiu? La comunitat, l'assegurança de l'edifici o l'usuari de la terrassa? Gràcies.

RESPOSTA

L'article 9 de la Llei de la propietat horitzontal estableix que els propietaris que tinguin atribuït l'ús privatiu d'un element comú, estan obligats a fer-ne un ús adequat, a mantenir-lo en bon estat de conservació i a evitar en tot moment que s'hi causin danys o desperfectes, i no podran executar-hi cap obra sense tenir el consentiment de la comunitat.

La comunitat de propietaris haurà de fer-se càrrec de les reparacions quan l'humitat s'ha produït per defectes estructurals o d'envelliment de l'edifici. En canvi, quan s'hagin de fer reparacions que siguin conseqüència de l'ús ordinari de la terrassa hauran d'anar a càrrec a la

persona que tingui atribuït l'ús exclusiu, atès que ha de mantenir-la en bon estat de conservació.

Podreu consultar l'origen dels danys amb el perit de la companyia amb la qual la comunitat de propietaris tingui subscrita l'assegurança. L'asseguradora haurà de fer-se càrrec de les reparacions quan la comunitat de propietaris hagi de respondre pels danys, i el sinistre estigui cobert per la pòlissa de l'assegurança de la comunitat.

- **(16) El jardí de l'habitatge**

PREGUNTA

He adquirit un pis de nova construcció. És un baix amb 112 m2 de jardí-terrasa, segons la constructora és d'ús privatiu, i delimita amb el jardí d'un altre veí, amb un jardí comunitari, i amb el carrer. En el futur hauré de demanar permís a al comunitat de veïns per posar gespa? I per enreixar les finestres? I per envoltar el perímetre del jardí amb plantes per guardar la meua intimitat? És el mateix un element privatiu que un element comú amb l'ús exclusiu?

RESPOSTA

Si el jardí és un element privatiu, estarà descrit en el títol de propietat com un jardí annex i que forma part inseparable de l'habitatge. En canvi, la concessió de l'ús del jardí al titular del pis pel qual s'hi accedeix, suposarà que el jardí és un element comú però d'ús exclusiu i excloent per al propietari de l'habitatge.

El fet de què tingueu atribuït l'ús exclusiu i excloent del jardí significa que la resta dels veïns estan obligats a garantir-vos la possessió pacífica d'aquest i evitar qualsevol intromissió.

L'article 9 de la Llei de la propietat horitzontal estableix que els propietaris que tinguin atribuït l'ús privatiu d'un element comú, estan obligats a fer-ne un ús adequat, a mantenir-lo en bon estat de conservació i a evitar en tot moment que s'hi causin danys o desperfectes, i hauran de sol·licitar en tot cas l'autorització de la comunitat si volen dur-hi a terme obres.

Pel que fa als problemes que puguin sorgir en el jardí, la comunitat de propietaris haurà de fer-se càrrec de les reparacions quan els desperfectes s'hagin produït per defectes estructurals o d'envelliment. En canvi, les reparacions ocasionades per l'ús ordinari del jardí aniran a càrrec de la persona que tingui atribuït l'ús exclusiu, atès que l'ha de mantenir en bon estat de conservació.

En el cas de la consulta, tant si adquireu l'ús exclusiu del jardí com si adquireu la propietat com un annex inseparable de l'habitatge, precisareu el consentiment unànim de la comunitat per realitzar algunes instal·lacions a les quals feu referència, com les reixes de les finestres o el tancament del jardí, atès que suposaran una modificació de la imatge i configuració exterior de l'edifici, que la llei les defineix com elements comuns que han de ser objecte de decisió conjunta dels propietaris.

DIVISIÓ DE LA PROPIETAT HORIZONTAL

- **(17) Esriptura de declaració de l'obra nova i divisió horitzontal**

PREGUNTA

Des de fa més de quinze anys, els meus pares, germans i jo vivim en un edifici en el qual cadascun de nosaltres té un pis situat en cada una de les diferents plantes. El banc m'ha denegat la concessió d'un crèdit hipotecari perquè diu que no consta el meu pis en el Registre de la propietat, i que inclòs no consta l'edifici declarat sinó que solament consta un solar, què haig de fer per solucionar aquest problema?

RESPOSTA

Primerament caldrà el consentiment dels altres propietaris dels pisos de l'edifici per atorgar les diferents escriptures necessàries per regularitzar la situació real de la construcció. Si tal com dieu, en la descripció del Registre de la Propietat solament hi consta un solar haureu d'atorgar una escriptura de "declaració de l'obra nova". En aquesta escriptura s'ha de descriure amb

exactitud quina o quines persones són les propietàries del solar, de l'edificació construïda sobre aquest, l'any de la construcció i a expenses de quina o quines persones es va fer l'esmentada construcció, expressant les quantitats que varen ser aportades per cada una d'aquestes persones. Per a la validesa d'aquesta escriptura i per a la seva inscripció en el Registre de la Propietat haurà d'acompanyar-se la llicència de les obres executades, una certificació signada per un arquitecte col·legiat que acrediti l'existència i la realitat de l'edificació i la certificació d'habitabilitat, el rebut de l'Impost sobre béns immobles -en el qual, segurament, ja constarà que l'edifici està dividit en els pisos que comenteu- i finalment, un certificat de l'Ajuntament que faci constar que el solar és edificable.

Posteriorment, podreu atorgar l'escriptura de divisió de l'edifici en el règim de la propietat horitzontal en la qual caldrà descriure l'edifici i quins són els seus elements comuns i detallar cada un dels pisos, fent expressa referència a quina és l'ubicació, les partions, planta en què es troba, superfície útil, quantes habitacions té i la quota de participació sobre els elements comuns. Finalment, hauran de distribuir-se els drets de propietat sobre cada un dels elements privats, és a dir, a quina o quines persones pertanyen.

LES URBANITZACIONS

- **(18) El règim dels complexes immobiliaris privats**

PREGUNTA

Actualment visc en una urbanització que està formada per tres edificis i tots els veïns tenim accés a diversos serveis comuns, com són una piscina, una garatge i una zona social. No obstant, existeixen tres comunitats de veïns diferents i moltes vegades és difícil actuar els tres blocs de forma simultània i prendre acords que ens beneficiïn a tots. És possible reunir-nos en una sola Comunitat de Veïns? Què hem de fer?

RESPOSTA

Una urbanització o conjunt residencial format per diferents blocs o edificis, pot constituir-se, amb el vot favorable de la majoria dels propietaris en una única comunitat de propietaris. També podran constituir-se en una "agrupació de comunitats de propietaris", que ve a ser com una sola comunitat de propietaris, però amb certes especialitats, com que la junta de propietaris estaria (menys en el cas d'un acord en contrari) constituïda pels presidents de cada una d'aquestes tres comunitats de veïns que comenteu. Aquesta agrupació de comunitats només podrà prendre decisions que afectin als elements comuns dels tres edificis, i cada Junta de propietaris actuarà segons les seves decisions pel que fa als assumptes propis del seu edifici. En aquests casos i si no hi ha un acord en contra, no s'exigeix un fons de reserva per a les obres de reparació que hagin de realitzar-se sobre els elements comuns dels tres edificis, sinó que, cada comunitat integrada respondrà conjuntament al sosteniment de les despeses generals de la comunitat agrupada.

Per als casos, com el vostre, en què no hi ha ni una sola comunitat ni una agrupació de comunitats, és aplicable el règim que de forma resumida hem exposat sobre les agrupacions de comunitats de propietaris.

ELS ESTATUTS DE LA COMUNITAT

- **(19) Prohibicions en els estatuts**

PREGUNTA

Vull saber si els propietaris podem preveure que en l'edifici no s'instal·li una discoteca o altres activitats sorolloses?

RESPOSTA

L'article 7 de la Llei de propietat horitzontal prohibeix als propietaris que en els pisos o locals es duguin a terme activitats que estiguin prohibides en els estatuts de la comunitat o que siguin danyoses per a la finca que contravinguin les disposicions generals sobre activitats molestes, insalubres, nocives o perilloses.

La recent jurisprudència del Tribunal Suprem autoritza que els estatuts d'una comunitat de propietaris prohibeixin que en els pisos o locals de l'edifici s'instal·lin, per exemple, col·legis, residències, internats de malalts, magatzems, locals de subhastes, tallers, clubs, etc., perquè poden ser activitats incòmodes per als veïns. A més es poden considerar activitats danyoses aquelles que comportin molèsties que excedeixin d'allò que la convivència en un edifici en règim de la propietat horitzontal obliga a suportar.

- **(20) No poden vulnerar els drets fonamentals de les persones**

PREGUNTA

Sóc el president d'una comunitat integrada per 8 veïns. Un veí ha proposat canviar els estatuts per evitar que algun propietari vengui o llogui el seu pis a immigrants o gent problemàtica i vol que la comunitat pugui decidir qui pot viure a l'edifici o actuar ràpidament en el cas de què hi ha problemes. La resta de veïns estan d'acord, però no sé si seria legal. Quines altres normes podem incloure als estatuts? Moltes gràcies.

RESPOSTA

D'acord amb el que preveu l'article 7 de la Llei de la propietat horitzontal i la recent jurisprudència del Tribunal Suprem, els membres d'una comunitat de propietaris poden modificar els estatuts de la comunitat als efectes d'establir disposicions prohibitives respecte l'ús i el destí de l'edifici, dels seus pisos o locals, les instal·lacions i els serveis, les despeses, l'administració i el govern, les assegurances, la conservació i les reparacions, sempre que no siguin contràries o prohibides per la Llei.

Però, en cap cas, podreu dur a terme una modificació dels estatuts amb la finalitat discriminatòria de les persones que preteneu, atès que vulneraria els drets i les llibertats fonamentals garantits i protegits per la Constitució. Per tant, només hi ha la possibilitat de preveure unes restriccions respecte de les activitats molestes i danyoses, no de les persones.

- **(22) L'obtenció d'una còpia del text dels estatuts**

PREGUNTA

Voldria que m'informeu de com aconseguir els estatuts de la meua comunitat. Ho he demanat a l'administrador de la finca per telèfon en diferents ocasions, però no me'ls dona. Si ell no me'ls facilita, a on puc adreçar-me per demanar-los? Gràcies.

RESPOSTA

Podeu demanar una còpia dels estatuts de la comunitat i de les modificacions posteriors, si n'hi ha hagut, en el Registre de la propietat del lloc en què es troba la finca.

LES NORMES DE RÈGIM INTERIOR

- **(23) L'establiment de les normes de règim interior**

PREGUNTA

Per crear unes normes en un bloc de dos veïns, és necessari crear un estatut de la comunitat? Es podria fer simplement un reglament de règim intern? I si és afirmatiu, com ho fem?

RESPOSTA

Els propietaris d'un edifici dividit en habitatges i locals poden acordar unes normes de règim interior destinades a regular els detalls de la convivència i de l'adequada utilització dels serveis i elements comuns, que sempre hauran de respectar el que preveu la Llei i en els Estatuts de la comunitat de propietaris.

Per acordar aquests tipus de normes hauran de convocar una reunió de la junta de propietaris. L'ordre del dia de la convocatòria haurà d'incloure aquesta proposta per aprovar les normes de règim interior.

Els normes de règim interior s'aprovaran amb el vot de la majoria dels propietaris que alhora representin la majoria de les quotes de participació de l'edifici, en la primera convocatòria. En la segona convocatòria, serà suficient l'acord de la majoria dels assistents. Un cop aprovades, seran obligatòries per a tots els propietaris.

A diferència dels Estatuts de la comunitat, no és necessari incorporar-les a una escriptura pública. Hauran de constar transcrits en l'acta de la junta en què s'aprovin, que quedarà unida al llibre d'actes. Cal recomanar que feu arribar una còpia d'aquestes normes a tots els propietaris i ocupants de l'edifici.

Com exemple, esmentem alguns aspectes que es podran regular amb aquestes normes: el funcionament i els horaris dels serveis comuns (calefacció comunitària, zona social, tancament i obertura de patis, portes, piscines, etc.); l'estesa de roba; la recollida de deixalles; horari i funcions dels serveis de porteria, consergeria, vigilància; utilització de l'ascensor; organització de l'escala; ús de les terrasses comunes, i en definitiva, tots aquells extrems que afectin la convivència entre veïns.

DESPESES GENERALS DE LA COMUNITAT DE PROPIETARIS

- **(24) La junta de propietaris ha d'acordar els augments, no l'administrador**

PREGUNTA

Sóc propietària d'una plaça d'aparcament d'una comunitat. L'administrador, sense informar-nos prèviament, va decidir augmentar la quantia de les quotes. He sol·licitat que em mostrin el llibre d'actes en el qual hauria de constar la transcripció de la reunió en la qual es va adoptar aquest acord, però no es transcriuen les reunions i els acords des de l'any 2001. L'augment s'aplica des de 2003. Em puc negar a pagar? Poden denunciar-me? Que em recomanem que faci? Atentament.

RESPOSTA

La Llei no preveu que la decisió d'augmentar de l'import que cada veí ha de satisfer en concepte de despeses generals de la comunitat sigui un acte inherent al càrrec de l'administrador. L'òrgan de govern de la comunitat que ha d'adoptar les decisions és la junta de propietaris i no l'administrador.

La junta de propietaris s'ha de reunir com a mínim una vegada a l'any per aprovar els pressupostos i els comptes de la comunitat i per determinar, per tant, l'import de les despeses generals de la comunitat a les quals cada veí haurà de contribuir obligatòriament, d'acord amb el sistema de participació previst en el títol constitutiu. És l'anomenada junta ordinària.

Per això, l'administrador de la comunitat ha de preparar amb l'antelació necessària el pla de les despeses previsible, haurà de proposar els mitjans necessaris per fer front a aquestes i haurà de sotmetre'l a la decisió de la junta de propietaris. Si d'aquest es dedueix la necessitat d'augmentar l'import de la quota per afrontar les despeses de la comunitat, aquest augment haurà d'obeir a la voluntat de la junta de propietaris i no a la de l'administrador.

Si no esteu d'acord amb la forma d'actuar de l'administrador de la comunitat, podreu posar-ho en coneixement de la junta de propietaris per què estudiï la situació. Heu de tenir en compte que l'article 13 de la Llei de la propietat horitzontal estableix que l'administrador podrà ser destituït del càrrec abans de què expiri el mandat per acord de la junta de propietaris, convocada en sessió extraordinària.

Finalment, hem de recomanar-vos que mentre no solucioneu la situació que plantegeu mitjançant les vies legalment previstes, no heu de deixar de pagar la quota de les despeses generals, atès que la Llei de la propietat horitzontal preveu estrictes mesures contra els propietaris que incompleixen les obligacions previstes a l'esmentada llei.

- **(25) El fons de reserva**

PREGUNTA

A un veí de la comunitat li han passat una derrama sense justificar, només li han dit que el compte estava sense saldo, ell va votar que no i ara li han passar el rebut de la derrama. Vol saber si ha de pagar el rebut. Gràcies.

RESPOSTA

Hauria d'esbrinar per a què li sol·liciten l'import de la derrama. El veí no podrà negar-se a pagar la derrama si és per proveir el fons de reserva de la comunitat.

A l'empara del que preveu la Llei de propietat horitzontal, tots els propietaris han de contribuir, d'acord amb la respectiva quota de participació, a la dotació del fons de reserva que existirà a la comunitat de propietaris per atendre les obres de conservació i reparació de la finca. El fons de reserva, la titularitat del qual correspon a tots els efectes a la comunitat, estarà dotat d'una quantitat que en cap cas podrà ser inferior al cinc per cent de l'últim pressupost ordinari.

A càrrec del fons de reserva la comunitat podrà subscriure un contracte d'assegurança que cobreixi els danys causats a la finca o concloure un contracte de manteniment permanent de l'immoble i de les instal·lacions generals.

OBRES A L'EDIFICI

- **(26) Localitzar l'avaria**

PREGUNTA

A la casa del costat ha aparegut una humitat. Diuen que l'origen està en una canonada que va a parar a un espirall, per la qual cosa m'imputen a mi la responsabilitat de la humitat. No sé si aquella canonada és comuna (per casa meva en passa una) ni quantes cases estan connectades a aquesta. Quina és la meva responsabilitat? Haig de permetre que trenquin la meva paret quan la humitat s'ha produït a la casa del costat?

RESPOSTA

Per saber qui és el responsable d'aquestes reparacions, és necessari trobar l'origen de l'avaria atès que si aquesta està en un element comú (per exemple, en una canonada comuna) la comunitat de propietaris serà la responsable, mentre que si es troba a un element privatiu (per exemple, a les canonades o al desguàs d'algun dels pisos), aleshores, el responsable serà el propietari del pis en el qual estigui la fuga.

Per tant, us recomanem que us assessoreu amb un perit especialista (per exemple, amb el perit de la companyia amb la qual teniu contractada l'assegurança de la llar o amb el perit de la companyia de la comunitat de propietaris) per saber on es troba l'origen de l'avaria, a què obeeix la humitat que comenteu i si aquella canonada és un element comú o privatiu.

En tot cas, heu de tenir en compte que d'acord amb el que preveu l'article 9 de la Llei de la propietat horitzontal, estareu obligats a consentir en el vostre habitatge les obres que siguin necessàries per reparar la canonada que comenteu, tenint el dret a que la comunitat us indemnitzi pels danys i pels perjudicis que us ocasioni la reparació en el cas de què la canonada sigui un element comú.

- **(27) Problemes per esllavissades**

PREGUNTA

Puc fer constar a l'acta d'una reunió de la comunitat de veïns la meva disconformitat en el cas de què acordin que no canviaran unes plaques de la façana atès que un tècnic considera que pot haver-hi perill d'esllavissada, i així negar-me a pagar les indemnitzacions en cas de que succeeixi l'esllavissada?

RESPOSTA

Podeu fer constar la vostra disconformitat, tot i que no podem assegurar-vos de què us eximeixi de responsabilitat en el cas d'un eventual accident. És recomanable que els vostres veïns tinguin en compte que la llei obliga la comunitat a realitzar les obres necessàries per garantir l'adequat manteniment i conservació de l'immoble i els seus serveis, de manera que reuneixi les condicions estructurals, d'estanquitat, habitabilitat i seguretat escaients. A més, els

propietaris que s'oposin o demorin injustificadament l'execució de les ordres dictades per l'autoritat competent respondran individualment de les sancions que s'imposin per la via administrativa.

A més a més, cal recordar que el fons de reserva de la comunitat que està proveït d'una quantitat que en cap cas pot ser inferior al 5 per 100 de l'últim pressupost, justament s'ha de destinar a les obres de conservació i de reparació de la finca, com la que exposeu a la consulta.

Si considereu que la situació d'aquelles plaques és perillosa, haureu de denunciar-ho en l'Ajuntament per què obligui la comunitat a adoptar les mesures necessàries per fer desaparèixer el perill.

- **(28) Humitat sota la coberta**

PREGUNTA

Estic d'acord amb què els veïns de l'escala vulguin reparar la façana i les terrasses de l'edifici. El problema és que no volen sentir a parlar de la reparació de la coberta, tot i que els veïns dels pisos de sota d'aquesta patim problemes d'humitat. Atès que no assolim la majoria necessària, no s'aprova aquesta reparació. Què podem fer?

RESPOSTA

L'article 10 de la Llei de la propietat horitzontal preveu que la comunitat de propietaris està obligada a dur a terme les obres necessàries per garantir l'adequat sosteniment i la conservació de l'immoble i dels seus serveis, de forma que reuneixi les condicions estructurals, d'estanqueïtat, d'habitabilitat i de seguretat escaients.

Per això, si es neguen a reparar les humitats de la coberta que comenteu, podreu denunciar aquesta situació a l'Ajuntament per què dicti una resolució que obligui la comunitat de propietaris a executar les obres necessàries per a la conservació de l'edifici.

- **(29) La porta del garatge**

PREGUNTA

Voldria fer-vos una consulta sobre la comunitat de propietaris d'un pàrking, sotmesa al règim de la propietat horitzontal, amb places d'aparcament individuals o amb trasters. Volen canviar la porta de sortida dels vehicles, per la qual cosa, haurem d'adquirir-ne una de nova així com una part d'una plaça que ens vendrà el promotor. S'ha de contribuir a aquesta despesa d'acord amb la quota de participació si aquestes també tenen en compte els trasters que no guarden cap tipus de relació amb la porta? Gràcies

RESPOSTA

L'article 10 de la Llei de la propietat horitzontal imposa que la comunitat està obligada a realitzar les obres necessàries per a l'adequat sosteniment i conservació de l'immoble i dels seus serveis, de manera que reuneixi les condicions estructurals, d'estanqueïtat, habitabilitat i seguretat escaients.

Per això, si el canvi de la porta del garatge és una obra necessària que ha estat aprovada mitjançant l'acord de la majoria dels propietaris que, alhora, representen la majoria de les quotes de participació de la comunitat del local destinat a garatge, tots estaran obligats a pagar les despeses derivades del canvi de la porta d'acord amb el sistema de participació a les despeses previst en els estatuts (que pot ser per coeficients de participació, per parts iguals, etc.).

- **(30) Reparació dels danys estètics**

PREGUNTA

A conseqüència d'uns problemes a la teulada de l'edifici, tinc problemes d'humitat al meu pis. La comunitat ha reparat la teulada però diu que només pintarà la taca que ha sortit al meu pis. La pintura no és blanca, per la qual cosa, estic segur que es notarà la diferència de to. Fa dos

anys que vaig pintar el pis. Tinc el dret de demanar que pintin tota l'estança? Ja he parlat amb el president però s'hi nega. Si tinc dret, què puc fer al respecte?

RESPOSTA

La comunitat de propietaris està obligada a dur a terme totes les obres necessàries per garantir l'adequat sosteniment de l'immoble i dels serveis d'aquest de forma que reuneixi les condicions estructurals d'estanquitat, habitabilitat i seguretat escaients, per la qual cosa, s'haurà de responsabilitzar de la reparació de la humitat que comenteu així com dels desperfectes que hagi ocasionat en el vostre habitatge.

A més, en els casos com el que comenteu, les sentències dels tribunals reconeixen que la comunitat ha de fer-se càrrec de la reparació de tota la superfície i no només de la part malmesa, per tal de què la dependència mantingui la uniformitat i l'estètica. Per tant, la comunitat ha de fer-se càrrec de la pintura de tota la cambra que hagi estat afectada per aquella humitat (reparació dels danys estètics).

Podeu reclamar aquesta reparació a la companyia amb la qual la comunitat tingui contractada l'assegurança de l'edifici.

- **(31) El destí de les derrames per a una obra necessària**

PREGUNTA

Benvolguts senyors: la comunitat de l'edifici en el qual viu la meua mare va aprovar l'acord per baixar l'ascensor fins al primer pis (actualment, surt del 2n). Posteriorment, l'obra no es va dur a terme, crec que a conseqüència d'una incapacitat tècnica per un bloc de granit. Van acordar que tots els fons que es van recollir per satisfer aquesta derrama es reservessin per a futures reformes (la meua mare no hi va estar d'acord). Ella va ingressar aproximadament 200.000 ptes. Pot recuperar-les? Gràcies.

RESPOSTA

Sí, si no està d'acord amb que aquest import quedi supeditat a unes obres posteriors que encara no s'han aprovat per la junta de la comunitat de propietaris. Els propietaris d'un edifici d'habitatges han de contribuir, d'acord amb la seva quota de participació, a la dotació del fons de reserva que hi haurà a la comunitat de propietaris per atendre les obres de conservació i de reparació de la finca.

El fons de reserva, que pertany a tots els efectes a la comunitat, estarà dotat d'una quantitat que en cap cas podrà ser inferior al 5 per 100 de l'últim pressupost ordinari. A càrrec d'aquest la comunitat podrà subscriure un contracte d'assegurança que cobreixi els danys causats a la finca o un contracte de manteniment permanent de l'immoble i de les instal·lacions generals.

Tot i el que hem exposat sobre l'obligació de contribuir al fons de reserva, la comunitat no està legitimada per mantenir en dipòsit els ingressos efectuats pels propietaris per a l'execució d'una obra necessària que finalment no s'ha dur a terme, per destinar-los a altres obres que ni tan sols s'han sotmès a la deliberació de la junta.

ELS DEUTES AMB LA COMUNITAT

- **(32) Els deutes de l'antic propietari**

PREGUNTA

Fa una setmana que vam adquirir un pis. Vam trucar a l'administrador per donar-li el nostre número de compte per què ens passes el rebut de la comunitat de propietaris i ens ha comentat que hi ha dues derrames aprovades l'any 2002 i que el nostre pis encara ha de pagar 4 mensualitats d'una i 7 de l'altre. Els anteriors propietaris no ens ho van comentar. Què podem fer?

RESPOSTA

D'acord amb el que preveu la Llei de la propietat horitzontal, el venedor està obligat a declarar que està al corrent del pagament de les despeses generals de la comunitat de propietaris o a

expressar les que degui en l'escriptura de compra-venda. El transmissent haurà d'aportar en aquell moment una certificació sobre l'estat dels deutes amb la comunitat que coincideixi amb la seva declaració atès que, si no ho fa, no podrà autoritzar-se l'atorgament del document públic, llevat que l'adquirent l'exoneri expressament d'aquesta obligació. Aquesta certificació l'ha d'emetre la persona que exerceixi les funcions de secretari, amb el vist i plau del president.

Amb la finalitat d'evitar que quedin deutes pendents amb la comunitat de l'anterior propietari, la llei esmentada imposa que el nou titular està obligat a assumir el pagament de les despeses generals que s'hagin produït durant tot l'any en què s'adquireix la finca així com de totes les vençudes corresponents a l'any immediatament anterior a la transmissió. Per això, és molt important que a l'hora de signar la compra d'un immoble el comprador obtingui el certificat de què el venedor està al corrent del pagament de les despeses generals de la comunitat de propietaris, que no excusi el venedor en el cas de què no l'aporti.

- **(33) Derrames extraordinàries pels deutes d'altres propietaris**

PREGUNTA

Som una comunitat de propietaris integrada per diferents habitatges i per tres locals comercials. No tenim uns estatuts. Hem aprovat amb la majoria de les 3/5 parts el canvi de l'ascensor, però els locals s'oposen i no paguen. A l'empresa que ha instal·lat l'ascensor li devem la quantitat que correspon als locals, per la qual cosa, hem aprovat una derrama extraordinària, però hi ha dos veïns que no volen pagar-la. Podem exigir-los que paguin sens perjudici de què posteriorment els retornem la quantitat després del judici contra els locals?

RESPOSTA

Al tercer al qual deu l'import del treball dut a terme (l'empresa instal·ladora) no l'importen les relacions internes entre els membres de la comunitat (que és la deutora), de forma que si reclamés judicialment el deute, condemnarien la comunitat i no els veïns morosos, sens perjudici de què posteriorment la comunitat reclami a aquells veïns que han incomplert la seva participació pendent.

Per això, podeu veure-us obligats a haver d'adoptar mesures extraordinàries per saldar el deute amb el tercer, però en aquest punt cal assenyalar que el Tribunal Suprem considera que l'impagament de determinats propietaris "no pot justificar la confecció d'un nou pressupost, ni tan sols amb el caràcter d'extraordinari, que suposi una duplicitat de pagaments per als propietaris que han complert les seves obligacions, sinó que només pot comportar que la comunitat de propietaris, representada pel seu president, exerciti les accions judicials escaients contra els propietaris morosos en el pagament de les seves quotes...".

Per tant, davant d'aquesta dualitat, és aconsellable que la comunitat actuï de forma ràpida contra els veïns morosos, per a la qual cosa, actualment disposa d'un procediment judicial ràpid i efectiu, com hem comentat a l'article.

- **(34) Terminis per reclamar els imports pendents al veí morós**

PREGUNTA

En els laterals de l'edifici en el qual visc, hi ha dos locals comercials que no paguen la comunitat gairebé des de què es va construir l'edifici (més o menys des del 1980). Els propietaris dels locals diuen que no paguen perquè no els dona la gana, a més, fan cas omís de totes les cartes certificades que els hem remés. Què podem fer per què paguin? Gràcies per endavant.

RESPOSTA

Us recomanem la lectura de l'article dedicat a les mesures legals previstes per actuar contra els veïns morosos.

Cal assenyalar que el procediment judicial que previst actualment és un tràmit senzill i àgil que permet recuperar de forma efectiva els deutes pendents. I també hem de recordar-vos que l'acció per reclamar els rebuts de les despeses generals ordinàries de la comunitat prescriu als 5 anys, per aplicació del que disposa l'article 1996 del Codi civil. Mentre que per als rebuts

pendents de les derrames extraordinàries cal aplicar el termini general de prescripció de 15 anys previst per l'article 1964 del Codi civil.

- **(35) L'import de les derrames**

PREGUNTA

Voldria saber quin és el màxim que es pot preveure com a derrama. Hi ha alguna relació amb la quota de comunitat? I si no es pot pagar més d'una quantitat?

RESPOSTA

No hi ha un límit legal previst per a l'import de les derrames que els veïns han de satisfer en el cas de què la comunitat assumeixi unes despeses extraordinàries que no estaven previstes en el pressupost ordinari, i que normalment obeeixen a la necessitat de dur a terme una obra de reparació o de conservació de l'edifici, i per tant, necessàries.

No obstant, podeu tenir en compte el següent:

- En molts casos, per afrontar el cost d'una obra de reparació necessària, de la instal·lació d'un ascensor, etc. la comunitat de propietaris pot sol·licitar una finançament extern, de manera que pot demanar un préstec a una entitat bancària o a una caixa d'estalvis, i així els copropietaris afectats pagaran mensualment mitjançant quotes petites les despeses derivades d'aquella derrama. Aquesta qüestió s'haurà de sotmetre a la deliberació i vot de la junta de propietaris.

- I que d'acord amb el que preveu l'article 11.2 de la Llei de propietat horitzontal, quan la junta adopti vàlidament acords per realitzar innovacions no exigibles i la quota d'instal·lació d'aquestes excedeixi de l'import de tres mensualitats ordinàries de les despeses comunes, el dissident no estarà obligat, ni es modificarà la seva quota, tot i que no puguin privar-lo de la millora o de l'avantatge. Tanmateix, hem de recordar-vos que l'article 10 de l'esmentada llei estableix que tots els propietaris estan obligats a satisfer les obres necessàries per a l'adequat sosteniment i conservació de l'immoble i els seus serveis, de manera que reuneixi les condicions estructurals, d'estanquitat, habilitat i seguretat escaients.

VEÏNS SOROLLOSOS

- **(36) Mesures de la comunitat en front dels veïns sorollosos**

PREGUNTA

La meua parella i jo vam llogar un pis. Tot i que gairebé no coincidim, tenim algunes discussions i els veïns es queixen. Casualment, poc després de què ens traslladéssim a viure-hi, la comunitat va contractar un administrador de finques que va remetre una carta en nom de la comunitat als propietaris dels pis sancionant-los amb una multa de 30 euros, entre d'altres coses. No hem llegit la carta, però els propietaris, que són grans i estan malalts, estan espantats, tot i que estan molt contents amb nosaltres.

RESPOSTA

La Llei de la propietat horitzontal preveu que al propietari i a l'ocupant del pis o del local no els està permès desenvolupar en aquests o en la resta de l'immoble activitats prohibides en els estatuts, que resultin nocives per a la finca o que siguin contràries a les disposicions generals sobre les activitats molestes, nocives, perilloses o il·lícites.

En aquests casos, el president o l'administrador de la comunitat a iniciativa pròpia o de qualsevol propietari o ocupant, podrà requerir a qui realitzi les activitats prohibides la immediata cessació d'aquestes, amb l'avertiment d'iniciar les accions judicials escaients.

Per tant, heu de respectar la tranquil·litat i la convivència dels veïns de l'edifici. No obstant, la comunitat de propietaris no pot sancionar-vos econòmicament atès que la llei no la facultat per fer-ho. La comunitat de propietaris podrà denunciar les molèsties que causeu a conseqüència de les discussions que comenteu a:

- L'Ajuntament, que iniciarà un expedient per comprovar les molèsties, el nivell del soroll, per què finalment, i si fóra escaient, dicti una resolució que ordeni al veí el cessament d'aquella activitat en concret.
- En els Jutjats d'Instrucció (via penal).
- O mitjançant l'exercici de l'acció de cessament per què una sentència obligui el cessament immediat de les activitats molestes (via civil) que fins i tot pot decretar la resolució del contracte de lloguer.

L'ACCIÓ DE CESSAMENT

- **(37) Els nivells de soroll**

PREGUNTA

El nou llogater del pis de baix sempre té la música posada molt alta. Li he demanat dos vegades verbalment que per favor abaixi la música i la segona vegada m'ha suggerit "que truqui als municipals, que ell està dins dels decibels permessos". Què puc fer? Per la meva feina tinc la possibilitat d'aconseguir l'aparell que mesura els decibels. Quin és el màxim permès? A on es pot mesurar?

RESPOSTA

Tal com diu el veí, és aconsellable que aviseu la policia municipal en el moment en què aquell realitzi activitats molestes. D'aquesta forma podreu assegurar-vos de forma oficial si realment el veí supera els decibels o el que s'anomenen "nivells de soroll guia" permessos. Aquesta operació ha de fer-la els agents de la policia municipal atès que disposen dels aparells homologats i coneixen amb precisió la forma en què han d'utilitzar-se i mesurar el soroll. A més amb això tindreu una prova fefaent de les immissions sonores que causa el veí. El nivell de decibels permès a cada localitat i zona està regulat per les ordenances locals.

Després d'aquestes gestions i si persisteix l'activitat molesta del veí, podreu valorar si us interessa actuar segons el que preveu la Llei sobre propietat horitzontal, que disposa "al propietari o a l'ocupant d'un pis o local no els està permès dur a terme en aquell o en la resta de l'immoble activitats prohibides pels estatuts, que resultin danyoses per a la finca o que contravinguin les disposicions generals sobre activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses o il·lícites". Per això, el president de la comunitat a iniciativa pròpia o de qualsevol veí podrà requerir la persona que realitzi les activitats prohibides perquè les cessi de forma immediata amb l'advertiment d'iniciar les accions judicials escaients.

Si el veí infractor seguís amb aquella conducta, el president, prèvia l'autorització de la junta de propietaris, vàlidament convocada a aquest efecte, podrà interposar contra aquella una reclamació judicial a través de l'acció de cessament. A la demanda haurà d'adjuntar-se el requeriment previ que comentàvem amb una prova suficient de la recepció per part de l'infractor (per la qual cosa us recomanem realitzar-ho mitjançant un burofax certificat i amb avís de rebuda o a través d'una carta enviada per conducte notarial), i el certificat de la junta de propietaris en què es va acordar reclamar judicialment contra el veí.

Amb això es busca, doncs, un pronunciament del jutge que obligui el veí a cessar de forma definitiva amb l'activitat prohibida. La llei també estableix que la sentència, depenent de la gravetat del cas i dels perjudicis causats, podria arribar a privar del dret d'ús de l'habitatge o local per un termini no superior a tres anys. A més, si l'infractor no fos el propietari, la sentència podrà declarar extingits definitivament els seus drets relatius al pis o local, així com el llançament immediat.

- **(38) Quan l'arrendatari causa les molèsties**

PREGUNTA

Tinc un veí en el pis de dalt en règim de lloguer, que produeix uns sorolls molestos a altes hores de la matinada, i ja ha estat avisat diferents vegades per això, i la policia municipal ha comprovat que supera el nivell de decibels permès i ho han comunicat per burofax al propietari del pis. Es poden exercir accions legals contra el propietari en comptes que contra l'inquilí per no desnonar l'inquilí i així acabaríem amb el problema?

RESPOSTA

El judici de desnonament serveix per què un jutge decreti la resolució d'un contracte d'arrendament si estima que concorre alguna de les causes d'incompliment contractual previstes a la Llei d'arrendaments urbans (la manca del pagament de la renda, el sotsarrendament o la cessió inconsentits, la causació dolosa de danys, la realització d'activitats molestes, nocives, perilloses, etc.). Si la sentència condemna l'arrendatari i aquest no compleix el que hagi decretat, el jutge, a instància del propietari, fixarà un dia per practicar el llançament, és a dir, per què es dugui a terme l'expulsió forçosa. En aquests casos, la legitimació per interposar la demanda de desnonament correspon al propietari de l'habitatge.

Tanmateix, l'article 7 de la Llei de la propietat horitzontal estableix que "al propietari o a l'ocupant del pis o del local no se'ls permet dur a terme en aquests o en la resta de l'immoble, activitats prohibides als estatuts que resultin danyoses per a la finca o que contravinguin les disposicions generals sobre les activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses o il·lícites". El president de la comunitat, prèviament autoritzat per una junta de propietaris vàlidament convocada a aquest efecte, podrà exercitar una acció de cessament contra el veí infractor si aquest no hagués fet cas del preceptiu requeriment previ de la comunitat, per què una sentència l'obligui a cessar immediatament les activitats molestes.

La Llei de la propietat horitzontal estableix que la sentència podrà disposar el cessament definitiu de l'activitat prohibida, la indemnització dels danys i dels perjudicis escaient i l'extinció definitiva de tots els drets de l'arrendatari respecte de l'habitatge o del local, així com el llançament immediat.

LA JUNTA DE PROPIETARIS

- **(39) Representació i no assistència**

PREGUNTA

Voldria saber si el vot unànimе es pot exercir sense estar present a la junta. Gràcies.

RESPOSTA

És evident que si a una reunió de la junta no hi són tots els propietaris per votar a favor d'una proposta acord, no podem parlar d'unanimitat.

Tanmateix, cal tenir en compte que la Llei de la propietat horitzontal preveu el següent:

a) L'assistència a la junta de propietaris serà personal o per representació legal o voluntària, que s'acreditarà suficientment amb un escrit signat pel propietari.

b) I per altra banda, es computaran vots favorables els dels propietaris que no assisteixin a la junta, que hagin estat vàlidament convocats, si un cop informats de l'acord adoptat pels presents, no manifesten la seva discrepància mitjançant una comunicació a qui exerceixi les funcions de secretari de la comunitat en el termini de 30 dies naturals, per qualsevol mitjà que permeti tenir constància de la recepció.

- **(40) Representació mitjançant un escrit signat pel propietari**

PREGUNTA

La meva mare té una propietat en la qual visc des de fa uns anys, i jo pago els rebuts inclòs el de la comunitat. Voldria saber si la meva mare ha de donar-me algun tipus de poder o representació enfront la comunitat o si atès que jo pago les quotes i les derrames sóc la que ha de respondre pel pis a nivell de comunitat.

RESPOSTA

El fet de què residiu en un habitatge de la vostra mare, no us atorga un dret de propietat sobre aquest. Només tenen el dret de deliberar i votar en les juntes de la comunitat, els propietaris dels diferents pisos i locals.

No obstant, l'article 15 de la Llei de la propietat horitzontal permet que el propietari estigui representat per una altra persona en la reunió de la junta, de manera que serà suficient per acreditar la representació un escrit signat pel propietari.

Per tant, serà suficient un escrit signat per la mare per atorgar-vos el poder de representació en les juntes que es convoquin a l'edifici.

- **(41) Representació en la segona convocatòria**

PREGUNTA

Quina validesa té la representació en el cas d'una 2a votació en la qual s'obté la majoria amb els vots dels presents més els dels representats? És vàlida? Si fóra així, com s'hauria d'interpretar l'article 16 de la Llei de la propietat horitzontal quan preveu que en 2a convocatòria seran vàlids els acords adoptats per la majoria dels assistents, sempre que aquesta, alhora, representi més de la meitat del valor de les quotes dels presents?

RESPOSTA

Per què una junta d'una comunitat de propietaris es dugui a terme vàlidament cal que concorrin la majoria dels propietaris que, alhora, representin la majoria de les quotes de participació. Si no, es durà a terme una segona convocatòria que no estarà subjecte a l'obtenció de cap quòrum.

Quan per adoptar un acord calgui el vot favorable de la majoria, a la segona convocatòria seran vàlids els acords adoptats per la majoria dels assistents sempre que aquesta, alhora, representi la majoria de les quotes dels presents. En aquest cas també s'admetrà la representació per assistir i votar, atès que tal com preveu l'article 15 de la Llei de la propietat horitzontal l'assistència a la junta (independentment de què sigui la primera o la segona convocatòria) serà personal o per representació legal o voluntària i, per acreditar-la, serà suficient un escrit signat pel propietari.

- **(42) La iniciativa d'un veí**

PREGUNTA

Pot un veí fer alguna cosa per incloure en l'ordre del dia de la propera junta de propietaris algun tema que considera d'interès?

RESPOSTA

La Llei de la propietat horitzontal preveu que qualsevol propietari podrà sol·licitar a la junta de propietaris que estudiï i es pronunciï sobre qualsevol tema d'interès per a la comunitat; a aquest efecte haurà d'adreçar un escrit, en el qual especifiqui clarament els assumptes que sol·licita que siguin tractats, al president, el qual els inclourà en l'ordre del dia de la propera junta que convoqui.

- **(43) Diferències entre les funcions del president i les de la junta**

PREGUNTA

D'acord amb l'article 13 de la Llei de la propietat horitzontal, el president ostentarà legalment la representació de la comunitat en els judicis, però vull saber si això li dóna el dret de decidir i actuar en les despeses, els escrits i les accions en general sense convocar les reunions i sense que els assumptes siguin votats o ens informi als comuns o propietaris.

RESPOSTA

La Llei de la propietat horitzontal estableix que l'administrador de la comunitat de propietaris ha d'encarregar-se de la conservació de l'edifici, i per això podrà disposar les reparacions o les mesures que siguin urgents. Si el president també ostenta el càrrec d'administrador, podrà realitzar aquestes reparacions quan siguin necessàries. No obstant, aquests "actes d'administració" s'han de reduir a les reparacions ordinàries i d'objectes que no tinguin un valor econòmic considerable.

A part d'aquests casos, cal tenir en compte que l'òrgan de govern de la comunitat de propietaris que ha d'adoptar les decisions és la junta de propietaris, i no el president. L'article 14 de l'esmentada llei, estableix les funcions de la junta de propietaris, que són les següents:

- a) Nomenar i destituir les persones que exerceixin els càrrecs de president, vicepresident, secretari i administrador, i resoldre les reclamacions que els titulars dels pisos o locals facin contra l'actuació d'aquells.
- b) Aprovar el pla de despeses i ingressos previsibles i els comptes.
- c) Aprovar els pressupostos i l'execució de totes les obres de reparació de la finca, tant les ordinàries com les extraordinàries, i ha de ser informada de les mesures urgents adoptades per l'administrador.
- d) Aprovar o reformar els estatuts i determinar les normes de règim interior.
- e) Conèixer i decidir sobre la resta d'assumpte d'interès general per a la comunitat, i acordar les mesures necessàries i convenients per al millor servei comú.

En tot cas, la junta de propietaris ha de reunir-se un cop a l'any, com a mínim, per aprovar el pressupost i els comptes.

- **(44) L'escrit de la convocatòria de la junta**

PREGUNTA

He rebut una convocatòria a una junta de l'edifici en què visc i he observat que l'ha signada l'administrador seguint les instruccions del president. Això és vàlid? No han de signar les citacions el president o els promotors de la reunió?

RESPOSTA

La Llei de la propietat horitzontal estableix que el president convocarà les juntes. També es convocarà la junta quan ho sol·liciti la quarta part dels propietaris, o un nombre d'aquests que representi, com a mínim, el 25 per cent de les quotes de participació.

El president serà escollit d'entre els propietaris, mentre que el càrrec d'administrador normalment l'exercirà un administrador de finques col·legiat que durà a terme les funcions que l'article 20 de la Llei de la propietat horitzontal preveu per aquest càrrec que, bàsicament consisteixen en gestionar correctament el funcionament de la comunitat, dels serveis i de les instal·lacions de l'edifici.

Per tant, és una pràctica totalment legal i a més d'habitual que l'administrador s'encarregui de redactar les convocatòries de les juntes, de convocar els veïns i de remetre l'acta de la reunió als propietaris un cop s'hagi dut a terme.

Amb això s'aconsegueix que un professional faciliti les tasques del president de la comunitat, sense que aquesta pràctica vulneri una disposició legal.

- **(45) Conversió de junta extraordinària a junta ordinària**

PREGUNTA

Si una reunió convocada amb caràcter d'extraordinària, es pot canviar el caràcter i recollir a l'acta que és una reunió ordinària? S pot fer una votació per justificar aquest canvi? Si s'ha fet la votació i la majoria acorda aquest canvi, és legal aquest canvi?

RESPOSTA

La Llei de la propietat horitzontal preveu que la junta es reunirà com a mínim un vegada a l'any per aprovar els pressupostos i els comptes (junta ordinària) i la resta d'ocasions que es consideri convenient per tractar qualsevol tema d'interès per a la comunitat (juntes extraordinàries).

Tot i que el que ens comenteu resulta estrany atès que per dur a terme una junta ordinària cal tenir a l'abast tota la documentació comptable i pressupostària de la comunitat per acordar el pla de les despeses, podria admetre's la conversió de la junta extraordinària en ordinària

només en el cas de què tots els propietaris de l'edifici estiguessin presents i alhora tots votessin a favor del canvi del caràcter de la reunió.

- **(46) Comunicacions vàlides al nu propietari**

PREGUNTA

Voldria saber si la convocatòria de la junta de propietaris i l'acta resultant d'aquesta s'ha de comunicar al nu propietari i a l'usufructuari d'un immoble o només al primer (l'assumpte que s'ha de tractar a la junta fa referència a l'execució d'unes obres de reparació).

RESPOSTA

La Llei de la propietat horitzontal preveu que l'acta de les reunions s'ha de remetre als propietaris en el domicili que aquests hagin comunicat als efectes de citacions i notificacions de qualsevol caire relacionades amb la comunitat. En defecte d'aquesta comunicació, s'entendrà que el domicili per citacions i notificacions serà el pis o el local que pertany a la comunitat, i el lliurament a l'ocupant d'aquests tindrà plens efectes jurídics.

Pel que fa l'assistència a la junta de propietaris, l'esmentada llei estableix que si l'habitatge en usdefruit, l'assistència i el vot correspondrà al nu propietari, qui llevat d'una manifestació en contra, s'entendrà representat per l'usufructuari, i aquesta delegació haurà de ser expressa quan s'hagin d'adoptar acords que requereixin una unanimitat o quan es tracti d'obres extraordinàries o de millora.

Per tant, d'acord amb el que preveu la Llei de la propietat horitzontal, la realització d'aquestes comunicacions al nu propietari ja és suficient.

- **(47) L'acta de la junta**

PREGUNTA

En una junta, com a propietari, puc dur alguns dels punts de l'ordre en un text íntegre que llegiré davant de la junta i després demanar que es passi a l'acta íntegrament? Això ho vaig fer en una junta, i l'administrador em va dir que allò era una opinió meua i que, per tant, s'havia de sotmetre a l'acord de la junta perquè figurés en el text o no. La junta va votar que no.

RESPOSTA

Per una banda, heu de tenir en compte que d'acord amb el que preveu l'article 19 de la Llei de propietat horitzontal, l'acta de la reunió de la junta de propietaris haurà d'expressar, com a mínim, les següents circumstàncies:

- a) La data i el lloc de la reunió.
- b) L'autor de la convocatòria i, en el seu cas, els propietaris que l'han promogut.
- c) El caràcter ordinari o extraordinari, i si és la primera o segona convocatòria.
- d) La relació de tots els assistents i dels seus càrrecs, així com dels propietaris representats, amb esment, en tot cas, de llurs quotes de participació.
- e) L'ordre del dia de la reunió.
- f) Els acords adoptats, amb la indicació, en el cas de què fos rellevant per a la validesa de l'acord, dels noms dels propietaris que haguessin votat a favor i en contra, així com les quotes de participació que representin respectivament.

Per tant, l'expressada llei no imposa l'obligació de transcriure en l'acta de la reunió les deliberacions prèvies a l'adopció dels acords, ni el contingut íntegre de les opinions dels propietaris.

Però, per una altra banda, hem d'assenyalar que d'acord amb el que disposa l'article 16 de la llei, qualsevol propietari podrà demanar que la junta de propietaris estudiï i es pronunciï sobre qualsevol tema d'interès per a la comunitat; per a la qual cosa dirigirà un escrit en el qual especifici clarament els assumptes que demana que siguin tractats, al president que els inclourà en l'ordre del dia de la següent junta que convoqui.

LES MAJORIES DELS ACORDS

- **(48) Un terç per a la instal·lació del gas natural**

PREGUNTA

Sóc el propietari d'un pis en una comunitat integrada per 54 veïns a Amposta. No tenim gas natural. Actualment, a la zona existeixen les infraestructures per què puguem instal·lar-lo a l'edifici. Hi ha 8 veïns que volen instal·lar-ho, però la resta no. Estem obligats a permetre que s'instal·lin a l'edifici les infraestructures comunes per què els veïns que els comento puguin accedir a aquest servei? Gas natural pot instal·lar-les sense comptar amb l'autorització del president o de la comunitat?

RESPOSTA

D'acord amb el que preveu l'article 17.2a de la Llei de la propietat horitzontal, la instal·lació de les infraestructures comunes necessàries per accedir a nous subministraments energètics (i, entre aquests, s'inclou la instal·lació del gas natural) es podrà acordar, a petició de qualsevol propietari, per un terç dels integrants de la comunitat que, alhora, representin un terç de les quotes de participació.

- **(49) Repercussió de les despeses de manteniment de la instal·lació del gas natural**

PREGUNTA

La comunitat té 28 veïns, dels quals hi ha 22 que són usuaris de gas natural, i la resta no. En el meu cas, no vaig voler enganxar-me a la xarxa de gas, de manera que no tinc claus de gas a casa, i el tub de distribució no arriba al meu pis. La comunitat ha contractat a una empresa pel manteniment de les instal·lacions comuns dels usuaris i pretén que tots els veïns ho paguem, tant si som usuaris com si no. Això és correcte?

RESPOSTA

No és correcte. L'article 17.2 de la Llei de la propietat horitzontal, preveu que la instal·lació d'infraestructures comunes necessàries per accedir a nous subministraments energètics (i, entre aquests, s'inclou la instal·lació del gas natural) es podrà acordar, a petició de qualsevol propietari, per l'acord d'un terç dels integrants de la comunitat que, alhora, representin un terç de les quotes de participació. La comunitat no podrà repercutir el cost de la instal·lació de l'adaptació d'aquestes infraestructures comunes, ni els derivats de la conservació i del manteniment posterior sobre els propietaris que no haguessin votat expressament a la junta a favor de l'acord. No obstant, si posteriorment sol·licitessin l'accés als subministraments energètics i fos necessari aprofitar les noves infraestructures o les adaptacions realitzades a les preexistents, podran autoritzar-los si abonen l'import que els hagués correspost, actualitzat amb l'aplicació de l'interès legal escaient.

- **(50) 3/5 per contractar el servei de neteja**

PREGUNTA

Tinc un habitatge en una barriada de la perifèria de la ciutat, construïda per a persones amb poc recursos. Portem 29 anys fent la neteja de l'escala i del portal cada veí per torns establerts. Ara volen contractar una empresa de neteges. Alguns no hi estem d'acord, però som minoria, perquè tenim pocs recursos. Ens poden obligar o podem seguir netejant nosaltres la nostra part? Ens poden obligar pagar més comunitat? Gràcies.

RESPOSTA

En aquest cas, és aplicable l'article 17 de la Llei de propietat horitzontal que diu que preveu que l'establiment o la supressió dels serveis d'ascensor, porteria, consergeria, vigilància o altres serveis comuns d'interès general, fins i tot quan suposin la modificació del títol constitutiu o dels estatuts, requerirà el vot favorable de les tres quintes parts del total dels propietaris que, alhora, representin les tres quintes parts de les quotes de participació.

El servei de neteja de la comunitat de propietaris, s'ha de considerar un servei comú d'interès general.

A més, l'expressada norma assenyala que es computaran vots favorables els dels propietaris absents a la junta, que convocats vàlidament, i posteriorment informats de l'acord adoptat pels presents, no manifestin la seva discrepància per comunicació a qui exerceixi les funcions de secretari de la comunitat en el termini de trenta dies naturals, per qualsevol mitjà que permeti tenir constància de la recepció. Aquest article acaba assenyalant que els acords vàlidament adoptats segons el que disposa aquesta norma obliguen a tots els propietaris, i per tant, en el cas d'adoptar vàlidament aquell acord, tots els veïns hauran d'acatar el nou servei, satisfer les despeses destinades a assegurar la neteja i la higiene de l'edifici i, deixar, doncs, de realitzar la neteja personalment.

- **(51) Vot favorable dels propietaris absent de la reunió de la junta**

PREGUNTA

La junta general ha obtingut el 20% favorable per una obra de millora, no ha assolit les 3/5 parts de vots favorables. Passats 30 dies des de la notificació de l'acta als propietaris, els absents que no manifestin que estan en contra de la decisió, es sumen als que van votar a favor i així es podrien assolir les 3/5? Gràcies.

RESPOSTA

L'article 17 de la Llei de propietat horitzontal preveu que l'establiment o la supressió dels serveis d'ascensor, porteria, consergeria, vigilància o altres serveis comuns d'interès general, tot i que suposin la modificació del títol constitutiu o dels estatuts, requerirà el vot favorable de les tres cinquenes parts el total dels propietaris que, alhora, representin les tres cinquenes parts de les quotes de participació. I a aquests efectes es computaran vots favorables els dels propietaris que no assisteixin a la junta que vàlidament convocats no manifestin la seva discrepància mitjançant una comunicació a qui exerceixi les funcions de secretari de la comunitat en el termini de 30 dies naturals per qualsevol mitjà que permeti tenir constància de la recepció.

Els acords vàlidament adoptats d'acord amb el que preveu aquesta norma obliguen tots els propietaris.

LA VENDA D'UN ELEMENT COMÚ

- **(52) La venda de l'antic habitatge del porter**

PREGUNTA

Habilitaran les golfes d'un edifici antic de Madrid que constituïen l'habitatge del porter, per vendre-les a un particular. No estan registrades com habitatge, per la qual cosa, hauríem de dur a terme tots els tràmits legalment establerts per poder vendre'l. Ens podrien informar de les passes que hem de seguir i on ens hem d'adreçar per què tot estigui en regla? Gràcies.

RESPOSTA

Cal partir del fet de què les golfes a les quals feu referència són un element comú de l'edifici. Per això, per què esdevinguin un element privatiu que pugui ser objecte de venda a un tercer, necessitareu l'acord unànime de tots els propietaris expressat en una reunió de la junta convocada a aquest efecte. L'acord fixarà la naturalesa de la modificació, les alteracions que originin en la descripció de la finca, dels pisos o dels locals així com la conseqüent variació de les quotes.

Aquest acord s'haurà de transcriure de forma detallada en l'acta de la reunió que, posteriorment, haureu d'eleva a escriptura pública. Per fer-ho, simplement caldrà que el president, com representant legal de la comunitat, s'adrexi a un notari i s'incorpori l'acta al document públic.

Quan hagueu liquidat l'Impost d'actes jurídics documentats, haureu d'inscriure aquella escriptura en el Registre de la propietat per tal de fer efectiva la modificació del títol constitutiu de l'edifici en el règim de la propietat horitzontal amb la inclusió d'un nou element privatiu.

Un cop inscrites les modificacions, podreu vendre l'immoble, per a la qual cosa, haureu d'adreçar-vos novament a un notari davant del qual haureu de comparèixer tots els propietaris de l'edifici en qualitat de copropietaris d'aquelles golfes reconvertides en el pis que és l'objecte de la venda.

- **(53) Modificació de les quotes de participació**

PREGUNTA

A l'edifici, volen habilitar unes golfes que són propietat de la comunitat per vendre-les. Per determinar la seva quota de participació, s'ha decidit aplicar el mateix percentatge que tenen unes altres golfes que hi ha al mateix pis i que són exactament iguals. Aquest percentatge es repartirà proporcionalment entre les quotes dels restants immobles de l'edifici i es descomptarà d'aquestes. Aquest procediment és correcte?

RESPOSTA

La Llei de propietat horitzontal estableix que per fixar les quotes es tindrà en compte la "superfície útil de cada pis o local en relació amb el total de l'immoble, el seu emplaçament interior o exterior, la seva situació i l'ús que es presumeixi racionalment que es farà dels serveis o dels elements comuns", però no impedeix que podeu optar per un altre sistema o que es tinguin en compte unes altres circumstàncies per determinar-les.

Així, si tots els propietaris estan d'acord amb la modificació de les quotes proposada, independentment del sistema que hagin seguit per determinar-les, serà plenament vàlida i tots hauran d'acatar-la. Aquest acord s'haurà de transcriure de forma detallada en l'acta de la reunió que, posteriorment, haureu d'eleva a escriptura pública. Per fer-ho, simplement caldrà que el president, com representant legal de la comunitat, s'adrexi a un notari i s'incorpori l'acta al document públic.

Quan hagueu liquidat l'Impost d'actes jurídics documentats, haureu d'inscriure aquella escriptura en el Registre de la propietat per tal de fer efectiva la modificació del títol constitutiu de l'edifici en el règim de la propietat horitzontal amb la inclusió d'un nou element privatiu.

Un cop inscrites les modificacions, podreu vendre l'immoble, per a la qual cosa, haureu d'adreçar-vos novament a un notari davant del qual haureu de comparèixer tots els propietaris de l'edifici en qualitat de copropietaris d'aquelles golfes convertides en el pis que és l'objecte de la venda.

LA INSTAL·LACIÓ D'UN ASCENSOR

- **(54) L'acord dels propietaris per instal·lar un ascensor**

PREGUNTA

Som una comunitat de 12 veïns. Vam fer una junta per aprovar la instal·lació d'un ascensor. Els locals estan exempts d'aquesta despesa. Els 12 van acordar la instal·lació, i 10 vots van acordar que el repartiment de les despeses es faria a parts iguals. La pregunta és: Pot algun dels que s'hi oposa demanar una fotocòpia de l'acta? Pot fer alguna cosa en contra de la comunitat?

RESPOSTA

Tots els propietaris han de rebre una còpia de l'acta de cada reunió de la junta en el domicili que hagin designat a aquest efecte. El secretari, i en defecte d'aquest l'administrador, és qui ha de remetre les actes als veïns.

Si heu acordat la instal·lació de l'ascensor amb totes les formalitats exigides per la llei, i concretament amb el vot favorable de les 3/5 parts dels propietaris que alhora representin les 3/5 parts de les quotes de participació en el total de l'edifici, l'acord vincularà a tots els veïns, de manera que tots estaran obligats a pagar les despeses d'aquesta instal·lació i del manteniment. Només hi ha la possibilitat d'eximir a algun propietari, com en el cas dels locals, quan els estatuts de la comunitat els exclouin expressament d'aquest tipus de despeses.

A part d'aquesta cas, si heu adoptat l'acord amb la majoria expressada, no hi ha d'haver cap altra excepció. És a dir, tot i que un veí s'oposi a la despeses, haurà de contribuir-hi d'acord amb el sistema de participació en les despeses i beneficis previst als estatuts de la comunitat, que poden establir que sigui a parts iguals o en proporció als coeficients de participació.

Si els estatuts no preveuen cap cosa sobre el sistema de participació en les despeses de la comunitat o remetent expressament al que preveu la llei, llavors la contribució haurà de ser proporcional a la quota de participació.

- **(55) Tots els propietaris estan obligats a pagar les despeses**

PREGUNTA

Visc al primer pis d'un edifici. Som 16 veïns i ara volen instal·lar l'ascensor. Poden obligar-me a contribuir en les despeses de la instal·lació si manifesto la meva negativa al respecte?

RESPOSTA

L'article 17 de la Llei de la propietat horitzontal estableix que l'establiment o la supressió dels serveis d'ascensor, de porteria, de consergeria, de vigilància o d'altres serveis comuns d'interès general, requerirà el vot favorable de les tres cinquenes parts del total dels propietaris que, alhora, representin les tres cinquenes parts de les quotes de participació.

Si la comunitat de propietaris ha assolit aquesta majoria per instal·lar l'ascensor i la decisió s'ha adoptat vàlidament d'acord amb tots els requisits previstos en la Llei de la propietat horitzontal, aquesta obligarà tots els propietaris de l'edifici, els quals hauran de contribuir al pagament de les despeses de la instal·lació i del manteniment de l'ascensor segons el sistema de participació previst en els estatuts de la comunitat.

- **(56) No hi ha diferències per plantes**

PREGUNTA

Som 9 veïns, i 6 estem d'acord en instal·lar l'ascensor. L'edifici té 3 pisos, però atès que hi ha uns camarots, tots hauríem de pagar la mateixa quantitat sense fer cap distinció entre les diferents plantes. Els 3 propietaris dels primers pisos s'hi oposen. Atès que hem assolit la majoria necessària per instal·lar l'ascensor, estarien obligats a pagar? Què hauríem de fer? Gràcies.

RESPOSTA

Si heu acordat la instal·lació de l'ascensor amb totes les formalitats exigides per la llei, i concretament amb el vot favorable de les 3/5 parts dels propietaris que alhora representin les 3/5 parts de les quotes de participació en el total de l'edifici, (quòrum que, d'acord amb el que comenteu a la consulta, heu assolit a la comunitat), l'acord vincularà a tots els veïns, per la qual cosa, tots estaran obligats a pagar les despeses d'aquesta instal·lació i del seu manteniment. Només hi ha la possibilitat d'eximir alguns propietaris, com en el cas dels locals, quan els estatuts de la comunitat els exclouin expressament d'aquest tipus de despeses.

A part d'aquest cas, si heu adoptat l'acord amb la majoria expressada, no hi ha d'haver cap altra excepció. És a dir, tot i que un veí s'oposi a la despeses, haurà de contribuir al pagament d'aquesta instal·lació que es considera d'interès general per a la comunitat d'acord amb el sistema de participació en les despeses i beneficis previst en els estatuts de la comunitat (que pot ser per parts iguals, per coeficients de participació, etc.).

Si els estatuts no preveuen cap cosa sobre el sistema de participació en les despeses de la comunitat o remetent expressament al que preveu la llei, aleshores la contribució haurà de ser proporcional a la quota de participació.

- **(57) Constitució d'una servitud**

PREGUNTA

Visc a una escala de 5 pisos. Els veïns volen instal·lar un ascensor que passaria pel meu safareig i per això l'eliminarien pràcticament tot. La meua pregunta és si tenen el dret de

enderrocar l'esmentat safareig que està escripturat i no forma part dels elements comuns de l'edifici especificats a l'escriptura, sense el meu consentiment? Moltes gràcies.

RESPOSTA

L'article 9 de la Llei de propietat horitzontal estableix que tots els propietaris estan obligats a consentir en el seu habitatge o local les reparacions que exigeixi el servei de l'immoble i permetre en aquest les servituds imprescindibles requerides per a la creació dels serveis comuns d'interès general acordats d'acord amb el que estableix l'article 17 (és el cas de l'ascensor, entre d'altres), i tindran el dret de què la comunitat els indemnitzi pels danys i els perjudicis ocasionats.

- **(58) Oposició a la constitució de la servitud**

PREGUNTA

Hola! 15/17 parts de la comunitat estem d'acord en instal·lar un ascensor, però hauríem de fer servir 50 cms dels safareigs (privats) de les portes 2 i 3 de l'edifici. Tots els afectats han atorgat la seva autorització, excepte el propietari de l'entresol, al qual se li ha ofert una compensació econòmica molt generosa. Tot i això, segueix negant-se. Com podem solucionar el problema? Gràcies per endavant per la vostra resposta.

RESPOSTA

L'article 9.1.c) de la Llei de la Propietat Horitzontal estableix que: "són obligacions de cada propietari consentir al seu habitatge o local les reparacions que exigeixi el servei de l'immoble i permetre en aquest les servituds imprescindibles requerides per a la creació de nous serveis comuns d'interès general i tindrà el dret de què la comunitat l'indemnitzi pels danys i perjudicis ocasionats.

Si el veí s'oposa a la constitució de la servitud i d'acord amb el projecte tècnic només hi ha la solució d'envair la seva propietat per instal·lar l'ascensor, aquesta qüestió s'haurà de debatre als jutjats, de forma que finalment una sentència declari si és procedent o no la constitució de la servitud i, en el primer supòsit, quant ha d'importar la indemnització.

- **(59) Quan hi ha veïns amb discapacitat**

PREGUNTA

El meu marit és invàlid. Volem instal·lar l'ascensor a l'edifici. Sé que es necessita el vot favorable de les 3/5 parts dels propietaris. Hi ha un inconvenient, i és que haurem d'utilitzar unes cabines que són propietat dels primers pisos i una part de la llotja de l'edifici. Em podrien dir què hauríem de fer al respecte i com caldria solucionar-ho (indemnització, taxació, etc.). Gràcies per tot. Salutacions.

RESPOSTA

Pel que fa al quòrum necessari per instal·lar l'ascensor, la regla general està prevista a l'article 17 de la Llei de la propietat horitzontal que estableix que "l'establiment o la supressió dels serveis d'ascensor, de porteria, de consergeria, de vigilància o d'altres serveis comuns d'interès general, fins i tot quan suposin la modificació del títol constitutiu o dels estatuts, requerirà el vot favorable de les tres cinquenes parts del total dels propietaris que, alhora, representin les tres cinquenes parts de les quotes de participació".

L'article 17 també estableix que "els acords vàlidament adoptats d'acord amb el que disposa aquesta norma obliguen tots els propietaris, per la qual cosa, tots hauran de participar en les despeses d'instal·lació de l'ascensor en proporció al seu coeficient de participació".

En el cas en què hi ha la necessitat d'instal·lar l'ascensor per garantir la mobilitat de persones grans, si no obteniu l'acord de les 3/5 parts dels propietaris de l'edifici, podreu recórrer al següent apartat de l'article esmentat, que disposa que: "la realització d'obres o l'establiment de nous serveis comuns que tinguin per finalitat la supressió de barreres arquitectòniques que dificulten l'accés o la mobilitat de persones que pateixen una minusvalidesa, fins i tot quan comportin la modificació del títol constitutiu o dels estatuts,

requerirà el vot favorable de la majoria dels propietaris que, ahora, representin la majoria de les quotes de participació. Aquest acord també vincularà a tots els propietaris.

En aquest cas, la instal·lació d'un ascensor es considera com una obra encaminada a eliminar barreres arquitectòniques, ja que les persones de més de 70 anys s'equiparen a persones amb minusvalidesa, atès que així ho disposa la Llei 15/95, de 30 de maig "sobre límits del domini sobre immobles per eliminar barreres arquitectòniques a les persones amb discapacitat".

Finalment, heu de tenir en compte que l'article 9 de la Llei de la propietat horitzontal preveu que cada propietari està obligat a consentir al seu habitatge o local "les reparacions que exigeixi l'immoble i ha de permetre en aquells les servituds imprescindibles requerides per a la creació de serveis comuns d'interès general acordats d'acord amb el que estableix l'article 17 de la llei esmentada", per la qual cosa, els propietaris dels primers pisos i de la llotja que ens comenteu, sempre que l'acord de la instal·lació de l'ascensor s'hagi adoptat vàlidament, hauran de cedir obligatòriament les parts d'aquells que siguin necessàries per la instal·lació del servei i tindran el dret a què la comunitat els indemnitzi pels danys i pels perjudicis que se'ls puguin ocasionar i, per tant, tenen el dret a una indemnització equivalent al preu de la part de la seva propietat que perdran en el moment en què la cedeixin a la comunitat de propietaris.

EL PRESIDENT DE LA COMUNITAT

- **(60) L'obligatorietat del càrrec**

PREGUNTA

Benvolguts senyors, els agrairia sincerament que m'informessin del següent: aviat em faré càrrec de la comunitat de propietaris, però ateses les meves diferències personals amb la persona que es farà càrrec, juntament amb mi, de la comunitat, prefereixo no acceptar el càrrec o exercir-lo jo sol. Puc renunciar al càrrec? Quina seria la postura més correcte? Moltes gràcies.

RESPOSTA

Atès el que disposa la Llei de la propietat horitzontal el càrrec de president és obligatori i no preveu cap límit o excusa per no ser escollit i exercir el càrrec.

L'única cosa que preveu la llei és que si la junta de propietaris no admetés les excuses que un propietari al·legués per no exercir el càrrec de president, com a última alternativa podrà recórrer a la via judicial per sol·licitar el seu relleu exposant les raons que l'assisteixen. Aquesta mena de procediment es resoldrà mitjançant criteris d'equitat, i serà el jutge qui determinarà si hi ha o no circumstàncies per excusar el veí, i en el primer supòsit, designarà el propietari que substituirà el president en l'exercici del càrrec, fins que designin un nou president en el termini que estableixi la resolució judicial. El termini per presentar aquesta petició en els jutjats és d'un mes des de l'elecció del càrrec.

- **(61) No hi ha excuses per edat o per no residir a l'edifici**

PREGUNTA

El meu pare té 71 anys i viu durant llargues temporades fora de la Comunitat de Madrid, on li ha tocat recentment ser el president de la comunitat de veïns d'un pis que el té llogat. Vull saber si alguna de les causes anteriors l'eximeixen de ser el president de la comunitat, atès que jo havia sentit que si una persona és més gran de 70 anys no està obligada a ser president. Moltes gràcies per la seva atenció.

RESPOSTA

Atès el que disposa la Llei de la propietat horitzontal el càrrec de president és obligatori i no preveu cap límit o excusa per no ser escollit i exercir el càrrec. Per tant, en principi, no s'admetran excuses per no exercir el càrrec com l'edat o el fet de què no resideixi a l'edifici.

L'única cosa que preveu la llei és que si la junta de propietaris no admetés les excuses que un propietari al·legués per no exercir el càrrec de president, com a última alternativa podrà recórrer a la via judicial per sol·licitar el seu relleu exposant les raons que l'assisteixen. Aquesta mena

de procediment es resoldrà mitjançant criteris d'equitat, i serà el jutge qui determinarà si hi ha o no circumstàncies per excusar el veí, i en el primer supòsit, designarà el propietari que substituirà el president en l'exercici del càrrec, fins que designin un nou president en el termini que estableixi la resolució judicial. El termini per presentar aquesta petició en els jutjats és d'un mes des de l'elecció del càrrec.

- **(62) El sistema d'elecció del president**

PREGUNTA

Tinc l'obligació de ser president de la comunitat de veïns si hi ha 3 que encara no ho han estat, i jo hauria de repetir en el càrrec? Som 8 veïns i jo vaig ser president fa 5 anys. I si tots voten a favor de que jo sigui el president? Gràcies

RESPOSTA

Primerament haureu de revisar el que preveuen els estatuts de la comunitat de propietaris sobre l'elecció del president. Si no preveuen cap cosa al respecte, haureu de complir el que disposa l'article 13.2 de la Llei de propietat horitzontal que estableix que el president serà nomenat, entre els propietaris, mitjançant elecció o, subsidiàriament, mitjançant torn rotatori o per sorteig.

El nomenament és obligatori, tot i que el propietari designat podrà sol·licitar el relleu al jutge en el termini del mes següent a l'accés al càrrec, invocant les raons que l'assisteixen. El jutge resoldrà el que sigui procedent designant en la mateixa resolució el propietari que hagi de substituir, en el seu cas, al president en el càrrec fins que es realitzi una nova designació en el termini que determini la resolució judicial. Igualment, podreu acudir al jutge quan, per qualsevol causa, fos impossible per a la junta designar un president de la comunitat.

- **(63) El president ha d'acatar les decisions de la junta**

PREGUNTA

Visc en un edifici que necessita una restauració urgent de la façana i el terrat. La comunitat de propietaris ha aprovat per majoria un pressupost, ratificat en una segona reunió. Però la nova presidenta vol aturar-ho tot i començar de zero perquè diu que és massa car i perquè l'arquitecte es va endarrerir en el tràmit del permís. M'agradaria saber si la presidenta, que s'oposa a les obres, té l'obligació de seguir amb el què es va acordar a la primera reunió i ratificar a la segona.

RESPOSTA

Sí, tant la presidenta com la resta dels propietaris de l'edifici estan obligats a respectar i acatar els acords adoptats vàlidament per la junta de propietaris, que és l'únic òrgan que té poder de decisió sobre les qüestions que plantegeu.

El càrrec de president no atorga al veí elegit un poder especial per decidir qüestions que afecten la comunitat, que en tot cas han de sotmetre's a la deliberació i votació de la junta de propietaris.

Per tant, en el cas concret de la pregunta, haureu de seguir amb l'execució de les obres acordades, i sobretot perquè són obres de reparació necessàries. En l'article al qual podeu accedir a través de l'enllaç inferior detallem les funcions que la llei imposa al president, entre les no que trobareu la de decidir personalment sobre els assumptes d'interès per a la comunitat.

L'ADMINISTRADOR DE LA COMUNITAT

- **(64) La no obligatorietat del càrrec per al veí / contractació d'un extern**

PREGUNTA

Ja sé que la llei no estableix l'obligació del propietari de ser administrador, i que sí preveu que aquest càrrec serà exercit per un professional extern. Però si està establert per majoria que el càrrec de l'administrador s'ha d'exercir per torn rotatori, pot l'administrador nomenat negar-se a

exercir el càrrec? Pot la junta acordar contractar un professional i reclamar el pagament al veí que es nega a fer d'administrador?

RESPOSTA

No. Atès que la llei no imposa l'obligatorietat del càrrec d'administrador (a diferència del que succeeix en el càrrec del president), hem d'entendre que el veí elegit pel sistema que han decidit a la vostra comunitat, podria no acceptar el càrrec.

Si decidiu contractar un administrador de finques col·legiat, haureu d'acordar-ho amb el vot favorable de la majoria dels propietaris que alhora representin la majoria de les quotes de participació en l'edifici expressat en una junta convocada a aquest efecte, i els honoraris d'aquest professional hauran de pagar-los tots els propietaris d'acord amb el sistema de participació en les càrregues previst en els estatuts.

- **(65) Destitució del càrrec i indemnització**

PREGUNTA

El president i el vice-president de la comunitat estem d'acord en cessar l'administrador. Quan l'hem informat de què el seu cessament es tractarà a la propera junta, ens ha amenaçat amb demandar-nos si no li paguem el sou de tots els mesos que manquen per que finalitzi el seu contracte, que és anual. Diu que això ho contempla la Llei de la Propietat Horitzontal, però jo només he vist que l'article 13.7 d'aquesta preveu que el podrem cessar en qualsevol moment.

RESPOSTA

L'article 13 de la Llei de la propietat horitzontal preveu que la junta de propietaris convocada en sessió extraordinària podrà acordar la destitució de la persona que exerceix el càrrec d'administrador abans de què expiri el mandat.

Actualment, la jurisprudència dels tribunals, matisa que la relació de la comunitat amb l'administrador és un contracte d'arrendament de serveis amb notes del contracte de mandat, que té el caràcter "intuito personae", és a dir, que es fonamenta en la confiança dipositada en la persona, les qualitats i els coneixements de l'administrador de finques.

Si la comunitat de propietaris decideix rescindir unilateralment aquesta relació, haurà d'indemnitzar l'administrador pel període de temps que manqui per assolir la durada pactada del contracte. El més habitual és que la vigència d'aquests contractes sigui anual.

Només en el cas de què l'administrador no hagi exercit el càrrec diligentment, és a dir, si ha incomplert de forma greu i reiterada les seves obligacions i ha causat o ha pogut causar amb aquesta actitud un perjudici a la comunitat, aquesta podrà resoldre el contracte sense haver d'indemnitzar l'administrador.

Però, per això, haurà de provar de forma suficient l'actuació negligent de l'administrador en l'exercici de les seves funcions, per a la qual cosa, no s'admetrà, per exemple, la mera declaració dels copropietaris sobre el seu malestar amb la forma amb la qual l'administrador exerceix el càrrec, sinó que caldrà demostrar el perjudici ocasionat per la deficient execució de les tasques inherents al càrrec (per exemple, perquè portava la comptabilitat de la comunitat de forma incorrecta).

- **(66) Pot disposar les obres urgents, però la resta es sotmetran a la decisió de la junta**

PREGUNTA

L'administradora de la comunitat ha fet fer una obra i no ho ha comunicat ni a la presidenta. Atès que em va negar la informació que vaig sol·licitar-li al respecte així com el full de reclamacions, vaig trucar a la policia i l'he denunciada al Col·legi d'Administradors, que no em contesta. Com a protesta per la seva conducta, no he pagat l'import que em correspon d'aquella obra i no penso fer-ho fins que no atenguin la meva reclamació correctament.

RESPOSTA

L'article 20 de la Llei de la propietat horitzontal preveu que l'administrador pot disposar les reparacions i les mesures urgents i haurà d'informar immediatament d'aquestes al president o, en el seu cas, als propietaris.

Sens perjudici de què els propietaris hagin de decidir sobre el pressupost de les obres, l'administrador en exercici de les facultats que la llei li confereix està obligat, doncs, a comunicar el sinistre de forma immediata a la companyia asseguradora de la comunitat així com a adoptar les mesures urgents per garantir la seguretat de l'edifici i dels ocupants.

Fora d'aquests casos urgents en els quals pot perillar la seguretat de l'edifici, l'execució d'unes obres l'ha d'acordar la junta de propietaris en una reunió convocada a aquest efecte.