

# GUIA DE LES COMUNITATS DE PROPIETARIS DE CATALUNYA



**CONSELL GENERAL**  
Cambres de la Propietat Urbana  
de Catalunya

## **EDICIÓ DE LA “GUIA DE LES COMUNITATS DE PROPIETARIS DE CATALUNYA”**

Amb motiu del fet que el Parlament de Catalunya ha dotat les comunitats de propietaris de Catalunya d'una reforma important de la seva regulació, es planteja la necessitat d'editar aquesta Guia, que ha de facilitar la seva autogestió o complementar-la, sense perjudici de l'assessorament necessari dels problemes més transcendents que es plantegen a la vida comunitària, servei que les Cambres de la Propietat també realitzen.

Aquesta GUIA DE LES COMUNITATS DE PROPIETARIS DE CATALUNYA és fruit de la voluntat de les Cambres de la Propietat Urbana de facilitar a les comunitats una eina renovada que les ajudi a resoldre els problemes que els planteja el dia a dia.

La Guia ha estat elaborada, redactada i revisada pels secretaris de les Cambres de Girona, Mataró i Terrassa –Srs. Miquel Costa i Perich, Antoni Martí Fàbregas i Joan Planas Comerma– i editada pel Consell General de Cambres de la Propietat Urbana de Catalunya, òrgan representatiu i coordinador de les Cambres de la Propietat Urbana, amb l'ànim de fer-la de fàcil i àgil consulta, amb el major rigor tècnic i, alhora, amb la incorporació de diversos formularis amb els quals ajudar els presidents i secretaris de les comunitats en la seva tasca diària.

Les Cambres de la Propietat Urbana volen, amb l'edició d'aquesta GUIA DE LES COMUNITATS DE PROPIETARIS DE CATALUNYA, reiterar el seu decidit i continuat esperit de servei i col·laboració amb els problemes que afecten els seus associats i els propietaris en general.

### **AGUSTÍ PUJOL NIUBÓ**

President

Consell General de Cambres de la

Propietat Urbana de Catalunya

# ÍNDEX

NORMATIVA REGULADORA .....	8
La llei	
Els estatuts	
El Reglament de Règim Interior	
RÈGIM DE LA COMUNITAT .....	10-11
Propietat privada i elements comuns	
Elements comuns d'ús exclusiu	
Les quotes	
OBRES PRIVATIVES I COMUNITÀRIES .....	12
ÚS I CONVIVÈNCIA .....	13-14
Pertorbacions de la convivència	
RÈGIM ECONÒMIC DE LA COMUNITAT .....	15-17
El fons de reserva	
MOROSITAT .....	18
REQUISITS PER A LA TRANSMISSIÓ D'UN HABITATGE O LOCAL .....	19
DRETS I OBLIGACIONS DELS PROPIETARIS .....	20-23
Drets del propietari	
Obligacions del propietari	
DRETS I OBLIGACIONS DE LA COMUNITAT .....	24-29
Drets de la comunitat	
Obligacions de la comunitat respecte dels propietaris i usuaris	
Obligacions de la comunitat amb l'Administració	
Obligacions de la comunitat amb Hisenda	
CONSTITUCIÓ DE LA COMUNITAT .....	30-31
El llibre d'actes	
Fiscalitat i constitució de la comunitat	
ÒRGANS DE LA COMUNITAT .....	32-33
a) President	
b) Vicepresident	
c) Secretari	
d) Administrador	

LA JUNTA DE PROPIETARIS .....	34
Competències de la Junta	
NORMES DE FUNCIONAMENT DE LA JUNTA .....	35-36
Classes de Junta. Ordinàries i extraordinàries	
La convocatòria de la Junta	
Enviament de les convocatòries	
ASSISTÈNCIA A LA JUNTA .....	37-38
Formes d'assistència	
Quòrums per a la constitució de la Junta	
Dret de vot	
PRESA D'ACORDS DE LA JUNTA .....	39-42
Normes per a la validesa dels acords	
Majories per prendre acords	
Còmput dels vots	
Impugnació dels acords	
LES ACTES .....	43-44
Contingut de les actes	
Annex de l'acta	
Enviament de l'acta	
El llibre d'actes	
EXTINCIÓ DE LA COMUNITAT .....	45
LA PROPIETAT HORIZZONTAL COMPLEXA. LES SUBCOMUNITATS ....	46-47
Constitució	
Funcionament	
Comunitat i subcomunitats per a garatges i trasters	
FORMULARIS .....	48-53
Convocatòria de Junta de propietaris i delegació de vot	
Acta de Junta de propietaris	
Certificat d'estar al corrent de pagament de quotes per a la transmissió d'un habitatge o local	
Certificat, amb quotes pendents, per a la transmissió d'un habitatge o local	
Requeriment de pagament	
Publicació d'una comunicació al tauler d'anuncis	

# NORMATIVA REGULADORA

## La llei

A Catalunya, les comunitats de propietaris es regulen al llibre 5è del Codi Civil de Catalunya.

Les comunitats de propietaris es regeixen:

*Excepte per a aquells temes en els quals la llei disposa que la seva aplicació és obligatòria (com, per exemple, exigir la unanimitat per modificar les quotes contingudes en el títol constitutiu), el funcionament de la comunitat es regirà pels seus estatuts i pels acords degudament adoptats per la Junta de propietaris i, si no, per allò establert al Codi Civil Català.*

*No s'han confondre el estatuts, que regulen el funcionament i el règim econòmic de les comunitats, amb les simples normes de règim intern, que estan destinades a regular normes bàsiques de convivència.*

## Els estatuts

Els estatuts de les comunitats consten habitualment a l'escriptura de divisió horitzontal (títol constitutiu de la comunitat). Posteriors modificacions requeriran el corresponent acord de la Junta de propietaris, que s'haurà d'eleva a escriptura pública i, posteriorment, inscriure en el Registre de la Propietat.

Els estatuts regulen bàsicament el règim jurídic i econòmic de la comunitat, criteris d'aplicació de despeses i ingressos, l'ús a què es poden destinar els béns privatius (pisos, locals, etc...), les limitacions o prohibicions d'aquests usos, l'ús de determinats elements comunitaris, l'ús privatiu d'aquests elements, l'aprofitament comercial de les façanes, els òrgans de govern o temes relatius a la gestió i administració de la comunitat, i altres qüestions.

Els estatuts de les comunitats es poden modificar o actualitzar mitjançant acord de la Junta de propietaris. L'acord s'ha de prendre amb una majoria qualificada de 4/5 parts. Perquè els estatuts siguin obligatoris per a futurs propietaris o usuaris cal que s'inscriu en el Registre de la Propietat.

## El Reglament de Règim Interior

Recull les normes que regulen la convivència, el bon veïnatge i la utilització d'elements comuns. El Reglament resulta especialment útil quan la comunitat disposa d'espais d'esbarjo, piscines i zones enjardinades.

El Reglament de Règim Interior es confecciona recollint els criteris, les





necessitats i les conveniències específiques de cada comunitat, i requereix l'acord majoritari de la Junta de propietaris per a la seva aprovació.

El Reglament de Règim Interior obliga els propietaris i els usuaris (per exemple, els llogaters dels habitatges).



# RÈGIM DE LA COMUNITAT

## Propietat privada i elements comuns

La propietat horitzontal implica per als propietaris dos vessants en el dret de propietat:

- **Un dret exclusiu de propietat** amb relació a un espai físic determinat (pis, local, traster, etc.), que té reconegut el seu ús privatiu, i que ha de disposar d'accés propi al carrer, directament o indirectament, a través d'espais comunitaris.

Els propietaris d'elements privatis els poden vendre, llogar, gravar i modificar sense més limitació que les pròpies de la regulació de les comunitats.

En cas d'arrendament, el propietari és el responsable davant la comunitat.

Els propietaris han de mantenir en bon estat la propietat i les seves instal·lacions.

Els propietaris i ocupants d'elements privatis no poden fer activitats contràries a la convivència, als estatuts, a les normatives o que facin perillar l'edifici.

En cas de venda, el propietari venedor ha de comunicar a la secretaria de la comunitat el canvi de titular. Mentre no es realitzi aquesta comunicació, l'antic titular respon, junta-

ment amb el nou propietari, dels deutes amb la comunitat.

- **Un dret de copropietat juntament amb la resta dels propietaris de pisos, locals, pàrquings, etc... sobre els elements i serveis comuns.**

La llei diu que són elements comuns el solar, jardins, piscines, estructures, façanes, cobertes, vestíbuls, escales, ascensors, antenes i, en general, amb caràcter residual, les instal·lacions i serveis dels elements privatis que es destinen a l'ús comunitari o a facilitar l'ús i gaudi dels esmentats elements privatis.

L'ús dels elements comuns correspon a tots els propietaris d'elements privatis, i s'ha d'adequar a allò que disposin els estatuts i a l'ús normal segons el tipus d'element comunitari de què es tracti, sense perjudicar la comunitat.

## Elements comuns d'ús exclusiu

Podem trobar en algunes comunitats elements comuns als quals s'hagi atribuït el seu ús exclusiu a un o diversos elements privatis. Són exemples habituals les terrasses que són coberta de l'edifici, i també l'ús de jardí o piscina reservats als propietaris d'habitatges. Ho trobarem regulat en els estatuts o en el





títol constitutiu. En aquest cas, els propietaris que en tenen l'ús n'assumeixen les despeses ordinàries de conservació i manteniment, mentre que les despeses corresponents a reparacions estructurals, o que beneficien el conjunt de l'immoble, són comunes.

## Les quotes

El règim de comunitat es concreta en un coeficient o quota, assignada a totes i cadascuna de les propietats, que representa la participació de cada element privatiu (pis, local, pàrquing, traster, etc...) sobre els elements comuns (càrregues, beneficis, gestió, govern).

Trobarem les quotes de cada propietat detallades a l'escriptura de propietat horitzontal i, individualment, a cadascuna de les escriptures de propietat dels diferents propietaris. Les quotes es determinen proporcionalment d'acord amb la superfície de cada element privatiu, però ponderant l'ús, la destinació i altres dades físiques i jurídiques d'aquest.

Les quotes serveixen per determinar la participació de cada propietat en les despeses, els beneficis i el govern de la comunitat.

Les despeses comunitàries es distribueixen entre els propietaris

d'acord amb les quotes individuals, llevat de pacte en contra.

Es poden establir, a més de la quota general, quotes especials per a despeses determinades. Per a la seva aprovació es requerirà l'acord de 4/5 parts

Les quotes tenen especial rellevància en la presa dels acords comunitaris.

Per modificar les quotes establertes en el títol constitutiu, es requereix acord comunitari pres per unanimitat.





# OBRES PRIVATIVES I COMUNITÀRIES

La realització d'obres, tant privatives com comunitàries, pot ser motiu de conflicte. En tot cas, cal tenir en compte les següents indicacions:

a) Els propietaris d'un element privatiu poden fer les obres de conservació o reforma que vulguin, sempre i quan no perjudiquin la comunitat o altres propietaris, no afectin la solidesa de l'edifici ni alterin l'accessibilitat o l'aspecte exterior d'aquest.

b) Les obres que es vulguin realitzar a qualsevol element privatiu s'han de comunicar al president o a l'administrador.

c) Si l'obra comporta alteració d'elements comuns o afecta la configuració exterior de l'edifici, s'ha d'aprovar per la Junta de propietaris.

d) La llei dona un tracte especial a la instal·lació d'un punt de recàrrega individual per a vehicles elèctrics. Per fer aquesta instal·lació, l'interessat només cal que en presenti el projecte tècnic a la comunitat, i si aquesta no proposa una instal·lació alternativa en els trenta dies següents i no la fa efectiva en el termini de dos mesos, l'interessat pot executar la seva proposta. El CCC no contempla la possibilitat que la comunitat no autoritzi la instal·lació.

e) Durant quatre anys, la comunitat pot exigir retornar a l'estat originari els elements comuns alterats sense el seu permís. No hi ha termini per a aquelles actuacions que afectin la solidesa de l'edifici, ocupació d'espais comuns o constitució de servituds.

f) Si per a determinades obres privatives resultés indispensable ocupar espais (o altres limitacions) de la comunitat o d'altres propietaris, el propietari que fa les obres pot exigir, a la comunitat o a altres propietaris, les cessions o restriccions imprescindibles. En aquest cas caldrà fer les compensacions pels danys que es puguin causar.

O, el que és el mateix, dit a la inversa: tots els propietaris estan obligats a patir les cessions o restriccions imprescindibles per tal de permetre la realització d'obres de conservació tant de la comunitat com d'altres propietaris.

És obligació de la comunitat conservar en bon estat els elements comuns i estructurals de la propietat, i mantenir les adequades condicions d'habitabilitat, seguretat i accessibilitat exigibles segons normativa, i també pel que fa a les instal·lacions i als serveis comunitaris. Per tal de complir amb aquesta obligació la comunitat haurà de realitzar les obres necessàries, i el seu cost serà assumit pels propietaris.



# ÚS I CONVIVÈNCIA

Els propietaris i usuaris dels habitatges i altres elements privatis n'han de fer un ús normal segons el tipus d'element de què es tracti, i que sigui respectuós amb la comunitat i d'altres veïns. No es poden fer a la comunitat ni en els espais privatis activitats que alterin la convivència normal del veïnatge, o que posin en perill l'edifici, i tampoc no s'hi poden realitzar activitats contràries a les lleis i normatives o al que es reguli en els estatuts de la comunitat.

La comunitat té dret a percebre indemnització pels perjudicis que se li puguin causar.

## **Pertorbacions de la convivència**

La llei estableix com procedir en els supòsits d'alteració de la convivència.

Atès que en bona part les actuacions perturbadores de la convivència incompleixen alhora les normatives municipals d'ordre públic i convivència, és aconsellable formalitzar les corresponents denúncies a l'autoritat pertinent, qui procedirà a realitzar aquelles actuacions tendents a restablir l'ordre alterat. Amb aquest tipus d'actuació se solen obtenir resultats eficaços de manera ràpida i, a més, queda constància de la denúncia i dels fets denunciats

per a posteriors actuacions si fos necessari.

Amb independència de les descrites denúncies a l'autoritat, per aconseguir el cessament d'una activitat molesta o il·lícita cal que la comunitat procedeixi de la següent manera:

- El president ha de requerir al causant de l'activitat perturbadora el cessament d'aquesta. Cal que es faci de manera que en quedi constància (burofax, requeriment notarial, etc...).
- En cas que no cessi l'activitat es podrà adoptar un acord de la Junta de propietaris en el sentit d'emprendre la pertinent reclamació judicial contra el propietari o usuari que persisteixi en la realització de l'activitat.
- Amb el requeriment inicial i el certificat de l'acord de la Junta conforme s'ha acordat emprendre la reclamació judicial, es podrà interposar la demanda, en la qual es pot demanar al jutjat com a mesura cautelar la cessació de l'activitat de forma immediata.

### **La sentència podrà:**

- Ordenar el cessament de l'activitat.



- Decretar una indemnització a la comunitat pels perjudicis que se li hagin causat.

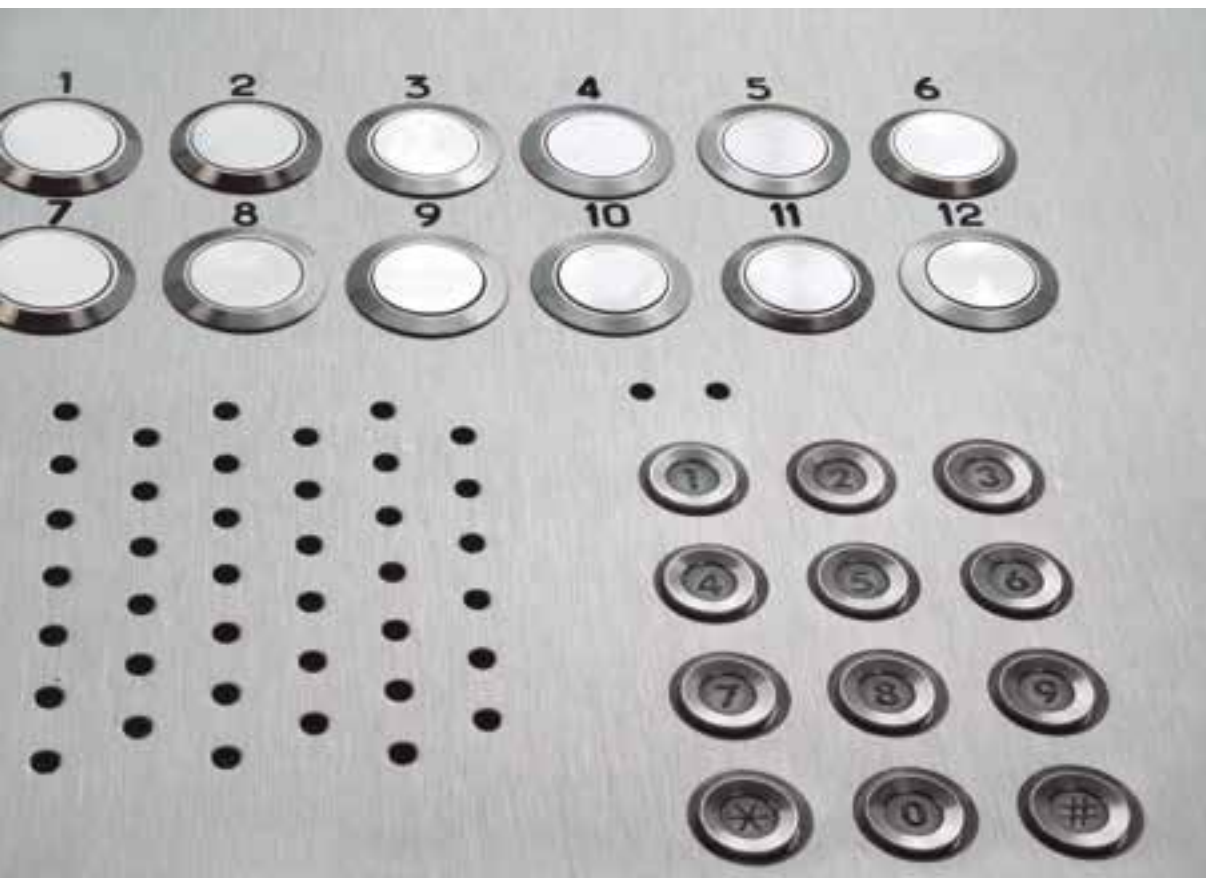
- Privar l'ús i gaudi del pis, local o plaça de pàrquing per un període màxim de dos anys.

- Extingir el contracte d'arrendament o de qualsevol altre contracte que atribueixi un dret als ocupants, en cas de no ser el mateix propietari o propietària el realitzador de l'activitat de què es tracti.

- Condemnar el causant a abonar les costes del judici.

Respecte de l'ús dels elements comuns per part dels propietaris, i com s'ha dit en l'apartat descriptiu dels elements comuns, l'ús d'aquests elements correspon a tots els propietaris d'elements

privatius i s'ha d'adequar a allò que s'hagi establert en els estatuts o a l'ús normal que correspon a cadascun, segons el tipus d'element comunitari de què es tracti, sense perjudicar els interessos de la comunitat.



# RÈGIM ECONÒMIC DE LA COMUNITAT

Els propietaris han de pagar les despeses comunes en proporció a la seva quota de participació, o segons la regulació específica que consti en els estatuts, el títol constitutiu o els acords vàlidament presos per la Junta de propietaris.

La quantia de la contribució de cada propietari a les despeses comunes és la que resulta de l'acord d'aprovació del pressupost per la Junta, aplicant els criteris i quotes corresponents, i de la liquidació del pressupost aprovat.

L'administrador prepara el pressupost anual i la liquidació del pressupost de l'exercici finalitzat, presenta aquests comptes anuals a l'aprovació de la Junta de propietaris, i fa els cobraments i pagaments que es corresponguin als pressupostos acordats.

Correspon a la Junta de propietaris l'aprovació del pressupost de l'exercici i de la liquidació dels pressupostos finalitzats.

Cal tenir present que:

a) Els estatuts poden establir altres maneres de distribució del cost de les despeses, i poden disposar quotes específiques per a determinats elements comunitaris, com jardí, piscina, etc...; també poden ordenar increments en la participació de determinades

despeses en cas que, com a resultat d'activitats empresarials o professionals, un copropietari realitzi un ús especialment intensiu d'algun element comunitari. Aquests increments de contribució a les despeses també poden ser acordats per la Junta de propietaris, per majoria de 4/5 parts. En cap cas l'increment pot superar el doble de l'import normal que li correspondria.

b) Els estatuts poden eximir una o diverses propietats del pagament de certes despeses, com per exemple quan s'alliberen els locals comercials de pagar les despeses d'escala.

c) La manca d'ús, per part d'un o diversos propietaris, d'una instal·lació o element comú no els eximeix del pagament corresponent. Els estatuts poden regular excepcions.

d) Els acords que comportin incorporar noves instal·lacions o serveis a la comunitat no obliguen els propietaris dissidents si el cost de la inversió supera el 25 % del pressupost ordinari.

e) Les despeses provinents d'actuacions encaminades a la supressió de barreres arquitectòniques, l'establiment d'ascensor, transitabilitat i seguretat es paguen obligatòriament entre tots



els copropietaris, inclosos els disidents.

f) Pel que fa als elements comuns que tenen concedit l'ús exclusiu (terrasses, patis, etc...), les despeses de manteniment ordinari corresponen als titulars del dret d'ús, mentre que la comunitat ha d'assumir les despeses estructurals o extraordinàries.

g) La comunitat respon dels seus deutes amb els seus fons comuns, i dels imports que pugui tenir pendents de cobrament (lloguers, subvencions, quotes). Subsidiàriament, tots els propietaris responen mancomunadament, en proporció a la seva quota, dels deutes i obligacions de la comunitat. En sentit contrari podem dir que tots els propietaris són titulars en la proporció que determina la quota dels crèdits o beneficis a favor de la comunitat.

h) En cas de venda d'un habitatge o qualsevol altre element privatiu, el venedor haurà de declarar els deutes que té amb la comunitat i aportar certificació d'aquesta sobre l'estat de deutes, en la qual han de constar, a més, les despeses ordinàries i extraordinàries aprovades per la Junta però pendents de cobrament per no haver arribat la data fixada per al seu pagament.

La certificació haurà de ser emesa pel secretari amb el vistiplau del president, llevat que qui exerceixi la secretaria sigui un administrador professional, cas en què no caldrà aquest vistiplau.

i) L'habitatge, o qualsevol altre element privatiu, sempre responen del pagament dels imports que deuen a la comunitat els seus

titulars, i també els anteriors titulars, respecte dels deutes de l'exercici en curs i els quatre anys naturals anteriors, tot això sens perjudici de la responsabilitat que subsisteix en la persona del venedor respecte del deute que té amb la comunitat en el moment de la transmissió.

j) El Codi Civil de Catalunya també determina com a preferent el cobrament sobre l'immoble els deutes que les comunitats acrediten respecte dels seus propietaris, atenent a la prelación que determina la llei (en la pràctica són prioritaris, abans que els deutes per quotes comunitàries, els crèdits a favor de l'Estat, els crèdits de les asseguradores sobre els béns assegurats i els crèdits salarials).

k) Als rebuts de quota impagats els són aplicables interessos de demora des de la data en què es va acordar de fer el pagament.

l) Els propietaris que no estiguin al corrent dels seus deutes amb la comunitat estan privats de vot, tot i que no de veu, en la Junta de propietaris.

m) En el supòsit que la comunitat sigui part d'un conjunt immobiliari format per diferents subcomunitats (diverses escales, subcomunitats de pàrquings, o un conjunt de comunitats que tenen elements comuns, com piscina, jardí, etc...), l'import de les despeses de manteniment i conservació dels elements comuns a tot el conjunt immobiliari s'ha de repercutir a les diferents comunitats o subcomunitats que l'integren, d'acord amb les seves respectives quotes. Aquest cost s'incorporarà al pressupost, ordinari o extraordinari,



de cada subcomunitat i, d'aquesta manera, quedarà repartit entre els diferents propietaris.

## Fons de reserva

És molt aconsellable que les comunitats guardin un fons de reserva, el qual els possibilitarà, en tot moment, mantenir una tresoreria que els permeti atendre els pagaments i obligacions de la comunitat quan es presentin de forma imprevista, incidències de qualsevol tipus, com despeses urgents o extraordinàries o fins i tot quan es donen situacions de morositat imprevistes.

El fons de reserva és de constitució legal i obligatòria, i es preveurà anualment en el moment de ser aprovat per la Junta el pressupost de la comunitat, incorporant una partida per una quantitat no inferior al 5 % de les despeses comunes.

Els romanents del fons de reserva de cada any s'acumularan als romanents dels anys anteriors.

Els propietaris han de fer les aportacions al fons en proporció a les seves respectives quotes de participació.

El fons de reserva és propietat de la comunitat, i cap propietari té dret a reclamar-ne el retorn en el moment de venda del seu habitatge o altre element privatiu.

El CCC estableix que el fons de reserva ha de figurar en comptabilitat separada i s'ha de dipositar en un compte bancari especial a nom de la comunitat.

L'administrador, amb l'autorització del president, pot disposar del fons de reserva per atendre despeses imprevistes de caràcter urgent.

La Junta de propietaris podrà acordar destinar el fons de reserva a obres extraordinàries de conservació, reparació o rehabilitació, instal·lació de nous serveis comuns, etc...



# MOROSITAT

Tot propietari ha de contribuir al pagament de les despeses comunes i del fons de reserva. En cas d'impagament de les quotes comunitàries aprovades, la comunitat podrà emprendre accions judicials mitjançant "procés monitori" per reclamar els imports impagats.

## Requisits previs:

- Requeriment de pagament del deute. La comunitat ha d'enviar al propietari deutor una comunicació per requerir que pagui els rebuts pendents. Aquest requeriment s'haurà de realitzar de manera que quedi degudament acreditat, per burofax o un altre sistema del qual quedi constància.
- Certificació del deute, emesa pel secretari amb el vistiplau del president.

En aquesta certificació de l'import endeutat, consta la manifestació que el deute es correspon de manera exacta amb els comptes aprovats per la Junta de propietaris i que consten en el llibre d'actes (la qual cosa requereix que les comunitats portin de manera clara i ordenada els comptes que es liquiden i que aquests, degudament aprovats per la Junta de propietaris, constin en el llibre d'actes de la comunitat).

La certificació també ha d'especificar que el deute es correspon de manera exacta amb l'import requerit de pagament al deutor.

## On ha de ser notificat?

- La comunicació del requeriment s'haurà d'enviar al domicili que a efectes de comunicacions hagi designat el propietari; o, en el seu defecte, a l'adreça del departament del qual és titular; i, en el seu defecte, en el tauler d'anuncis o en un lloc visible, amb diligència expressiva de la data i motius pels quals es procedeix a aquesta forma de notificació.
- Per a la interposició d'una reclamació judicial pel procediment monitori no és necessària la intervenció d'advocat ni de procurador, però la seva intervenció és recomanable, ateses les especificitats de tot procediment judicial. Per altra banda, si la reclamació s'estima completament, habitualment es condemna el deutor a pagar les costes d'advocat i procurador.



# REQUISITS PER A LA TRANSMISSIÓ D'UN HABITATGE O LOCAL

A l'escriptura de venda, el venedor haurà de declarar expressament que està al corrent de pagament o manifestar què deu a la comunitat, i ha d'aportar certificació sobre l'estat de deutes de la seva propietat, en la qual s'han de detallar –a més de la condició de les quotes vençudes (pagades o impagades)– aquells imports corresponents a les despeses ordinàries o extraordinàries aprovades per la Junta, i per als quals encara no s'ha complert la data de pagament prevista.

Si no s'aporta la certificació i no es fan les manifestacions anteriors, no pot autoritzar-se l'escriptura, llevat que l'adquirent hi renunciï expressament.

La certificació haurà de ser emesa pel secretari amb el vistiplau del president, llevat que qui exerceixi la secretaria sigui un administrador professional. En aquest cas, no cal el vistiplau del president.

Quan es produeix una venda de l'habitatge, local, pàrquing o els seus annexos, aquests elements patrimonials responen de les quantitats que degui a la comunitat l'anterior titular, corresponents al present exercici i als quatre anys anteriors. Amb tot, no treu que el venedor segueixi sent el responsable del deute, i n'ha de respondre davant de la comunitat o davant del comprador.

L'obligació de comunicar la venda a la comunitat recau sobre el venedor. El fet de no realitzar aquesta notificació el pot perjudicar fortament, en tant que la llei el considera responsable de tots els deutes amb la comunitat mentre no ho comuniqui. En aquest supòsit, tant són responsables del deute el comprador com la part venedora.

Tot i el que acabem de dir, no podem oblidar, per la seva importància pràctica, que l'adquirent ha de comunicar a la comunitat l'adreça a la qual s'han d'enviar les convocatòries i altres comunicacions, es pot facilitar una adreça postal o de correu electrònic. En cas que l'adquirent no faciliti cap adreça, les comunicacions s'han d'enviar a l'adreça de l'immoble i, en tot cas, exposar en el tauler d'anuncis de la comunitat.





# DRETS I OBLIGACIONS DEL PROPIETARI

## Drets del propietari

a) A exercir totes les facultats del dret de propietat sobre els seus elements privatis sense cap altra limitació que les que es deriven del règim de propietat horitzontal o de la llei.

b) A fer en el seu pis o local, o en la resta de l'immoble, activitats no prohibides en els estatuts ni per les normatives, que no siguin molestes ni perjudicials per a la finca.

c) A modificar, vendre, donar, cedir, llogar, hipotecar, etc... els seus elements privatis (habitatge, local, plaça de pàrquing i annexos).

d) Dret de propietat conjunta i en comunitat amb els altres propietaris, sobre elements comuns.

e) A fer ús dels elements comuns de manera que resulti normal i adequada a la naturalesa de cada element o segons el que disposin els estatuts.

f) A participar en els beneficis de la comunitat d'acord amb la quota que tingui assignada.

g) A ser titular, mancomunat amb els altres, en proporció a les respectives quotes de participació, respecte dels crèdits constituïts a favor de la comunitat.

h) A ser cotitular del fons de reserva, encara que el fons resta afecte a

la comunitat, com si d'un element comunitari es tractés.

i) A realitzar, en els seus elements privatis, obres de conservació i de reforma, sense perjudicar els altres propietaris ni la comunitat i sense disminuir la solidesa de l'edifici ni alterar la composició o l'aspecte exterior del conjunt. Ha de comunicar les referides obres a la comunitat abans d'iniciar-les.

j) A dissentir i no obligar-se en els acords relatius a noves instal·lacions o serveis comuns, sempre i quan el cost d'aquests sobrepassi el 25 % del pressupost anual, i sempre que aquests acords no facin referència a la supressió de barreres arquitectòniques o a la instal·lació d'ascensors i dels elements que calguin per garantir l'accessibilitat, l'habitabilitat, l'ús i la conservació adequats i la seguretat de l'edifici.

k) En cas que s'hagi dissentit i no contribuït a la instal·lació de noves instal·lacions o serveis comuns, tindrà dret a usar-los a partir del moment en què satisfaci l'import de les despeses d'execució i de les de manteniment amb l'actualització que correspongui aplicant l'índex general de preus al consum.

l) A assistir a les Juntes de propietaris personalment, per representació o delegant el vot a un altre propietari. A votar en la Junta de propietaris



ris, sempre que no tingui deutes pendents amb la comunitat (si no és que acredita haver impugnat judicialment els comptes i haver consignat l'import dels deutes judicialment o notarialment).

m) A exigir de la comunitat i dels altres copropietaris el dret a accedir, o ocupar espais durant el temps mínim absolutament imprescindible per efectuar obres de conservació i manteniment de seu propi habitatge, local, etc...

n) A ser indemnitzat, per part dels altres propietaris qui hagin realitzat les actuacions de reparació o conservació, dels danys i perjudicis que s'hagin causat en el seu habitatge, local, etc...

o) A ser indemnitzat per la comunitat pels danys i perjudicis que se li ocasionin a conseqüència de les actuacions de reparació o conservació o altres circumstàncies en què la comunitat hagi necessitat afectar alguns elements privatis, en benefici de la comunitat.

p) Els propietaris, els arrendataris, etc..., majors de 70 anys o amb una discapacitat física, o les persones amb qui conviuen o treballen, si la Junta no assoleix acords de supressió de barreres arquitectòniques, instal·lació d'ascensors o les actuacions exigibles per habitabilitat, seguretat o accessibilitat, poden demanar al jutge que obligui la comunitat a realitzar aquestes actuacions.

q) A rebre les convocatòries, citacions i notificacions de la comunitat.

r) A oposar-se als acords adoptats en la reunió de la Junta de propietaris, a la qual no hagi assistit, en el

termini d'un mes comptat des de la data de notificació dels acords, per tal que no es computi com a favorable el seu vot.

s) A examinar la documentació relativa als assumptes dels quals s'ha de tractar a la Junta de propietaris, ja sigui perquè els ha estat tramesa o perquè la tinguin a la seva disposició els administradors des del moment en què es fa la convocatòria.

t) A impugnar els acords de la Junta de propietaris.

u) A ser requerit de pagament prèviament a ser demandat personalment, tant per deutes de la comunitat amb tercers com per deutes propis que tingui amb la comunitat.

## Obligacions del propietari

a) Respectar les instal·lacions generals i resta d'elements comuns.

b) Conservar i mantenir en bon estat, parets endins, el seu departament i mantenir els serveis i les instal·lacions que hi passen.

c) Comunicar, abans d'iniciar-les, al president i, si s'escau, a l'administrador les obres que es proposin fer en el seu habitatge o altre element privatiu.

d) Retornar al seu estat originari els elements comuns alterats sense el consentiment de la comunitat.

e) Admetre en el seu habitatge, local, etc... les limitacions i servituds imprescindibles per efectuar obres de conservació i manteniment dels elements comuns i les d'altres departaments quan no hi hagi cap altra manera de fer-les o l'altra manera és desproporcionadament cara o carregosa.





f) Contribuir a les despeses comunes segons l'acord d'aprovació de pressupost degudament pres per a la Junta de propietaris i la liquidació d'aquest segons les seves quotes de participació aplicables. Les derames per al pagament de les millores seran a càrrec de qui sigui propietari en el moment de l'exigibilitat dels seus imports.

g) Tot propietari és titular mancomunat de les obligacions concretes vàlidament en la gestió de la comunitat, d'acord amb la seva quota de participació.

h) Assumir el cost de les obres de reparació i conservació necessàries, fins i tot d'aquelles que es realitzin sobre elements que tenen conferits ús privatiu a favor d'altres propietaris (els propietaris que retardin o s'oposin a les obres necessàries exigides per l'autoritat responen indi-

vidualment de les sancions administratives que es puguin imposar a la comunitat).

i) Contribuir obligatòriament, d'acord amb les respectives quotes de participació, al cost de les innovacions relatives a la supressió de barres arquitectòniques o a la instal·lació d'ascensors i a les intervencions que calguin per garantir l'accessibilitat, l'habitabilitat, l'ús i la conservació adequats i la seguretat de l'edifici.

j) Contribuir, d'acord amb la seva quota de participació, a la dotació del fons de reserva.

k) Aportar, en el moment d'efectuar-se la transmissió del pis o local, una certificació sobre l'estat de deutes d'aquestes propietats amb la comunitat, sense poder-se atorgar l'escriptura de venda si no és



que l'adquirent renuncia a aquesta certificació.

l) Comunicar a la comunitat un domicili, a efectes de convocatòries, citacions i notificacions.

m) Comunicar com a venedor d'un element privatiu (habitatge, local o pàrquing) al secretari de la comunitat el canvi de titularitat de l'habitatge o local. La manca d'aquesta notificació comporta que el venedor es manté com a responsable solidari, juntament amb el nou titular, dels deutes de l'habitatge, local, etc.

n) Respondre davant la comunitat pels actes propis i pels realitzats per persones a qui s'ha cedit el dret d'ús i/o gaudi (llogaters, precaristes, etc.) de les obligacions derivades del règim de propietat horitzontal.

o) Els propietaris i ocupants d'elements privatis no poden fer activitats contràries a la convivència, als estatuts o a les normatives, o que facin perillar l'edifici.

p) Exercir els càrrecs de la presidència, la secretaria o l'administració (la Junta pot excusar-ne l'exercici).



# DRETS I OBLIGACIONS DE LA COMUNITAT

## Drets de la comunitat

a) Exigir i reclamar els deutes als morosos comunitaris.

b) A cobrar dels nous propietaris els imports pendents de quotes ordinàries i extraordinàries que corresponguin a l'any en curs i als quatre anys naturals immediatament anteriors. La propietat transmesa respon d'aquests deutes.

c) Reclamar qualsevol altre crèdit que pugui tenir la comunitat amb un propietari o amb tercers.

d) Exigir als propietaris i ocupants dels elements privatis que no portin a terme activitats contràries a la convivència normal en la comunitat o que malmetin o facin perillar l'edifici.

e) Exigir que els propietaris i ocupants dels elements privatis no realitzin activitats que els estatuts o la normativa excloguin o prohibeixen de manera expressa.

f) Exigir la indemnització corresponent pels perjudicis que es causin a la comunitat per activitats prohibides.

g) Exigir la constitució de servituds permanents sobre els annexos dels elements d'ús privatiu si són indispensables per a l'execució dels acords de supressió de barreres arquitectòniques o de millorament adoptats per la Junta

o per l'accés a elements comuns que no en tinguin cap altre.

h) Exigir la reposició a l'estat originari dels elements comuns alterats sense consentiment de la comunitat.

i) Exigir als propietaris d'elements privatis que els conservin i mantinguin en bon estat, parets endins, mantenint els serveis i les instal·lacions que hi hagi.

j) Exigir als propietaris d'elements privatis que suportin les limitacions imprescindibles per efectuar les obres de conservació i manteniment dels elements comuns i dels altres elements privatis quan no hi ha cap altra manera d'efectuar-les, o l'altra manera sigui desproporcionadament cara.

k) Reclamar el compliment de qualsevol obligació que procedeixi vers la comunitat, ja sigui contra qualsevol propietari o contra tercers.

## Obligacions de la comunitat respecte dels propietaris i usuaris

a) La comunitat ha de mantenir en funcionament correcte els serveis i les instal·lacions comunitàries.

b) La comunitat ha de conservar l'immoble de manera que compleixi





amb les condicions estructurals, d'habitabilitat, d'accessibilitat, d'estanquitat i de seguretat necessàries o exigibles segons la normativa vigent.

c) En els elements comunitaris d'ús privatiu (p. ex. terrasses) la comunitat està obligada a fer les reparacions estructurals o de vicis de construcció, així com les reparacions que afecten o beneficien la comunitat. El manteniment ordinari i conservació d'aquests elements correspon al propietari que té assignat l'ús privatiu.

## Obligacions de la comunitat amb l'Administració

Fem menció de les principals, que afecten fonamentalment la seva seguretat.

### 1. La Inspecció Tècnica de l'Edifici (ITE)

L'ITE és l'avaluació obligatòria que han de fer tots els edificis d'habitatges plurifamiliars que tinguin o vagin arribant als 45 anys d'antiguitat.

L'ITE requereix un informe elaborat per un tècnic competent que avalua l'estat de conservació de l'edifici, dels seus elements exteriors (façanes, cobertes, mitgeres) els elements estructurals (forjats, fona-

ments, etc.) i les instal·lacions comunitàries.

Estan obligats a passar l'ITE els edificis d'habitatges plurifamiliars (més d'un habitatge) i els habitatges unifamiliars (cases) si estan en contacte amb la via pública o amb zones d'ús públic que es trobin en alguna de les següents situacions:

- Que tinguin més de 45 anys d'antiguitat
- Que vulguin acollir-se a ajuts públics per a la seva rehabilitació.
- Quan ho determinin els programes o les ordenances municipals.
- Quan l'Administració específicament ho determini per causes justificades com ara situacions de risc, deficiències o per la seva ubicació en àrees de conservació i rehabilitació.

Terminis màxims per fer l'ITE

HABITATGES PLURIFAMILIARS	
Antiguitat de l'edifici	Termini màxim per passar la inspecció
Anteriors a 1950	Ja s'hauria de tenir
Entre 1951 i 1960	Fins al 31 de desembre de 2015
Entre 1961 i 1971	Fins al 31 de desembre de 2016
A partir de 1971	L'any que compleixi 45 anys d'antiguitat

El fet de no disposar de l'ITE en els supòsits en què sigui exigible pot comportar la imposició de multes i



sancions a les persones responsables segons el que preveu la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge.

Realitzada la inspecció visual per part del tècnic, aquest redactarà un informe en el qual es descriuran les patologies que s'hagin posat de manifest, i que seran qualificades de lleus, importants, greus o molt greus.

a) Si es detecten deficiències, la comunitat ha d'elaborar un programa de rehabilitació en el termini màxim d'un any, però si les deficiències són greus o molt greus, el termini per aprovar el programa es redueix a sis mesos.

b) Quan el tècnic redactor de l'informe detecti deficiències greus o molt greus, està obligat a comunicar-ho de forma immediata tant a la propietat com a l'Ajuntament (per fer-ho no necessita el consentiment de la propietat), amb la proposta de mesures de seguretat cautelars a dur a terme.

Elaborat l'informe de l'ITE, es presentarà a l'Administració competent i se sol·licitarà l'expedició del corresponent certificat d'aptitud. La seva durada depèn de si han detectat deficiències i del seu tipus, segons el següent detall:

1. Sense deficiències: 10 anys.
2. Amb deficiències greus o molt greus amb mesures cautelars executades: tres anys.
3. Amb deficiències importants, la vigència queda condicionada al fet que cada dos anys s'efectuï una verificació tècnica que inclogui la visita d'un professional tècnic a l'edifici. Si la deficiència empitjora i passa a ser greu o molt greu, perd la seva vigència.

4. Amb deficiències greus o molt greus amb les mesures cautelars executades, la vigència queda condicionada a la verificació tècnica fixada en l'ITE, o, com a mínim, cada dotze mesos. Si l'informe de verificació determina que, malgrat les mesures cautelars executades, l'estat de l'edifici o dels seus elements presenta un risc per a les persones i els béns, el certificat d'aptitud perd la seva vigència i queda sense efecte.

Amb aquest certificat la comunitat pot acreditar que compleix el deure de conservació i rehabilitació de l'edifici.

La Cambra de la Propietat posa a disposició de tots els propietaris i comunitats de propietaris el nostre equip de tècnics (arquitectes i arquitectes tècnics) per fer els tràmits pertinents per obtenir de l'Administració el certificat d'aptitud de l'edifici.

## **2. Revisió Instal·lació Elèctrica Comunitària (Reglament de Baixa Tensió)**

Aquells edificis plurifamiliars que tinguin, en el seu conjunt, contractada una potencia elèctrica superior als 100 kW i aquells garatges que superin les 25 places d'aparcament, segons disposa el Reglament electrònic per a baixa tensió, tenen l'obligació de realitzar periòdicament la inspecció de les seves instal·lacions elèctriques comunitàries per part d'un organisme de control autoritzat per la Generalitat de Catalunya.

L'organisme de control, a resultes de la seva inspecció, emetrà un informe de conformitat o, en el seu



cas, detallarà els defectes que calgui solucionar, i que la comunitat haurà de corregir en el termini que determini l'informe, que en cap cas superarà els sis mesos.

Les revisions de les instal·lacions elèctriques comunitàries per part dels organismes de control autoritzats s'ha de fer cada 10 anys.

Les comunitats que quedin afectades per aquesta normativa de revisions periòdiques també queden obligades a formalitzar un contracte de manteniment amb una empresa instal·ladora autoritzada, que comportarà la realització d'una revisió anual de la instal·lació elèctrica comunitària i l'emissió per part d'aquesta d'un dictamen tècnic respecte de si la instal·lació elèctrica s'ajusta a les disposicions del Reglament electrònic de baixa tensió i les seves instruccions o bé que especifiqui les modificacions que calgui realitzar per tenir la instal·lació adequada.

L'incompliment d'aquestes obligacions per part d'aquelles comunitats que queden afectades pot implicar la imposició de les sancions administratives pertinents.

### **3. Inspeccions periòdiques obligatòries d'aparells elevadors**

Els ascensors de les comunitats estan subjectes a dos tipus d'obligacions: per una banda, la revisió mensual per part d'una empresa de manteniment autoritzada, i per altra banda, les inspeccions periòdiques obligatòries per part d'organismes de control autoritzats per la Generalitat de Catalunya.

Normalment, la inspecció és una actuació coordinada entre un d'a-

quests organismes i l'empresa a qui es té encomanat el manteniment de l'ascensor. De la inspecció, se n'aixeca una acta que determina si l'ascensor compleix estrictament les normatives tècniques aplicables o si altrament s'han de fer modificacions a l'aparell per tal que s'ajusti a la legalitat. En el supòsit que s'hagin de realitzar modificacions, l'acta també determina quines són les actuacions a realitzar, i de quin període de temps disposa la comunitat per realitzar les rectificacions proposades.

Les inspeccions dels ascensors de les comunitats per part dels organismes de control es realitzen cada quatre anys en edificis de més de 20 habitatges o de més de quatre plantes de recorregut, i cada sis anys en altres supòsits.

Finalment, l'abast de totes les obligacions no fiscals de la comunitat amb l'Administració queden subjectes a les modificacions que la normativa vigent vagi establint en cada moment (cal, per tant, el corresponent assessorament a la Cambra per tal de saber si s'hi han fet modificacions o se n'han implantat de noves).

## **Obligacions de la comunitat amb Hisenda**

Tot i que les comunitats de propietaris no persegueixen cap fi lucratiu, tenen obligacions amb Hisenda.

Les principals són:

### **1. Declaració d'operacions amb tercers (Model 347)**

Aquesta obligació tributària afecta totes les comunitats de propietaris,





encara que no desenvolupin cap tipus d'activitat empresarial, sempre que s'hagin realitzat operacions amb tercers, bàsicament pagaments de factures de proveïdors que superin els 3.005,06 euros, o cobraments de subvencions qual·sevol que sigui el seu import.

El model 347 s'ha de presentar durant el mes de febrer. En aquesta declaració s'han de relacionar les dades identificadores d'aquells tercers (proveïdors), i els imports per a cadascun d'ells, resultants de la suma de les operacions realitzades durant l'any natural anterior, sempre que superin els 3.005,06 €.

Queden excloses de la declaració aquelles adquisicions que representin un consum per a la comunitat, tals com la compra dels subministraments d'energia elèctrica o combustibles que es facin servir per al consum comunitari; els subministraments d'aigua o les assegurances que tinguin com a finalitat l'assegurament de béns de zones i elements comuns.

## 2. IRPF (Models 111 i 190)

En relació amb l'IRPF, les obligacions per a la comunitat de propietaris sorgeixen si aquesta paga rendes subjectes a l'Impost de la Renda de les Persones Físiques.

Per exemple, si la comunitat de propietaris té contractats empleats (conserge, personal de manteniment, socorrista, jardiner, etc.) estarà obligada a practicar la corresponent retenció, i a ingressar-la a la Hisenda Pública, en concepte de pagament a compte de l'IRPF d'aquests treballadors.

També, si la comunitat contracta els serveis de professionals independents (administrador, advocat, arquitecte, etc.), ha de practicar l'oportuna retenció en l'import de la factura a abonar a aquests professionals pels seus serveis. En conseqüència, hi ha obligació per part de la comunitat de practicar retenció a compte sobre els imports facturats per a aquests serveis de professionals. La comunitat té l'obligació i el dret d'exigir que consti la retenció a la factura.

No obstant això, no existiria obligació de practicar retenció quan el que s'abona són quantitats per serveis que no tenen la condició de professionals. Entre aquests hi hauria els serveis de fontaneria, electricitat, obra, etc., o la compra de productes o mercaderies. En aquest últim cas, hi ha algunes excepcions per a les quals sí resulta obligatori practicar una retenció de l'1 % de la base imposable de la factura d'aquells autònoms que estiguin en el règim d'Estimació Objectiva (paletes, lampistes, electricistes) i que siguin contractats per les comunitats de propietaris.

Les retencions practicades per la comunitat de propietaris s'han de declarar i ingressar a la Hisenda Pública de forma trimestral (Model 111) i, a més, s'ha de fer l'oportú resum anual sobre retencions i ingressos a compte de l'exercici (Model 190).

## 3. Comunitats amb activitat econòmica (lloguer d'elements comuns, cessió d'espais...)

### a) IVA (Models 303 i 390)

Les obligacions fiscals d'una comunitat de propietaris en relació amb



l'IVA depenen del fet que la comunitat porti a terme activitats econòmiques. L'exemple més habitual d'activitat econòmica realitzada per una comunitat és l'arrendament d'espais comuns, com el terrat per a la col·locació d'una antena, o la façana per a la col·locació d'un anunci publicitari. En aquests casos, el lloguer d'un element comú es considera una activitat empresarial, de manera que cal tributar per l'IVA. Aquesta situació comporta que la comunitat de propietaris percep uns ingressos als quals haurà de repercutir IVA; consegüentment, tindrà l'obligació de fer l'oportuna liquidació trimestral a la Hisenda Pública.

Per tant, la comunitat de propietaris haurà d'emetre, en aquests casos, la corresponent factura i repercutir l'impost ingressant-lo trimestralment a la Hisenda Pública.

Així mateix, i igual que està obligada a declarar l'IVA d'aquests ingressos, la comunitat també pot deduir-se les quotes d'IVA suportat per actuacions que estiguin relacionades directament amb l'obtenció dels ingressos, com per exemple, i en el casos esmentats, les obres d'adequació del terrat per a la instal·lació de l'antena o el manteniment de les instal·lacions o reparacions del local llogat, en cas que tot això fos a càrrec de la comunitat de propietaris.

D'altra banda, estan exemptes d'IVA els habitatges que siguin propietat de la comunitat, com la casa porteria, que siguin llogats a particulars com a ús d'habitatge habitual.

Caldrà presentar trimestralment el model 303, i la declaració recapitulativa model 390.

## **b) Comunitat com a entitat en atribució de rendes (Model 184)**

D'altra banda, recordem que la normativa fiscal considera les comunitats com a entitats en règim d'atribució de rendes i, encara que en termes generals no realitzin activitats econòmiques, sí que tenen la condició d'obligats tributaris quan en realitzen; p. ex., quan lloguen locals propis o un terrat per a anuncis de tercers, antenes de telefonia mòbil, etc.

Pel que fa als ingressos d'aquesta activitat, Hisenda els tracta com a rendiments de capital immobiliari, i no pas com a rendiments d'activitats econòmiques.

Si es dona aquest supòsit, la comunitat, com a entitat en règim d'atribució de rendes, també ha de presentar cada any (a banda de l'IVA trimestral i anual, si s'escau) el model 184 d'atribució de rendes, sempre i quan l'import superi els 3.000€.

En aquest model es declaren les rendes que percep la comunitat que són subjectes a l'IRPF, i que s'han d'atribuir a cadascun dels propietaris en funció del seu coeficient de propietat, ja que les comunitats no tenen personalitat jurídica i cada propietari s'haurà d'imputar, pel que fa a la seva declaració de l'IRPF, la seva participació en les rendes obtingudes per la comunitat. El termini de presentació finalitza a finals de febrer.

Totes les directrius anteriors són directrius generals que regulen aquesta obligació fiscal. Com que les normatives fiscals són molt canviants, caldrà consultar en cada cas les disposicions vigents en aquell moment i les qüestions específiques aplicables a cada supòsit.

# CONSTITUCIÓ DE LA COMUNITAT

Jurídicament, la comunitat queda constituïda des del moment en què s'atorga l'escriptura de divisió en propietat horitzontal, en la qual es descriuen l'edifici i els diversos departaments que en formen part (pisos, locals, pàrquings, trasters...) i s'assigna a cadascun la seva quota general de participació.

Aquesta escriptura és redactada pel promotor en el moment de construcció de l'edifici, i sempre es podrà obtenir acudint al Registre de la Propietat. Habitualment trobarem a l'escriptura els estatuts que regulen el funcionament de la comunitat.

En la pràctica, la comunitat comença a funcionar quan es convoquen tots els copropietaris i els assistents acorden iniciar el funcionament com a comunitat i, entre altres acords, escullen un president, un vicepresident i un secretari. L'acta que recull aquests acords permet legalitzar el llibre d'actes acudint al Registre de la Propietat i, posteriorment, obtenir la identificació fiscal NIF. Amb tots dos documents es pot obrir un compte bancari des del qual operarà la comunitat.

Un altre requisit que caldrà complir dins els tràmits de constitució davant l'administració d'Hisenda és

donar d'alta la comunitat amb la declaració censal (model O36).

## El llibre d'actes

El llibre d'actes de la comunitat és un llibre amb pàgines numerades i legalitzat pel Registre de la Propietat. S'hi han de transcriure tots els acords presos per la comunitat en les seves reunions, anomenades Juntes de propietaris. A més de ser legalment exigible, és de gran utilitat, ja que permet repassar i verificar els acords de la comunitat des de la seva constitució, així com per efectuar determinats tràmits o requisits legals davant organismes públics o judicials. El llibre és el document base que permet certificar els acords presos per la comunitat que hi figuren, quan sigui necessari.

El llibre d'actes ha de ser custodiat pel secretari de la comunitat durant 30 anys. Les actes s'han de redactar almenys en català.

## Fiscalitat i constitució de la comunitat

### NIF de la comunitat

Una vegada constituïda la comunitat, és imprescindible sol·licitar el NIF a l'Agència Tributària aportant el llibre d'actes i donar d'alta la comunitat a efectes fiscals (s'ha de





complimentar la declaració censal model 036).

El NIF és obligatori a efectes fiscals, i necessari per tal que les diverses empreses o professionals, proveïdors de la comunitat, que hagin de prestar serveis o efectuar reparacions, puguin lliurar factures degudament.

Finalment, disposant de NIF, la comunitat pot procedir a l'obertura d'un compte bancari com a darrer tràmit necessari per a la posada en funcionament de la comunitat, per a la gestió ordinària, i un altre compte bancari per a la gestió del fons de reserva.



# ÒRGANS DE LA COMUNITAT

Els òrgans són els següents:

- a) President**
- b) Vicepresident**
- c) Secretari**
- d) Administrador**
- e) Junta de propietaris**

Els quatre primers són unipersonals, i els càrrecs de president, secretari i administrador poden ser exercits per una mateixa persona, si així s'acorda.

Els càrrecs són designats per la Junta de propietaris, són reelegibles, duren un any i, una vegada esgotat aquest termini, s'entenen prorrogats fins que es faci la propera junta ordinària. La designació de càrrecs en cap cas pot ser discriminatòria per raó de sexe, orientació sexual, origen, creences ni per qualsevol altre motiu.

Si no es presenten candidats per assumir els càrrecs, caldrà designar-los per sorteig o per ordre correlatiu entre aquells propietaris que no hagin exercit anteriorment cap càrrec, o segons indiquin els estatuts.

El president ha de ser un propietari de la comunitat.

L'exercici dels càrrecs és obligatori i gratuït (sense perjudici del dret a reintegrar-se de les despeses que comportin el seu exercici). La Junta pot excusar de l'exercici del càrrec qui presenti raons fonamentades per excusar-se'n.

La comunitat pot encarregar l'Administració de la comunitat a un professional extern. En aquest cas les funcions d'administració inclouen també les de secretaria.

## **a) El president**

Correspon al president:

- Convocar i presidir les reunions de la Junta de propietaris.
- Vetllar pel bon funcionament de la comunitat.
- Vetllar pel compliment de les obligacions per part de la secretaria i de l'administració.
- Representar la comunitat, judicialment i extrajudicialment.

## **b) El vicepresident: és un càrrec no obligatori**

La seva funció és substituir el president en cas de mort, impossibilitat, absència o incapacitat. També pot exercir aquelles funcions que el president li delegui.





### **c) El secretari**

Al secretari li correspon:

- Redactar i signar les actes de les reunions de la Junta de propietaris.
- Fer els certificats i les comunicacions que corresponguin.
- Guardar la documentació de la comunitat: el llibre d'actes, durant 30 anys; i cinc anys la documentació comptable, convocatòries, comunicacions i resta de documentació rellevant.
- Fer i signar, amb el vistiplau del president, l'anunci de convocatòria que s'hagi de publicar al tauler d'anuncis de la comunitat.
- Emetre les certificacions que se sol·licitin a la comunitat sobre l'estat dels deutes de qualsevol propietari enfront de la comunitat. És obligatori en els supòsits de venda de qualsevol element privatiu.
- Emetre les certificacions necessàries dels acords de la Junta de propietaris. Entre altres coses, certificació necessària per poder acudir a la reclamació judicial dels deutes.
- Rebre les notificacions relatives al canvi de domicili a efecte de citacions, i les realitzades pel transmetent en els supòsits de canvi de titularitat del pis o local.

### **d) L'administrador**

L'administrador gestiona els assumptes ordinaris de la comunitat, tals com:

- Adoptar mesures per conservar els elements comunitaris i el seu funcionament correcte.
- Vetllar perquè els propietaris compleixin les seves obligacions i fer els advertiments precisos.
- Preparar el pressupost anual.
- Preparar les liquidacions econòmiques dels exercicis finalitzats.
- Fer els cobraments i els pagaments que corresponguin.
- Executar els acords de la Junta.
- Decidir l'execució de les obres urgents i donar-ne comptes al president.
- Realitzar aquelles altres funcions que la Junta de propietaris expressament li delegui.



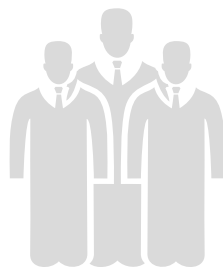
# LA JUNTA DE PROPIETARIS

La Junta és, sens dubte, l'òrgan més important de la comunitat. En les reunions de la Junta de propietaris es prenen els acords que la regeixen.

La Junta està formada per tots els propietaris, al marge, òbviament, que aquests decideixin assistir o no a les convocatòries de la comunitat.

## Competències de la junta

- a) Nomenar i canviar les persones que han d'ocupar els càrrecs de la comunitat (president, administrador, secretari).
- b) Aprovar el pressupost anual de la comunitat sobre la base de les despeses previsible, així com la liquidació dels comptes corresponents als exercicis finalitzats.
- c) Aprovar els pressupostos i l'execució de totes les obres de reparació ordinàries no pressupostades, les de caràcter extraordinari i les de millora, aprovar el seu import i, en el seu cas, la imposició de derrames per al seu finançament.
- d) Conèixer i decidir en els altres assumptes d'interès general per a la comunitat, acordant les mesures necessàries o convenients per al millor servei comú.
- e) Establir o modificar els criteris generals per fixar quotes.
- f) Modificar el títol constitutiu (escriptura de divisió horitzontal).
- g) Aprovar o modificar els estatuts i el reglament de règim intern.



# NORMES DE FUNCIONAMENT DE LA JUNTA

## Classes de Junes:

• **Ordinàries:** Se celebren almenys una vegada a l'any per aprovar els comptes i el pressupost, nomenar els càrrecs i tractar tots els assumptes que es considerin d'interès per a la comunitat. La convocatòria s'ha de fer amb una antelació mínima de vuit dies naturals d'antelació.

• **Extraordinàries:** Es convoca quan es consideri convenient, i amb l'antelació suficient perquè arribi a coneixement de tots els propietaris.

## La convocatòria de la Junta

Perquè una Junta sigui vàlida, la convocatòria ha de complir els següents requisits:

a) La Junta de propietaris ha de ser convocada pel president.

En cas de vacant, d'inactivitat o negativa de la presidència, la pot convocar la vicepresidència, si n'hi ha, o, en cas de vacant, negativa o inactivitat d'aquesta, els propietaris que promouen la reunió (han de ser com a mínim el 25 % dels propietaris o els propietaris que representin un 25 % de les quotes).

b) La convocatòria ha de contenir els assumptes a tractar (ordre del dia).

La convocatòria haurà de redactar-se de forma clara i detallada.

L'ordre del dia ha de contenir, a més dels assumptes que el president consideri oportú de debatre, aquells altres assumptes que qualsevol dels propietaris hagi proposat al president per escrit abans de la convocatòria.

c) En la convocatòria s'ha de fixar l'hora, dia i lloc de la reunió.

d) Ha d'advertir-se que, per a aquells acords que requereixen unanimitat o una majoria qualificada de 4/5 parts, els propietaris que no assisteixin a la Junta de propietaris es comptaran com a vots favorables a l'acord que hagi pres la majoria dels assistents, sempre i quan no manifestin la seva oposició mitjançant comunicació escrita al secretari de la comunitat.

e) La convocatòria contindrà la relació dels propietaris que no estiguin al corrent de pagament de les quotes comunitàries vençudes, i els advertirà que aquesta condició de morositat els comporta la privació del dret de vot, no de veu, en la Junta de propietaris.

f) La documentació relativa als assumptes a tractar s'adjuntarà a la convocatòria o bé s'indicarà el





lloc on es troba per ser consultada, a disposició dels propietaris. Si l'administració la porta un professional extern, aquest ha de tenir la documentació a disposició dels propietaris per tal que la puguin consultar des del moment d'enviament de la convocatòria.

g) Cal que tots els propietaris siguin degudament citats.



## **Enviament de les convocatòries**

Les convocatòries s'hauran de realitzar per escrit dirigit al domicili que, per a aquesta funció, tingui designat el propietari a la secretaria de la comunitat. Si el propietari no ha designat cap adreça, la comunicació s'ha de fer al pis, local o a l'element privatiu del qual és titular.

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

A més, l'anunci de la convocatòria de la reunió s'haurà de fer públic en el tauler d'anuncis de la comunitat o en un lloc visible habilitat per a aquesta funció. Aquest anunci s'ha de realitzar amb una antelació mínima de vuit dies. Aquest anunci de convocatòria tindrà l'efecte de notificació per a aquells propietaris als quals no ha estat possible lliurar la notificació individualitzada.

Per facilitar l'habitual delegació de vot dels no assistents, és convenient incloure un model de delegació de vot.



# ASSISTÈNCIA A LES JUNTES

## Formes d'assistència

L'assistència a la Junta serà personal o per representació legal, orgànica o voluntària, que s'ha d'acreditar per escrit. La delegació ha de ser expressa per a cadascuna de les reunions de la Junta de propietaris i s'ha de rebre abans de l'inici de la reunió. La Junta també pot acceptar que s'hi pugui assistir per videoconferència o altres mitjans telemàtics.

El dret d'assistència inclou el dret de veu i el dret de vot a la Junta de propietaris, a excepció dels supòsits de morositat en què al propietari morós se li reconeix dret de veu però no de vot en els acords de la Junta.

Si algun departament pertany a diversos propietaris, aquests nomenaran un representant. Només una persona pot representar un departament, encara que hi hagi diversos propietaris. El vot és indivisible.

Si hi ha usdefruit, el dret d'assistència correspon als titulars de nua propietat. Tot i això, en general, els propietaris s'entenen representats pels usufructuaris. Aquesta representació ha de ser expressa per adoptar acords sobre el títol constitutiu, els estatuts i les obres extraordinàries o de millora.

## Quòrums per a la constitució de Junta

La Junta quedarà legalment constituïda sigui quin sigui el nombre de propietaris o representants que hi assisteixin i les quotes que representin.

També s'entendrà degudament constituïda la Junta quan tots els propietaris es trobin presents i acceptin per unanimitat la seva celebració.

Si no hi assisteix el president o el vicepresident, es designarà entre els assistents un propietari per presidir la reunió de la Junta de propietaris.

Així mateix, si no hi assisteix el secretari, es designarà un secretari d'entre els assistents.

## Dret de vot

Tenen dret a votar tots els propietaris, sempre i quan no tinguin deutes pendents amb la comunitat en el moment en què es reuneixi la Junta de propietaris.

Els propietaris amb deutes amb la comunitat tan sols tenen dret de vot si consignen notarialment o judicialment els imports endeutats o si han interposat una impugnació judicial.



El dret de vot s'exerceix:

- a) Personalment.
- b) Per representació legal, orgànica o voluntària.
- c) Per delegació, expressa per a la reunió de què es tracti, a un altre propietari, que ha de formalitzar-se de forma escrita i designant nominativament la persona delegada i lliurar-se abans de l'inici de la reunió. En l'escrit de delegació de vot, es pot fer constar el sentit del vot en relació amb els punts de l'ordre del dia.



# PRESA D'ACORDS DE LA JUNTA

## Normes per a la validesa dels acords

- Només poden adoptar-se acords sobre els assumptes inclosos en l'ordre del dia.
  - Els propietaris que tinguin deutes pendents amb la comunitat tenen veu però no tenen dret de vot a la reunió de la Junta (excepte que hagin consignat l'import endeutat).
  - Si l'acord que cal prendre modifica la quota de participació o disminueix les facultats d'ús i gaudi d'elements comuns d'un propietari, requereix el consentiment exprés d'aquest propietari afectat.
  - Els acords són executius des del moment en què es prenen.
  - Els acords obliguen i vinculen tots els propietaris, fins i tot els dissidents.
  - No obliguen els dissidents aquells acords referents a noves instal·lacions o serveis comuns, quan la despesa que comporten sigui superior al 25 % del pressupost anual de la comunitat. Els dissidents no poden fer ús de la nova instal·lació. Per tal de gaudir de la nova instal·lació caldrà que el dissident pagui l'import de la inversió i els costos de manteniment actualitzats d'acord amb l'IPC.
- Aquesta norma no és aplicable en els acords relatius a la instal·lació d'ascensors, supressió de barreres arquitectòniques i actuacions necessàries per garantir l'habitabilitat, l'ús i conservació adequats i la seguretat de l'edifici, en tant que aquests acords obliguen tots els propietaris, inclosos els dissidents, i el seu cost és suportat per tots els propietaris.
  - En el termini d'un mes a partir de la recepció de l'acta, els propietaris absents de la reunió poden manifestar la seva oposició als acords. Aquesta oposició, en els acords que requereixen majoria, no equival a un vot en contra. Simplement és una manifestació de discrepància que els permet:
    - a) Per una part, alliberar-se de pagar, en cas que s'hagi aprovat una nova instal·lació o servei comú amb un cost que superi el 25 % del pressupost ordinari de la comunitat.
    - b) Fer una impugnació judicial.

Si no es presenta el referit escrit d'oposició s'entén que els propietaris absents de la reunió de la Junta de propietaris s'adhereixen a l'acord pres.

En els acords d'unanimitat o de majories qualificades, el posicionament dels absents sí que incideix en



el còmput de vots, com s'explica més endavant en l'apartat corresponent.

## Majories per prendre els acords

### MAJORIA SIMPLE

Els següents acords s'adopten per majoria simple dels propietaris que hagin participat en cada votació (les abstencions es computen com a vots favorables a la postura majoritària) sempre i quan alhora representin la majoria simple de quotes dels propietaris que hagin participat a la votació.

- a) Per a l'execució d'obres o l'establiment de serveis que tinguin per finalitat la supressió de barreres arquitectòniques o instal·lació de l'ascensor.
- b) Les innovacions exigibles per a l'habitabilitat, l'accessibilitat o la seguretat de l'immoble.
- c) L'execució de les obres necessàries per instal·lar equips o infraestructures comunes per:

- millorar l'eficiència energètica o hídrica de l'immoble
- millorar la mobilitat dels usuaris
- connectar serveis de telecomunicacions de banda ampla
- individualitzar els mesuraments d'aigua, gas o electricitat
- per a la instal·lació general de punts de recàrrega per a vehicles elèctrics

Les actuacions descrites en aquests tres apartats anteriors es poden acordar per majoria, tot i que les obres suposin haver de

modificar l'estructura de l'edifici o la configuració exterior d'aquest, o comportin la modificació del títol constitutiu o dels estatuts.

Si no s'assoleix l'acord favorable en les actuacions previstes en els dos primers apartats, els propietaris o usuaris (llogaters, familiars, treballadors, etc...), amb discapacitats o majors de 70 anys, poden demanar a l'autoritat judicial que obligui la comunitat a suprimir barreres arquitectòniques o a fer aquelles actuacions necessàries per assolir l'accessibilitat requerida, atesa la discapacitat.

- d) Establir o modificar les normes del reglament intern.
- e) L'acord de sotmetre a mediació qualsevol qüestió derivada de la propietat horitzontal.
- f) Tots aquells altres acords que no tinguin fixada una majoria diferent per adoptar-se.

### UNANIMITAT

Es requereix unanimitat, és a dir, el vot favorable de tots els propietaris amb dret de vot, per prendre els següents acords:

- a) Modificar les quotes de participació o coeficients dels elements privatius.
- b) Desvincular un annex.
- c) Vincular l'ús exclusiu de determinats elements comuns (patis, jardins, terrasses, etc...) a un o diversos habitatges o altres elements privatius.
- d) Cedir gratuïtament l'ús d'elements comuns.



e) Constituir un dret de sobrelevació de l'immoble o de subedificació.

f) Extingir el règim de propietat horitzontal.

g) Formar una propietat horitzontal complexa.

h) sotmetre a arbitratge qualsevol qüestió derivada de la propietat horitzontal.

g) L'arrendament d'elements comuns per un període superior a 15 anys.

h) Realitzar sobre un element privatiu (habitatge, local...), de propietat comuna (de tots els propietaris de la comunitat), operacions tals com vendre'l, dividir-lo, etc.

i) Desafectar un element comú.

#### QUATRE CINQUENES PARTS

Cal el vot favorable de 4/5 parts dels propietaris amb dret de vot, que al seu torn representin les 4/5 parts de les quotes de participació, per adoptar els següents acords:

a) Modificacions físiques de l'edifici si afecten l'estructura o la configuració exterior (excepte aquelles relatives a habitabilitat, accessibilitat o seguretat de l'immoble, que tan sols requereixen d'acord per majoria simple).

b) Construcció de piscines.

c) Construcció d'instal·lacions recreatives.

d) Acordar quotes especials per distribuir entre els copropietaris determinades despeses, o una participació específica en certes despeses per a un o diversos elements privatis pel fet que facin un ús desproporcionat d'alguns elements o serveis comunitaris (per exemple, quan un local o habitatge fa un ús extraordinari de l'ascensor per qüestions comercials o professionals).

e) Modificació del títol constituït.

f) Modificació dels estatuts.

#### Còmput dels vots

Per comptabilitzar els vots s'han de tenir en compte les següents normes.

- Es computen tots els vots emesos per propietaris presents, representats o que hagin delegat el vot.

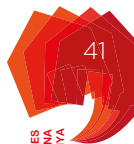
- No es computen els vots dels propietaris morosos.

- Es computen, com a vot favorable a la posició majoritària, els vots de les persones que s'abstinguin.

- Cada element privatiu (habitatge, local, pàrquing...) només té un vot. Si l'element privatiu és de diversos propietaris, aquests només tenen, en conjunt, un sol vot indivisible.

- Per adoptar acords d'aquells que requereixin la unanimitat cal el vot favorable de tots els participants en la votació i que, per part dels absents a la reunió, no es presenti cap escrit d'oposició en el termini d'un mes a comptar des de la recepció de l'acta.

- Per adoptar acords que requereixin una majoria de les 4/5 parts, cal que en la reunió de la Junta hagin votat favorablement la majoria dels propietaris i de quotes, i que en el termini d'un mes a partir de la recepció de l'acta s'assoleixi aquesta majoria addicionant als vots favora-



bles obtinguts aquells dels absents que en el termini d'un mes no s'hi oposin.

- Tenen la consideració de vots favorables els dels propietaris absents de la Junta, que, degudament citats, no facin cap manifestació en contra, expressada per escrit dirigit al secretari de la comunitat.

### Impugnació dels acords

- La impugnació dels acords s'ha de fer per via judicial

- Només es poden impugnar els acords de la Junta si aquests acords:

a) Són contraris a la llei o al títol de constitució de la comunitat (escriptura de divisió horitzontal de la comunitat) o als estatuts.

b) Si, ateses les circumstàncies, els acords impliquen un abús de dret.

c) Si són contraris als interessos de la comunitat.

d) Si són greument perjudicials per a un propietari.

### QUI POT IMPUGNAR

a) Els propietaris que han votat en contra.

b) Els propietaris absents que s'han oposat a l'acord.

c) Els propietaris que han estat privats il·legítimament del dret de vot.

Per poder impugnar cal que el propietari estigui al corrent de pagament en el moment en què s'hagi adoptat l'acord o tingui consignats els imports endeutats.

### TERMINI PER IMPUGNAR

Els propietaris que compleixin els requisits per impugnar disposen d'un termini d'un any si es tracta d'acords contraris a les lleis, al títol constitutiu de la comunitat, als estatuts o aquells que impliquen un abús de dret, o de tres mesos per a la impugnació d'acords considerats contraris als interessos de la comunitat o aquells considerats greument perjudicials per a un propietari. Aquests terminis es computen a partir de la data en què el propietari rep l'acta.

### ALTRES CONSIDERACIONS

La impugnació d'acords no suspèn la seva execució, excepte en cas de suspensió cautelar disposada judicialment.



# LES ACTES

En el termini de cinc dies, el secretari de la comunitat ha de procedir a redactar l'acta de la reunió, que s'haurà de transcriure al llibre d'actes i signar pel secretari i el president. Els acords adoptats són executius des del moment en què es prenen.

## Contingut de les actes

Els acords de la Junta de propietaris s'han de transcriure al llibre d'actes. L'acta de cada reunió haurà de redactar-se almenys en català (o en aranès a la Vall d'Aran), i haurà de contenir, com a mínim, les següents informacions:

- a) Data i lloc de la celebració, el caràcter ordinari o extraordinari de la reunió, autor de la convocatòria.
- b) L'ordre del dia.
- c) La indicació de la persona que l'ha presidit i de la persona que ha actuat com secretari.
- d) Relació de propietaris que han assistit a la reunió personalment o per representació (és útil detallar els seus coeficients o quotes de participació). Detall de les delegacions de vot emeses.
- e) Els acords adoptats, amb indicació dels participants en cada

votació amb especificació de les seves respectives quotes.

f) El resultat de les votacions, amb indicació dels qui han votat a favor, dels qui han votat en contra i dels qui s'han abstenut. Això, tant per a aquells acords que requereixen majoria simple i que queden adoptats en aquesta votació, com per a aquells altres que, requerint unanimitat o majoria de 4/5 parts, han d'obtenir majoria en aquesta votació. Posteriorment s'addicionaran els vots dels absents que no es manifestin en contra, com s'ha indicat anteriorment.

El president pot requerir a un notari que assisteixi a la Junta de propietaris i redacti l'acta. També requerirà la presència del notari a la Junta si ho demanen un 25 % dels propietaris o un nombre de propietaris que representi un 25 % de les quotes.

## Annex de l'acta

En cas de constar en l'acta acords d'unanimitat o de majoria qualificada de 4/5 parts, transcorreguts els terminis d'oposició dels absents i una vegada realitzat el recompte definitiu –segons hem descrit anteriorment en l'apartat de còmput de vots–, es procedirà a enviar a tots



els propietaris un annex de l'acta amb indicació de si els referits acords han assolit les majories requerides.

### **Enviament de l'acta**

L'acta s'ha de trametre als propietaris pel mateix procediment descrit anteriorment per a l'enviament de les convocatòries de les Juntes i en el mateix domicili, dins els deu dies següents a la seva celebració.

### **El llibre d'actes**

Les comunitats han de legalitzar els seus llibres d'actes en el Registre de la Propietat, i el secretari els ha de guardar durant 30 anys.



# EXTINCIÓ DE LA COMUNITAT

La comunitat s'extingeix:

**a)** Per l'acord unànime de la Junta de propietaris de passar a formar una comunitat ordinària. En aquest cas deixarien d'existir els diversos departaments com a finques independents.

**b)** Per decisió del propietari únic.

**c)** En els supòsits que l'immoble quedi destruït, o sigui declarat en ruïna, sempre i quan en el títol de constitució no s'hagi establert el contrari. En aquest cas caldrà emprendre la reconstrucció o la rehabilitació de l'edifici.

**d)** En el supòsit d'expropiació forçosa de l'edifici.



# LA PROPIETAT HORIZONTAL COMPLEXA

## LES SUBCOMUNITATS

### Constitució

S'anomena propietat horitzontal complexa aquella en la qual coexisteixen diferents subcomunitats integrades en un edifici o en un conjunt immobiliari format per diverses escales o portals, o per una pluralitat d'edificis independents i separats que es connecten entre si i comparteixen zones enjardinades i d'esbarjo, piscines o altres elements comuns semblants.

En aquest cas, cada escala, portal o edifici, en el règim de propietat horitzontal complexa, es constitueix com a subcomunitat, i es regeix per la mateixa normativa de comunitats fins ara exposada.

És molt habitual que es constitueixin com a subcomunitats els soterranis d'un o diversos immobles que estan connectats entre si i que tenen independència funcional i econòmica.

Als efectes de pagaments i participació, s'ha d'assignar, a cadascun dels elements privatis que integren cada subcomunitat, una quota particular de participació en la subcomunitat, independent de la quota general de la comunitat o en el conjunt immobiliari.

La propietat horitzontal complexa es pot constituir inicialment en una sola comunitat amb subcomunitats,

o bé per associació de diverses comunitats preexistents.

El títol constitutiu ha de constar en escriptura pública i ha d'estar inscrit en el Registre de la Propietat.

### Funcionament

Cada subcomunitat té els seus òrgans específics i adopta, amb independència de les altres subcomunitats, els acords que els pertocin dins l'àmbit material que els correspon segons descriu el títol constitutiu (s'ha de tenir en consideració l'existència d'elements comuns de la comunitat).

Els estatuts poden regular un consell de presidents d'escala o d'edifici, que ha d'actuar de manera col·legiada per a l'administració ordinària dels elements comuns a tot el conjunt i s'ha de regir per les normes de la Junta de propietaris adaptades a l'específica naturalesa del cas, si la complexitat del conjunt immobiliari i dels elements, els serveis i les instal·lacions comuns, el nombre d'elements privatis o altres circumstàncies ho fan aconsellable.

### Comunitats i subcomunitats per a garatges i trasters

La comunitat de garatge o trasters, llevat de previsió estatutària en





contra, funciona amb independència de la comunitat general pel que fa als assumptes del seu interès. La subcomunitat de garatges o trasters pot estar formada tant per garatges tots ells corresponents a un mateix immoble o comunitat, o també quan aquests garatges pertanyin a diferents immobles i diferents comunitats i comparteixin l'ús, en què els titulars de les places d'aparcament tenen dret a utilitzar totes les zones d'accés, maniobra i sortida de vehicles amb independència de l'immoble en el qual estiguin situades.

Tenen la consideració d'element comú de les subcomunitats de garatges, entre d'altres, les rampes, les escales, les zones d'accés i maniobra dels vehicles.

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

- a)** Si les diverses places d'aparcament o els trasters es configuren com a annexos inseparables dels elements privatis de la comunitat.
- b)** Si el local destinat a garatge o trasters es configura com a element comú de la divisió horitzontal (en aquest cas, l'ús concret de les places d'aparcament o dels trasters no es pot cedir a terceres persones amb independència de l'ús de l'element privatiu respectiu).



# FORMULARIS

## Convocatòria de Junta de propietaris i delegació de vot

Conforme al que disposa l'art. 553-21.1 del Codi Civil de Catalunya, es convoca la Junta General Ordinària de la comunitat de propietaris de l'edifici situat a ....., per al dia ..... a les ....., que tindrà lloc a .....

L'ordre del dia previst és el següent:

1r Presentació i aprovació dels comptes de l'exercici econòmic anual.

2n Presentació i aprovació del pressupost ordinari del pròxim exercici i quotes de provisió de fons.

3r Liquidació de deutes.

4t Renovació o reelecció de càrrecs directius i administratius.

5è Precs i preguntes.

En vista de la importància dels temes que tractarem, prego la seva assistència personal o per delegació.

Molt atentament,

EL PRESIDENT DE LA COMUNITAT

**Nota aclaridora.** Conforme al que disposa l'art. 553-21.5 CCCat, es fa constar:

1. Els vots dels propietaris que no assisteixen a la reunió es computen com a favorables, sense perjudici del seu dret d'oposició en el termini d'un mes des de la recepció de l'acta, com indica l'art. 553-24.1

2. Els propietaris que tinguin deutes pendents amb la comunitat tindran veu, però no dret de vot. En el dia d'avui, els propietaris que estan en aquestes circumstàncies, i que si segueixen en aquesta situació el dia de la Junta no podran exercir el vot, llevat que acreditin haver impugnat judicialment el tema concret o consignat el deute judicialment o notarialment, conforme a l'art. 553-24.1, són els següents:

El Sr./la Sra. .... pis o local ..... quotes pendents .....

El Sr./la Sra. .... pis o local ..... quotes pendents .....

3. S'adjunta la documentació relativa als assumptes per tractar i/o es troba a la seva disposició per ser consultada a .....

.....

Delegació. El signant, propietari del pis o local ...../..... de la comunitat de Propietaris de l'Edifici situat a ....., conforme als arts. 553-22 i 553-24, mitjançant aquest escrit, concedeixo delegació a favor del Sr./Sra. .... per assistir i votar a la Junta que tindrà lloc el dia .....

Sign.: .....



## Acta de la Junta de propietaris

A la ciutat de ....., a ..... de ..... de ....., essent les ..... hores, queda constituïda la Junta General Ordinària/Extraordinària de la comunitat de propietaris del carrer ....., núm. .... de ....., sota la presidència del Sr./la Sra. ...., i en el càrrec de secretari el Sr./la Sra. ....

Relació d'assistents i representats:

Local 2 el Sr./la Sra. ...., quota ..... %.

Baix C el Sr./la Sra. ...., quota ..... %.

Representat pel Sr./la Sra. ....

1r A el Sr./la Sra. ...., quota ..... %.

2n B el Sr./la Sra. ...., quota ..... %.

3r D el Sr./la Sra. ...., quota ..... %.

Tots ells es reuneixen per tractar dels següents punts de l'ordre del dia:

1r Presentació i aprovació dels comptes de l'exercici econòmic anual.

2n Presentació i aprovació del pressupost ordinari del pròxim exercici i quotes de provisió de fons.

3r Liquidació de deutes.

4t Renovació o reelecció de càrrecs directius i administratius.

5è Precs i preguntes.

Es prenen els següents acords:

### 1r. PRESENTACIÓ I APROVACIÓ DELS COMPTES DE L'EXERCICI ECONÒMIC ANUAL

Es presenta a la Junta l'estat de comptes de les despeses i ingressos de la comunitat del període comprès entre el ..... de ..... de ..... i el ..... de ..... de ..... (S'adjunta com a annex número .....)

Es delibera, i finalment es procedeix a votar la proposta d'aprovació dels comptes, amb el resultat que tot seguit es transcriu:

Vots favorables	Coeficient
Sr. ....	.....%
Sr. ....	.....%
Sr. ....	.....%
Sr. ....	.....%
Vots contraris	
Sr. ....	.....%
Sr. ....	.....%
Abstencions	
Sr. ....	.....%

Atès que el nombre de vots favorables depassa l'exigible segons la legislació vigent, es dona per aprovada la proposta presentada.

### 2n PRESENTACIÓ I APROVACIÓ DEL PRESSUPOST ORDINARI DEL PRÒXIM EXERCICI I QUOTES DE PROVISIÓ DE FONS.



.....  
3r LIQUIDACIÓ DE DEUTES.  
.....

4t RENOVACIÓ O REELECCIÓ DE CÀRRECS DIRECTIUS I ADMINISTRATIUS.  
.....

5è. PRECS I PREGUNTES.  
.....

No havent-hi més assumptes a tractar, s'aixeca la sessió a les ..... hores.  
I per tal que consti als efectes oportuns, s'estén la present acta.

VP

El President            El Secretari

## **Certificat d'estar al corrent de pagament de quotes per a la transmissió d'un habitatge o local**

El Sr./la Sra. ...., secretari/ària de la comunitat de propietaris de l'im-  
moble situat a ....., CERTIFICA:

Que, conforme exigeix l'art. 553-5 CCCat, fa constar que, en data d'avui, el Sr./Sra. ....  
..... no té pendent cap deute amb la comunitat i està al corrent de totes les  
quotes ordinàries i extraordinàries en relació amb el departament .....

Així mateix, es fa constar que per part de la Junta de propietaris estan acordades i pen-  
dent de vèncer les quotes que tot seguit es detallen:

.....

Ho certifico a ....., el dia ..... de/d' ..... de .....

VP

EL PRESIDENT    EL SECRETARI





## Certificat, amb quotes pendents, per a la transmissió d'un habitatge o local

El Sr./la Sra. ...., secretari/ària de la comunitat de propietaris de l'immoble situat a ....., CERTIFICA:

Que, conforme exigeix l'art. 553-5 CCCat, fa constar que en data d'avui el pis o local ..... té un deute amb aquesta comunitat de ..... euros, corresponent als rebuts no satisfets pels conceptes següents: .....

Així mateix, es fa constar que per part de la Junta de propietaris estan acordades i pendent de vèncer les quotes que tot seguit es detallen:

.....

Ho certifico a ....., el dia ..... de/d'..... de .....

VP

EL PRESIDENT    EL SECRETARI

## Requeriment de pagament

Nom i direcció del propietari morós.

A la Junta General celebrada per aquesta comunitat el dia ....., entre altres coses, es va aprovar la liquidació del deute que com a propietari del departament ....., us correspon i que a continuació s'indica de forma detallada:

Data rebut	Concepte	Import
-----	-----	-----
-----	-----	-----
-----	-----	-----

Us fem constar que, si en el termini improrrogable de 15 dies no satisfeu l'import total del deute mitjançant un ingrés al c/c que la comunitat té obert al banc o a la caixa ....., núm. ...., s'ha de procedir a la reclamació per via judicial, amb petició d'embargament de la seva propietat.

Molt atentament,

EL PRESIDENT o EL SECRETARI

## Publicació d'una comunicació al tauler d'anuncis

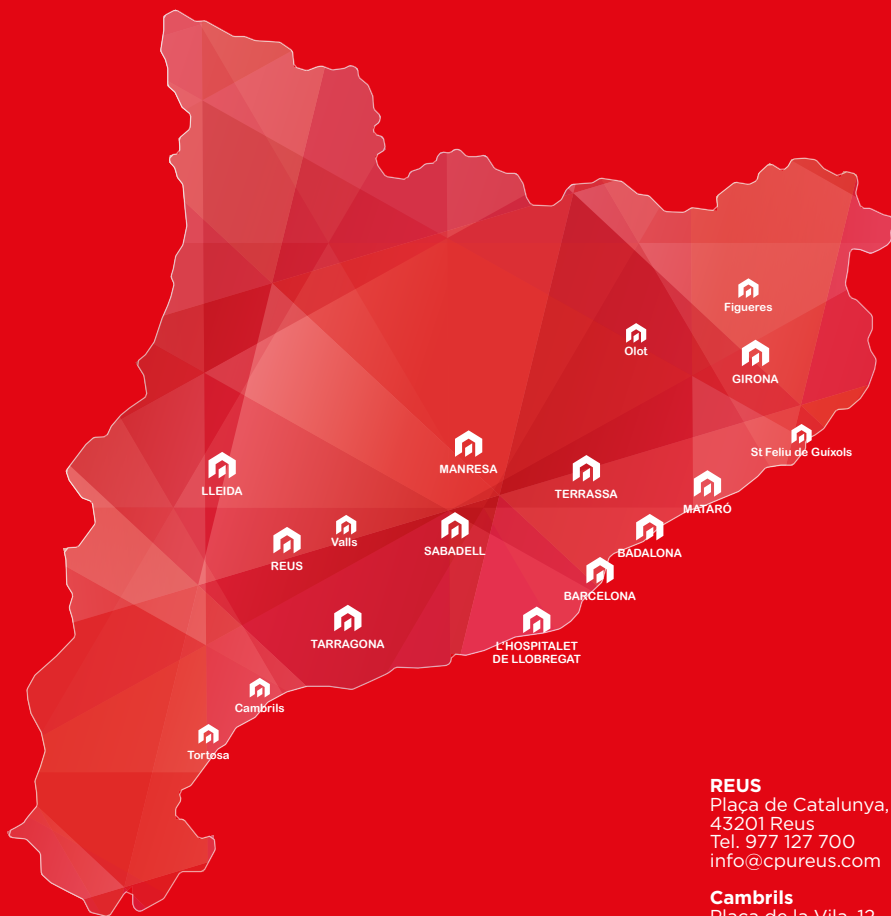
Mitjançant aquesta diligència, es fa constar que si no és possible notificar a qualsevol propietari, per possibles rebuigs o manca de recepció, la citació/l'acord de la Junta, a continuació s'indica expressament el seu contingut:

.....

Es fa constar a ....., el/l'..... de/d'..... de ..... (Data de la col·locació)

EL SECRETARI    EL PRESIDENT





#### **BADALONA**

Eduard Flo, 1  
08911 BADALONA  
Tel. 93 384 14 07  
info@cambrabadalona.com

#### **BARCELONA**

Via Laietana, 22  
08003 Barcelona  
Tel. 93 411 28 78  
cambra@cpubcn.com

#### **OFICINA LES CORTS**

Can Bruixa, 4  
08028 Barcelona  
Tel. 93 411 18 99  
lescorts@cpubcn.com

#### **LLEIDA**

Avinguda Madrid, 20  
25002 Lleida  
Tel. 973 270 488  
lleida@cpubcn.com

#### **GIRONA**

GIRONA CENTRE  
Ciutadans, 12  
17004 Girona  
Tel. 972 20 06 16  
girona@cambrapropietat.net

#### **GIRONA EIXAMPLE**

Emili Grahit, 37  
17004 Girona  
Tel. 972 41 64 13

#### **Figueres**

Carrer Nou, 105  
Figueres 17600  
Tel. 972 50 08 21

#### **Olot**

St. Francesc d'Assís, 2  
17800 Olot  
Tel. 972 26 83 50

#### **St. Feliu de Guíxols**

Pg. dels Guixols, 27  
17220 Sant Feliu de Guíxols  
Tel. 972 32 12 84

#### **L'HOSPITALET DE LLOBREGAT**

Rambla Just Oliveras, 62 - 1r  
08902 L'Hospitalet de Llobregat  
Tel. 93 337 00 02  
infolh@cpulh.com

#### **OFICINA NATZARET**

Carrer Natzaret, 2 A  
08902 L'Hospitalet de Llobregat  
Tel. 93 296 80 57

#### **MANRESA**

Passeig de Pere III, 30 - Entl.  
08241 Manresa  
Tel. 938 721 377  
cambra@cambrapropietatmanresa.cat

#### **MATARÓ**

La Riera, 161  
08302 Mataró  
Tel. 937 985 057  
info@cambrapropietat.cat

#### **REUS**

Plaça de Catalunya, 5  
43201 Reus  
Tel. 977 127 700  
info@cpureus.com

#### **Cambrils**

Plaça de la Vila, 12  
43850 Cambrils  
Tel. 977 792 056  
info@cpureus.com

#### **SABADELL**

Narcís Giralt, 50  
08202 Sabadell  
Tel. 937 250 924  
cambra@cpropietatsbd.com

#### **TARRAGONA**

Méndez Nuñez, 23  
43004 Tarragona  
Tel. 977 242 912  
info@cambrapropietat.org

#### **Tortosa**

Historiador Despuig, 42  
43500 Tortosa  
Tel. 977 44 08 45  
tortosa@cambrapropietat.org

#### **Valls**

Crtra. Montblanc, 2  
43800 Valls  
Tel. 977 60 55 11  
valls@cambrapropietat.org

#### **TERRASSA**

CENTRAL  
Arquímedes, 267  
08224 Terrassa  
Tel. 93 788 33 50  
info@cambrapropietat.com

#### **COMUNITATS**

Vázquez de Mella, 1  
08224 Terrassa  
Tel. 93 788 33 50  
info@cambrapropietat.com

