

BIBLIOTECA RECURSOS VEÏNALS
GUIA FÀCIL



GUIA COMUNITATS DE PROPIETARIS

2a edició

FERNANDO PINDADO



Dr. Aiguader, 18 baixos
08003 Barcelona
Tel. 93 268 89 80
Fax. 93 268 89 81
Web. www.confavc.org
E-mail. centre_recursos@confavc.org

CEIRV

PRÒLEG A LA SEGONA EDICIÓ

En primer lloc he d'agrair el suport que ha tingut la primera edició que ha exhaurit tots els exemplars editats. Saber que l'esforç d'escriure és premiat amb un bon munt de gent que s'ho llegeix perquè li és útil produeix una agradable sensació i m'encoratja a continuar treballant per posar els meus modestos coneixements al servei de la comunitat i en aquest cas no entesa com a comunitat de propietaris sinó com a conjunt de persones que viuen en un barri en un poble, en una ciutat.

He tingut oportunitat durant aquests dos anys d'explicar el contingut d'aquest llibre en diferents barris de diferents ciutats on he pogut constatar la manca d'informació i de formació que tenen les persones que viuen en habitatges sotmesos a la llei de propietat horitzontal. La iniciativa de les Associacions de Veïns d'organitzar aquest tipus de cursos és molt positiva, però crec, permeteu-me una aportació crítica, que no han estat aprofitats suficientment per reforçar el paper referencial que poden tenir les nostres Associacions als barris i pobles.

Una de les inquietuds manifestades per la CONFAVC quan em va encarregar l'elaboració del llibre era dotar d'instruments a les Associacions de Veïns per oferir serveis que permetessin l'acostament de més gent a l'Associació. Cal fer una reflexió seriosa respecte de la utilitat que s'ha donat a aquest esforç editorial dins de la reflexió general sobre el paper de les associacions de veïns en un entorn bastant diferent a aquell en que van néixer.

M'agradaria colaborar a aquest procés amb aquesta segona edició. En ella hem corregit el text per fer-lo més clar i per, donar-li una major utilitat pràctica, hem afegit un annex amb les preguntes més freqüents que han aparegut als diferents cursos que s'han realitzat, donant-les una resposta. També hem incorporat els nous procediments judicials que s'han modificat amb la nova llei d'enjudiciament civil que entrà en vigor el gener de l'any 2001.

He d'agrair la collaboració inestimable de l'Antoni Milan que ha collaborat en la redacció d'aquesta segona edició i prengué el relleu en la tasca interessant, però intensa, d'impartir aquests cursos i que sempre ha mostrat la seva disposició a millorar aquesta feina. La del Francisco Valle que també ha donat aquests cursos a la zona del Baix Llobregat. No puc deixar d'esmentar l'Alba Gòmez, la insistència de la qual xoca amb la meva tendència a escapolar-me i que ha estat comprensiva i amable amb les meves limitacions, essent una de les responsables, juntament amb la resta de l'equip tècnic de la CONFAVC en la difusió d'aquest treball. Finalment un reconeixement a la tasca d'En Pep Martí, un dels impulsors de la reflexió i la recerca a l'àmbit associatiu en general i al veïnal en particular i a la tossuderia del Jordi Gasull, ell ja sap perquè.

Fernando Pindado
Nou Barris, Barcelona
Primavera 2002

1. INTRODUCCIÓ

1.1. Què és la propietat?

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

Bé, feta aquest aclariment lingüístic precisem que els drets reals són aquells drets que s'exerceixen sobre les coses. Respecte de les coses immobles, com per exemple els pisos hi poden haver diferents tipus de drets com són ara: el dret a usar, (dret d'ús i habitació) dret a percebre rendes (l'usdefruit permet l'ús i alhora percebre rendes de la cosa immoble, per exemple qui té l'usdefruit d'una casa la pot llogar i cobrar la renda, no és necessari que la utilitzi ella mateixa).

1.2. És illimitat el dret de propietat?

La propietat és, com s'ha dit, el màxim poder sobre una cosa i la seva única limitació ve determinada en els moderns ordenaments jurídics per la seva funció social. És a dir el "sagrat dret a la propietat" que institucionalitzà la revolució francesa, té avui en dia alguns condicionants motivats per aquesta funció social. Així, per exemple, en una ciutat, el propietari d'un solar no pot edificar els pisos que vulgui sinó que s'ha d'ajustar a les normes urbanístiques que diran quantes plantes pot aixecar i quin volum màxim pot edificar. De la mateixa manera, els propietaris de determinats edificis poden veure's obligats a vendre'ls forçosament perquè s'ha de construir algun equipament o una zona verda la qual cosa permet a l'administració pública expropiar, és a dir, prendre-li la seva propietat en benefici de l'interès comú, pagant-li com a contraprestació allò que s'ha anomenat el preu just.

1.3. La copropietat. La comunitat de propietaris

La propietat es pot exercir de manera individual o col·lectiva. Quan hi ha més d'un propietari parlem de copropietat, de cotitulars del dret de propietat. La forma més coneguda d'aquesta manifestació es troba en la compra d'un habitatge per part d'una parella, tots dos esdevenen propietaris, al 50%. La relació entre ambdós

copropietaris és una relació regulada al Codi Civil que estableix un seguit de mecanismes per fer-se càrrec de les obligacions derivades d'aquesta cotitularitat i la manera de trencar aquesta comunitat si algun dels seus membres se'n vol sortir de la indivisió.

S'entén per indivisió la situació en la que es troben els copropietaris respecte de la cosa sobre la qual exerceixen el seu dret. Cadascú és copropietari d'una quota indivisa, que no es pot utilitzar separatament. Així, per exemple, si dues persones són copropietàries d'un cotxe no se'l poden partir per la meitat al moment que decideixin repartir-lo, sinó que es reparteixen el seu valor econòmic.

1.4. La propietat horitzontal crea un altre tipus de Comunitats

Aquesta copropietat o comunitat de béns que anomenarem civil pel fet d'estar regulada en el Codi Civil (articles 392-408) és substancialment diferent de la comunitat de propietaris, que tot i tenir un referent clar a l'article 396 de l'esmentat Codi, ve ordenada per la Llei de propietat horitzontal i a aquesta ens referim tot seguit.

Abans fem un petit recorregut històric. La propietat horitzontal té alguns referents a l'edat mitjana (a *Las Partidas* de Alfonso X) però és poc utilitzada. En el projecte de Codi Civil de 1851 ja s'hi fa alguna referència explícita però no és fins l'octubre de 1939, un cop acabada la guerra civil, on la necessitat de reconstruir les ciutats i la poca oferta d'habitatges motivà la promulgació de la Llei de 26 d'octubre de 1939 que modificà l'article 396 del Codi Civil instaurant un sistema de propietat horitzontal basat en la propietat individual dels elements privatis (el pis) i la comunitat de propietaris respecte dels elements comuns.

La Llei de propietat horitzontal de l'any 1960 (21 de juliol) ve a ordenar aquesta situació en un moment en què el desenvolupament econòmic provocà un gran creixement de les ciutats causat per l'enorme cabal de persones procedents de l'emigració de terres agrícoles que s'acostaven a les urbs per tractar de millorar les seves condicions de vida incorporant-se al món laboral en la indústria i la construcció, principalment. Aquest sistema permeté l'accés a la propietat d'un habitatge amb uns estalvis importants, ja que es comprava la propietat individual del pis on es vivia i es compartien les despeses de la resta d'elements comuns que sustentaven aquest pis: escales, façana terrat, passadissos....

Els últims anys s'havien aixecat moltes veus per demanar la reforma d'aquesta llei i poder fer front a les noves necessitats sorgides de la pràctica quotidiana d'aquest tipus de comunitats: l'increment dels impagaments de les quotes, les dificultats de fer front a la conservació i manteniment dels immobles i la modernització de l'organització de la comunitat amb un joc de majories i minories massa rígid amb un pes important de la regla de la unanimitat.

Per corregir aquestes disfuncions es promogué una iniciativa legislativa popular que fou recollida pels diferents grups parlamentaris, i així nasqué la llei 8/1999 de 6 d'abril.

Recentment, la llei 1/2000 de 7 de gener d'Enjudiciament Civil que entrà en vigor el gener de 2001, ha modificat substancialment els procediments judicials previstos a la Llei de Propietat Horitzontal.

1.5. Rol social de les comunitats de propietaris

Les comunitats de propietaris són una de les formes més extenses d'agrupació de persones en qualsevol ciutat i poden ser veritables escoles de pràctica cívica i democràtica. Un dels reptes de la nostra societat és aconseguir una major implicació de la ciutadania en la gestió de l'interès comú. En aquest sentit, aconseguir que les comunitats de propietaris esdevinguin comunitats de veïns és una fita important. Així, a partir de la gestió col·lectiva d'allò comú a l'immoble, es pot passar a la implicació en la millora de l'entorn més immediat: el carrer, el barri, la ciutat... El nexa d'unió basat en la copropietat dels elements comuns de l'immoble on resideixen pot ampliar-se a les relacions que les fa haver de prendre acords per defensar l'interès comú o general, podent permetre estendre el seu àmbit d'actuació al seu entorn més immediat.

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

Amb aquest llibre facilitem a les associacions de veïns i a qualsevol persona interessada algunes dades que poden ajudar a donar aquest pas de la comunitat de propietaris a la comunitat veïnal.

2. CONSTITUCIÓ I EXTINCIÓ. LA QUOTA DE PARTICIPACIÓ

2.1. Què és la propietat horitzontal?

L'article 396 del Codi Civil diu

Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute.

És aquí on es preveu l'existència d'una propietat especial, que s'ha anomenat propietat horitzontal. És especial perquè suposa un dret individual i personal sobre els elements privatis i una copropietat sobre els elements comuns.

La propietat horitzontal és una creació del dret, de l'ordenament jurídic. És el legislador qui decideix fer néixer aquesta forma especial de propietat. Quan es construeix, per exemple, un edifici de cinc plantes amb quatre habitatges per planta, és evident l'existència dels vint habitatges. Si mirem la realitat material ens trobarem aquests pisos disposats per ser ocupats per altres tantes famílies. Però pel món del dret, pel tràfic jurídic, si no es diu el contrari, l'única cosa sobre la qual recau el dret de propietat és sobre la totalitat de l'edifici. Per tal que neixin vint entitats diferents, vint "coses" diferents que permetin llur apropiació i consegüentment l'exercici del dret de propietat sobre elles cal formalitzar el seu naixement.

2.2. Què és el títol constitutiu de la propietat horitzontal?

Això és el que fa l'anomenat títol constitutiu de la propietat horitzontal, que no és res més que aquell document públic (escriptura o testament) en el qual el propietari o propietaris de l'edifici o del solar on es promou la construcció dels habitatges així ho declaren. Normalment són els promotors els que atorguen aquesta escriptura de divisió de la propietat horitzontal, inscrivint al Registre de la Propietat tantes finques independents com pisos i locals hi ha a l'edifici.

Si anem al Registre de la Propietat a veure la inscripció d'un determinat pis en una determinat carrer i número, trobarem que aquesta inscripció fa referència a l'escriptura de divisió de la propietat horitzontal, la qual està recollida en algun altre assentament registral. Si anem a aquest assentament sabrem qui ha estat la persona o persones que han atorgat aquest títol constitutiu, qui era el propietari del solar on s'ha construït i quines característiques tenen les diferents finques en les qual s'ha dividit l'edifici. Trobarem també la quota de participació de la qual parlarem més endavant.

Per tal que hi hagi propietat horitzontal, cal doncs un títol constitutiu que la faci néixer. I aquest títol ha de ser emès en document públic, davant notari; normalment és una escriptura que recull una declaració de voluntat, però també és possible mitjançant testament on el propietari acordi tal divisió.

El títol constitutiu és un negoci jurídic, entenent com a tal aquell tipus d'actes que el dret reconeix com susceptibles de generar drets i/o obligacions. Si s'atorga una escriptura pública de constitució de la propietat horitzontal ens trobem amb un negoci jurídic "*inter vivos*" i si es fa mitjançant testament es tracta d'un negoci jurídic "*mortis causa*".

Però a més de ser un negoci jurídic, que no deixa de ser una definició abstracta, és també el document on materialment s'hi troba escrit el contingut de la propietat horitzontal i una primera regulació més o menys detallada, segons la diligència o interès del promotor, del funcionament de la comunitat de propietaris.

Es pot fer quan les obres de l'edifici ja estan acabades, quan encara està en construcció i fins i tot quan l'edifici està en fase de projecte, allò que es coneix com a inscripció de la "prehoritzontalitat".

2.3. Què ha de dir el títol constitutiu?

L'article 5 LPH determina el contingut mínim del títol constitutiu:

- a) Descripció de l'edifici, indicant la seva naturalesa urbana, carrer i número, límits (esquerra, dreta o per punts cardinals), i superfície.
- b) Descripció de cadascú dels pisos i locals que tindran un número correlatiu i s'indicarà la seva extensió, els límits, planta en la que es troben i els annexes com garatge, golfes o soterrani.
- c) Determinació de la quota de participació que representa el percentatge que caldrà aplicar a cada pis o local per delimitar els drets (capacitat de vot, per exemple) i obligacions (pagament de les despeses de manteniment) respecte del conjunt de la comunitat.

A més aquest títol podrà contenir els estatuts que regulin "*la constitució i exercici dels drets no prohibits per la llei en ordre a l'ús i destinació del l'edifici, i de llurs diferents pisos o locals, instal·lacions i serveis, despeses, administració i govern, assegurances, conservació i reparacions*". La pràctica demostra que són més les comunitats de propietaris que no en tenen aquests estatuts cosa que en la nostra opinió caldria corregir, ja que poden ajudar a evitar conflictes i a fer més senzilla la gestió i administració dels interessos comuns.

2.4. Com s'atorga el títol constitutiu?

El títol constitutiu, com ja s'ha dit, és atorgat per qui promou la divisió en propietat horitzontal, que acostuma a ser el propietari de l'edifici o el promotor de la seva

construcció. Però això es pot modificar per acord dels membres de la comunitat, tot i que és necessària la unanimitat per poder fer aquesta modificació. Tant l'atorgament del títol com la seva modificació no poden mai contravenir allò disposat a la llei de propietat horitzontal.

2.5. Què és la quota de participació?

Com s'ha dit és un coeficient expressat en centèsims i serveix de mòdul per determinar la participació en les càrregues i beneficis per raó de la comunitat. Les millores o reduccions del valor dels pisos no alteraran la quota atribuïda que només podrà modificar-se mitjançant acord unànim (article 3 LPH)

La suma de totes les quotes de participació de tots els pisos i locals de l'immoble ha de donar 100.

Ve determinada en el títol constitutiu i es pot modificar, com s'ha dit, per acord unànim dels copropietaris, per un àrbitre en forma de laude quan així es reclama o per resolució judicial.

2.6. Com es fixa la quota de participació?

Els criteris per determinar-la són: (article 5 LPH)

- a) la superfície útil de cada pis o local en relació amb el total de l'edifici.
- b) L'emplaçament exterior o interior del pis o local
- c) La situació del pis o local
- d) L'ús que racionalment se suposi que tindrà

2.7. Per què serveix la quota de participació?

Així doncs, la quota de participació és la referència bàsica per determinar les majories de membres de la junta de propietaris, que no són només de nombre de persones sinó de percentatges de quotes de participació.

Quant a obligacions la quota de participació permet fixar:

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

2.8. Extinció del règim de propietat horitzontal

El règim de propietat horitzontal s'extingeix:

- a) Per la destrucció de l'edifici, llevat de pacte en contra, Es considera tal destrucció quan el cost de la reconstrucció superi el 50% del valor de la finca en el moment de produir-se el sinistre, llevat que l'excés de cost estigui cobert per alguna assegurança (article 23 LPH). Hauria d'entendre's també com a destrucció total de l'edifici el supòsit d'expropiació forçosa quan aquesta és sobre la totalitat de l'immoble; en aquest cas s'ha de distribuir la indemnització per l'expropiació en proporció a les quotes de participació.
- b) Per conversió en propietat o copropietat ordinària

3. LA DUALITAT DE LA PROPIETAT HORITZONTAL. ELEMENTS PRIVATIUS I ELEMENTS COMUNS

La divisió d'un immoble en propietat horitzontal suposa l'existència d'uns elements *privatius* (*propietat separada segons la terminologia de l'article 396 del Codi Civil*) i elements comuns, sobre els quals es constitueix una comunitat especial regulada per la llei. D'aquesta dualitat parlem a continuació.

3.1. Què són els elements privatius?

Són aquella habitació o conjunt d'habitacions comunicades entre si, que constitueixen una unitat d'habitatge o unitat econòmica en la seva utilització i que serveixen exclusivament al propietari pel fet que és susceptible d'aprofitament independent en tenir sortida pròpia a un element comú (passadís, escala, galeria, i, en general, qualsevol mitjà que permeti la comunicació amb l'exterior) o a la via pública.

Característiques d'aquesta definició:

- a) Conjunt d'habitacions comunicades entre sí i que constitueixen una unitat d'habitatge. Ens referim a qualsevol pis dels que podem trobar a qualsevol edifici en un barri qualsevol.
- b) Habitació o conjunt d'habitacions que constitueixen una unitat econòmica. Aquí es fa referència als locals per a la realització d'activitats industrials, comercials o professionals amb les limitacions que, després es veuran, indicades pel títol constitutiu. També es poden encabir aquí les places de garatge susceptibles

d'aprofitament independent i que comparteixen elements comuns, com són ara els accessos, les rampes...

- c) Són susceptibles d'aprofitament independent. És a dir ningú, llevat del propietari, pot utilitzar aquests espais, sense la seva autorització.
- d) Com a conseqüència de l'anterior, tenen comunicació amb l'exterior ja sigui directament a la via pública o per mitjà de passadissos, escales, galeries o qualsevol altre de similar.

Es consideren també elements privatis aquells espais annexes que tenen una utilització particular i exclusiva per part del propietari com per exemple, golfes, garatge...

3.2. Quins són els drets dels propietaris sobre els elements privatis?

El dret de cada propietari sobre el seu pis o local (element privatiu) és exclusiu i per això pot vendre, permutar, cedir, hipotecar i en general qualsevol negoci jurídic vàlid en dret. En cas de transmissió del pis o local ha de notificar-ho a la Junta de Propietaris per tal de lliurar-se de l'obligació de pagament de les quotes que el nou titular hagi deixat de pagar.

Com a propietari del seu pis també pot realitzar les modificacions que consideri necessàries sobre els elements arquitectònics, instal·lacions o serveis que no perjudiquin la seguretat de l'edifici, la seva estructura general, la seva configuració o estat exterior, i no perjudiqui els drets d'un altre copropietari, havent de notificar, prèviament a la realització de les obres, la seva intenció al representant de la comunitat. Aquestes limitacions afecten tant al propietari com a l'ocupant entenent com aquest qualsevol persona que utilitza el pis o local sense ser el propietari: familiar, llogater, cessionari, usufructuari...

Alguns exemples de modificacions que no es poden fer:

a) Pel fet d'alterar la seguretat de l'edifici

- Obrir una escala per un lloc diferent al que té entrada el pis.
- Transformar una finestra en porta
- Variacions de la situació dels sanitaris

b) Pel fet d'alterar la configuració exterior de l'edifici

- Pintar balcons o finestres amb un color diferent als altres de l'immoble
- Canviar finestres per balcons a l'inrevés

- Tancar obertures de finestres o balcons
- Fer golfes
- Cobrir la terrassa

c) Pel fet de perjudicar a altres propietaris

- Desconnexions de la calefacció en perjudici d'altres
- Col·locar sortida de fums projectant-la cap a altres pisos o locals
- Obres que dificultin la il·luminació o vistes d'altres pisos o locals

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

La Comunitat pot exercitar l'**acció de cessació** contra el propietari que vulneri aquestes obligacions. En capítols posteriors en parlarem d'aquesta acció.

3.4. Què són els elements comuns

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

3.4.1. Els elements comuns essencials

Els elements comuns essencials són aquells sense els quals no es podria concebre l'edifici, per exemple el sòl, vol, fonaments i cobertes, pilars, bigues, forjats, murs de càrrega, façanes....

3.4.2. Els elements comuns per destinació

Els elements comuns per destinació són aquells que es declaren així per permetre la millor utilització de l'immoble, però aquest podria funcionar sense ells, així per exemple, miralls, escultures, mobles o plantes del portal, l'habitatge del porter, la finestra que dona llum al replà de l'escala, la zona d'aparcament exterior...

3.5. Alguns exemples d'elements comuns

L'article 396 del Codi Civil fa una relació no exhaustiva dels elements comuns i assenyala:

- el sòl, vol, fonaments i cobertes
- elements estructurals, entre ells, els pilars les bigues, forjats i murs de càrrega; les façanes amb els revestiments exteriors de terrasses, balcons i finestres incloent llur imatge i configuració, els elements que les conformen i els seus revestiments exteriors
- el portal, escales, porteries, corredors, passadissos, murs, fosos, patis, pous i els recintes destinats a ascensors, dipòsits, comptadors, telefonia o altres serveis o instal·lacions comuns, àdhuc els que fossin d'ús privatiu
- els ascensors, i les instal·lacions, conduccions i canalitzacions per al desguàs, subministrament d'aigua, gas o electricitat fins i tot les d'aprofitament d'energia solar; les d'aigua calenta sanitària, calefacció, aire condicionat, ventilació o evacuació de fums
- les instal·lacions de detecció i prevenció d'incendis
- les instal·lacions de porter electrònic i altres de seguretat de l'edifici
- les antenes collectives i altres instal·lacions per als serveis audiovisuals o telecomunicacions fins l'entrada de l'espai privatiu
- les servituds i qualssevol altres elements materials o jurídics que per llur naturalesa o destinació resultin indivisibles

Aquesta relació no exhaureix el llistat d'elements comuns ja que res no impedeix que el títol constitutiu defineixi altres espais com a comuns, o que alguns d'aquests elements comuns que no siguin essencials puguin esdevenir privatis com, per exemple, els soterranis.

3.6. Característiques dels elements comuns

- a) Són inseparables, només poden ser alienats (transmesos a una altra persona), embargats, transferits o gravats amb la part de l'element privatiu, és a dir amb el pis o local corresponent i del qual són annexos.
- b) Són indivisibles, cada propietari té una quota ideal sobre els elements comuns, la qual cosa suposa que no té mai una concreció material. Ningú pot demanar un determinat percentatge de l'escala o de la porteria.
- c) Poden ser materials com ho són en general la major part d'ells o immaterials, com per exemple la configuració externa de l'immoble o les servituds constituïdes a favor dels propietaris de l'edifici.

3.7. El sòl i el subsòl.

3.7.1. Què és el sòl?

El sòl és la parcel·la de terreny sobre la qual s'assenta l'edifici, servint-li de base física. Comprèn en quant a profunditat a aquella part necessària per recolzar l'edifici i les seves instal·lacions, estant per sota d'aquestes el subsòl.

3.7.2. Fins on el sòl és element comú?

Per la part superior el sòl com a element comú acaba on comencen les obres de fixació del primer espai horitzontal de l'edifici, és a dir, el forjat sobre el qual es col·loca el paviment d'un pis o local, és element privatiu i així ho ve determinant la jurisprudència¹.

El sòl, coincideix normalment amb el solar on s'ha construït l'edifici, i és element comú tant aquella part que s'ha utilitzat per aixecar l'edificació com la que l'envolta (així ho indica la Resolució de la Direcció General dels Registres i el Notariat de 12 de novembre de 1991)².

La part no ocupada per l'edifici i que té la consideració de sòl i d'element comú pot, tanmateix, ser utilitzada pels copropietaris de la forma en que aquests acordin –sempre per unanimitat –, com per exemple l'atribució a un ús privatiu, com podria passar en el cas que es facin places d'aparcament en l'espai de la comunitat i que només poden ser utilitzats per aquelles persones que paguin determinada quota.

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

3.7.3. Què és el subsòl?

El subsòl és la part que continua, en profunditat, després de l'espai destinat als fonaments i a l'assentament de l'immoble. És també element comú, ja que d'acord amb el nostre Codi Civil i seguint la tradició romana el propietari d'un terreny ho és de la porció de l'espai que hi ha “fins al cel i fins a l'infern”. Aquesta afirmació resta

¹ La jurisprudència és la doctrina que declaren els tribunals, especialment el Tribunal Suprem, interpretant les normes jurídiques. És important conèixer el contingut d'una llei, però tan important com això és saber con els jutges i magistrats que formen els tribunals la interpreten. La jurisprudència permet conèixer la manera com es concreta l'aplicació d'una llei.

² Cuando sobre una porción de terreno individualizada como finca independiente se construye un edificio, éste pasa a formar parte integrante de dicha finca, que seguirá conservando su unidad e individualidad jurídica –si bien modificada en su composición– y consiguientemente, cuando ese edificio (en rigor, el todo formado por el suelo y la construcción) se constituye en régimen de propiedad horizontal, todo el terreno –y no sólo la parte ocupada básicamente por el edificio– se convierte en elemento común sobre el que recaerá el derecho de copropiedad inherente a la propiedad separada sobre cada uno de los diferentes pisos o locales, de modo que, en lo sucesivo, no podrá segregarse ninguna porción del mismo no edificada sin el acuerdo unánime de todos los propietarios de pisos o locales en que se ha dividido el edificio construido.

avui una mica desvirtuada pel contingut de les normes urbanístiques que limiten la propietat del subsòl i sobretot la del vol del qual parlarem després.

3.7.4. Pot ser utilitzat el subsòl de forma privativa?

No obstant això el subsòl, que com s'ha dit és element comú de tots els propietaris pot ser utilitzat amb un ús privatiu, sempre amb acord vàlidament adoptat per la Junta de Propietaris. Cap propietari, no pot pel seu compte, individualment, excavar en el sòl o subsòl ni pot utilitzar els espais annexes a l'edificació i que en formen part d'aquesta.

3.8. Els soterranis

No estan mencionats a l'article 396 del Codi Civil i venen definits com una peça subterrània entre els ciments d'un edifici que té diferents possibles utilitzacions com a espai d'aprofitament independent annex a un pis o local, o com a peça independent no destinada a habitatge ni local de negoci i per tant no subjecta a les regles de la Comunitat.

La jurisprudència ve considerant aquests soterranis com a comuns mentre el títol constitutiu no digui el contrari, s'estableix una presumpció de comunitat, tot i que, per exemple, en el cas dels aparcaments construïts en els soterranis dels edificis, el promotor pot haver constituït una comunitat diferent a la dels propietaris dels pisos o locals, sempre que aquest pàrking tingui sortida independent i permeti l'ús privatiu.

3.9. Què és el vol?

Com ja hem dit abans l'antiga concepció romana de la propietat d'un immoble comprenia aquella porció de terreny que hi havia per sota - *fins a l'infern* - i aquella columna d'aire que es trobava per sobre - *fins a les estrelles*. A hores d'ara, la funció social de la propietat, establerta per la Constitució espanyola autoritza els poders públics, especialment els ajuntaments, per tal que dictin normes urbanístiques que regulin l'edificació, i per aquesta raó no es poden pujar més plantes d'aquelles previstes per la normativa urbanística ni es poden fer més aprofitaments del subsòl que aquells definits pel planejament.

El vol ve definit per l'espai aeri d'una finca amb construcció, existent o projectada. El dret de vol, és a dir el dret a construir a sobre d'una edificació ja construïda, i sempre que les normes urbanístiques ho permetin pertany al conjunt de propietaris, és a dir a la Comunitat. No obstant això, és possible que en el títol constitutiu el promotor s'hagi reservat aquest dret de sobre elevació, sempre que

no atempti la seguretat de l'edifici, és a dir, que els fonaments existents permetin suportar la construcció de noves plantes.

3.10. Què són les façanes?

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

A més la façana dóna la imatge exterior de l'edifici i aquesta no pot modificar-se sense el consentiment unànime dels copropietaris. És important destacar que en la façana no es poden col·locar, sense aquest consentiment unànime, cartells lluminosos, marquesines, aparells d'aire condicionat... Ni es pot alterar la configuració externa de l'edifici amb el tancament de terrasses, ja que l'obra de fusteria i cristalleria en que consisteix transforma un volum obert en tancat amb la possibilitat, fins i tot d'integrar-se a l'habitatge, donant-li un destí diferent al que tenia inicialment en el seu projecte i quan es va construir l'edifici.

3.11. La coberta, teulada o terrat. Les terrasses, distinció amb els balcons.

No hi ha cap dubte respecte del caràcter comú de la coberta o teulada, ja que es tracta d'aquella estructura que tanca l'edifici per la part superior preservant-lo dels agents atmosfèrics.

En el mateix sentit el terrat, que es diferencia dels anteriors en que pot ser practicable i es pot caminar per ell. Normalment s'acostuma a utilitzar per col·locar estenedors de roba. En ocasions pot ser d'ús exclusiu d'aquells pisos que tinguin accés directe, la qual cosa no vol dir que no sigui element comú, ja que una cosa és l'exclusivitat de la seva utilització i altra el servei que dóna al conjunt de l'edifici.

En aquest cas es planteja la polèmica de qui ha de cobrir les despeses necessàries per reparar el seu deteriorament i evitar la producció de perjudicis als propietaris de les plantes inferiors. Cal un dictamen tècnic que acrediti si les reparacions a fer són conseqüència de deficiències constructives o pel pas del temps i les haurà de pagar la Comunitat. Per contra, si es deu a l'ús que de forma exclusiva fa el propietari que hi té accés, aquest haurà d'assumir les despeses.

Les terrasses o balcons són aquelles prolongacions de l'habitatge cap a l'exterior als quals només es pot accedir des d'aquest element privatiu. Són els balcons o terrasses tancades que tindran la consideració d'element privatiu si el títol constitutiu de manera clara i irrefutable així ho determina (aquesta és la interpretació del Tribunal Suprem)

Atenció a aquestes consideracions perquè acostumen a ser una font d'innombrables problemes. En principi no es pot tancar el balcó o la terrassa d'un habitatge perquè es modifica la configuració externa de l'edifici, i per fer-ho cal el consentiment unànim de tots els propietaris. Fins i tot hi ha sentències que consideren que la col·locació de tendals ("toldos") en les terrasses afecta el títol constitutiu ja que es modifica el seu aspecte exterior.

3.12. Els patis

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

El seu caràcter d'element comú ve determinat al Codi Civil, si bé en aquest cas s'acostuma a permetre en el títol constitutiu l'ús exclusiu als propietaris dels pisos baixos que donen a aquests patis.

Aquesta utilització particular no exclou el seu caràcter comú i no autoritza als propietaris a emprar-los com a magatzem, dipòsits ni a fer construccions o cobriments. Aquestes activitats els són prohibides ja que sobre el pati només disposen d'un dret d'ús i la seva utilització ha de ser innòcua per a aquell.

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

3.13. Els fonaments, parets de càrrega i estructura en general

Els fonaments són aquelles parts de l'edifici, normalment soterrades, realitzades per servir de suport a la construcció de l'immoble. Són l'element comú per naturalesa i per excel·lència, i no és possible l'ús privatiu.

El mateix passa amb les parets de càrrega enteses com aquelles sobre les quals descansa l'estructura de l'edifici i permet l'aixecament i el manteniment de cadascuna de les seves plantes.

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

Com s'ha dit, no és possible cap ús privatiu d'aquests elements, tot i que, en ocasions, el títol constitutiu autoritza determinats propietaris per construir entre plantes recolzant-se sobre l'estructura general. Tanmateix, tot i poder ser admès pel títol constitutiu, si aquesta nova construcció pot perjudicar la distribució de

càrregues i consegüentment l'estructura de l'edifici, és possible oposar-se a la realització de les esmentades obres que, en tot cas, sempre necessitaran de la comunicació del propietari a la Comunitat.

3.14. Les escales. Els passadissos o corredors.

Són el conjunt d'esglaons que permeten l'accés a les diferents parts de l'edifici que estan situades en un altre nivell. En principi tenen la consideració d'element comú per naturalesa, ja que no es pot imaginar un edifici de varies plantes sense que aquestes estiguin comunicades per un sistema d'escales, passadissos o corredors.

El seu caràcter d'element comú obliga tots els propietaris a contribuir a les despeses del seu manteniment, fins i tot els dels pisos baixos que no les han d'utilitzar per accedir als seus habitatges, llevat que el títol constitutiu o l'acord unànim de tots els copropietaris així ho determini.

Malgrat el seu caràcter d'element comú, res no impedeix, que el títol constitutiu disposi que determinades escales que donen accés a un únic habitatge o a un grup reduït d'habitatges tingui caràcter privatiu.

3.15. Els ascensors

Són un element comú per destinació, complint una funció similar a la de les escales, que en les edificacions actuals esdevé inexcusable. Dins el concepte d'ascensor cal entendre inclosos tots aquells elements tècnics i estructurals necessaris pel seu funcionament: cabina, maquinària, sistema de contrapesos, habitació on s'ubica la maquinària, etc.

Malgrat el seu caràcter d'element comú, la Junta de Propietaris pot acordar exonerar del pagament de les despeses de conservació o manteniment dels ascensors de l'edifici aquells propietaris de les plantes baixes que presumiblement no el faran servir o els utilitzaran en una proporció menor. Tanmateix aquesta exoneració fa referència únicament a les despeses de conservació. Si calgués substituir tot l'ascensor o alguna de les seves peces, tenint en compte que es tracta d'un element comú, el pagament d'aquestes substitucions haurà d'anar a càrrec de tots els propietaris.

L'actual LPH modifica substancialment l'anterior respecte de la majoria necessària per acordar la instal·lació de l'ascensor en aquells edificis on no existeix, estipulant que n'hi ha prou amb 3/5 parts del total de propietaris que representin 3/5 parts del total de quotes de participació. En l'anterior sistema legal, els propietaris que no estaven d'acord amb la instal·lació de l'ascensor podien oposar-se i si malgrat la seva oposició s'acordava vàlidament dita instal·lació no venien obligats al

pagament de les quotes extraordinàries si aquestes suposaven més d'una mensualitat ordinària.

Amb la nova regulació si l'acord d'instalar un ascensor es pren per la majoria de 3/5 indicada, tots els propietaris venen obligats a contribuir al pagament de les despeses derivades d'aquesta decisió.

3.16. Les canalitzacions

Són aquelles conduccions pel subministrament d'aigua, gas electricitat, evacuació de fums, aprofitament d'energia solar, instal·lacions de telecomunicacions, fins i tot cabria incloure-hi els parallamps. També tenen aquesta consideració els baixants o canalons de les aigües pluvials fins la seva connexió a la xarxa de clavegueram.

El seu caràcter comú es refereix a tot allò que no circula per l'interior de l'element privatiu i això es pot determinar, normalment per l'existència d'una clau de pas o d'un comptador que separa la xarxa comunitària de la privativa. Aquesta distinció és important al moment de determinar qui ha de pagar les despeses de reparació o els perjudicis ocasionats pel deteriorament d'alguna d'aquestes canalitzacions. Si es produeix una fuga d'aigua en una canalització que es troba dins l'habitatge és responsabilitat del propietari. Si es produeix en la canalització que arriba fins l'entrada de l'esmentat habitatge és responsabilitat de la comunitat.

Cal tenir en compte igualment que el caràcter d'element comú ho tenen només les canalitzacions o conduccions, mai el fluid o substància que pugui circular per ella, ja que els consums d'aquests subministres són individualitzables i per tant cada propietari ha de pagar en funció del consum real que efectua.

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

3.17. Les porteries

Cal distingir entre la porteria com a servei i la porteria com a espai físic.

Quant a servei, pot estar recollit en el títol constitutiu la seva existència. En tant que element comú de l'edifici la seva supressió es regeix per la majoria de 3/5 de propietaris que representin 3/5 parts de les quotes, segons la modificació establerta a la nova LPH.

El servei pot ser prestat per un porter, que hi viu a l'edifici, o per un conserge, que fa unes hores de vigilància i atenció. En qualsevol cas les despeses derivades

d'aquest servei van a càrrec de tots els propietaris en funció de la seva quota de participació amb independència de que l'aprofitin més o menys. Hi ha jurisprudència que delimita aquesta obligació fins i tot en el supòsit que el propietari no tingui accés al seu local o pis per la part on el porter presta el seu servei de vigilància.

Quant a espai físic, cal entendre tots els destinats a la realització del servei: garita o habitatge del porter, habitació per guardar els estris de neteja, etc.

Si aquests espais físics venen recollits al títol constitutiu com a elements comuns la desafectació al servei de porteria, és a dir, la seva desvinculació a aquesta tasca, necessita l'aprovació unànime de tots els propietaris.

Si és un element privatiu i al porter se li ofereix en arrendament o per qualsevol altre forma, el règim legal serà el determinat pel tipus de contracte que es realitzi.

3.18. Els serveis de telecomunicacions. Especialment les antenes per rebre els senyals de televisió.

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

Respecte de les antenes col·lectives per a la recepció dels senyals analògics de televisió (els canals que estem acostumats a veure) la jurisprudència ve determinant el seu caràcter d'element comú i, per tan, l'obligació de tots els propietaris de contribuir al seu manteniment encara que no la utilitzin, com pot ser el cas dels locals comercials. Llevat que el títol constitutiu disposi una altra cosa.

Respecte de les antenes de radioaficionats, cal dir que la normativa que en regula l'ús permet a aquestes persones la instal·lació d'antenes en l'edifici si han obtingut la pertinent autorització reglamentària. La comunitat únicament pot, sempre per majoria simple, acordar una ubicació alternativa de l'antena si aquesta produeix greus molèsties o dificulta la realització d'obres necessàries per a la comunitat. El propietari que hagi fet la instal·lació respon dels perjudicis que aquesta ocasioni, i aniran al seu càrrec les despeses derivades de llur instal·lació i manteniment.

Respecte de la televisió digital (la que necessita d'antenes parabòliques o transmissió per cable).

Cal dir en primer lloc que les noves edificacions que es facin en règim de propietat horitzontal a partir de l'entrada en vigor del Real Decret Llei 1/1998 de 27 de febrer, que fou l'1 de març de 1998, han d'incloure com a element comú la infraestructura necessària per a *"la captació dels senyals de radiodifusió sonora i televisió terrenal.. i la distribució dels senyals de televisió i radiodifusió sonora per*

satèl·lit". Igualment han de permetre "accés al servei telefònic bàsic i al servei de telecomunicacions per cable".

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

- a) **A iniciativa del conjunt de la comunitat.** S'ha de comunicar aquesta intenció a tots els propietaris almenys dos mesos abans de l'inici de les obres. L'acord s'haurà d'aprovar a la Junta amb una tercera part dels vots dels propietaris que representin una tercera part de les quotes de participació. Els propietaris que manifestin el seu desacord no hauran de pagar el cost de la instal·lació, tot i que si posteriorment la volen fer servir hauran d'abonar aquest import actualitzat amb l'interès legal.
- b) **Realitzada per imperatiu legal.** Això passa quan el número d'antenes instal·lades individuals o collectives és superior a 1/3 dels pisos o locals de l'edifici. En aquest cas, hi ha un termini de sis mesos a comptar des del dia 1 de març de 1998 per procedir a la instal·lació d'un servei comú. Si el nombre d'antenes superior a 1/3 es dona en un altre moment, el termini de sis mesos cal comptar-lo a partir d'aquell moment. En aquest cas el cost de la nova instal·lació i de la retirada de l'antiga anirà a càrrec dels propietaris de les antenes existents, sens perjudici que quan algun nou propietari vulgui gaudir del nou servei, hagi d'abonar la part proporcional.
- c) També pot donar-se aquest imperatiu legal **quan l'administració competent consideri que la instal·lació existent és perillosa o antiestètica.** En aquest cas, aquelles persones que vulguin gaudir d'aquests serveis hauran de sufragar les despeses necessàries per a la seva instal·lació. En el supòsit de que nous propietaris es vulguin afegir posteriorment s'els repercutirà proporcionalment el cost.
- d) **A iniciativa d'un copropietari.** Quan no hi ha instal·lació comú qualsevol propietari pot fer al seu càrrec la infraestructura necessària per rebre aquests serveis, utilitzant tant els elements privats com els comuns que li calguin. Prèviament haurà de comunicar la seva intenció al president de la comunitat qui haurà de contestar en quinze dies en els següents termes: si ja existeix aquesta infraestructura o està prevista la seva constitució en un termini de tres mesos, el propietari individual no podrà fer la seva. Si no hi ha infraestructura, o no hi ha previst de fer-la en tres mesos o l'existent no és útil, el propietari individual podrà fer la instal·lació i qualsevol persona que posteriorment vulgui gaudir d'ella li haurà de pagar la part proporcional actualitzada amb l'interès legal.

3.19. Calefacció i aigua calenta central

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

Si l'edifici no tenia aquest sistema i es vol instal·lar, cal una majoria de 3/5 parts dels propietaris que representin 3/5 parts de les quotes de participació. El mateix percentatge si es tenia i es vol suprimir.

Si ja en tenia i el que es vol es modificar el tipus de caldera, per exemple substituint una elèctrica per una altra de gas, es pot acordar a petició de qualsevol propietari si s'obté una majoria de 1/3 dels propietaris que suposin 1/3 de les quotes de participació.

3.20. Alteracions dels elements comuns

Els elements comuns que no ho són per naturalesa o de caràcter essencials poden ser desafectats d'aquesta funció comunitària i esdevenir privatis o poden ser modificat substancialment quant a la seva forma o el servei que donen.

Amb l'anterior LPH el règim de modificació d'aquests elements comuns exigia la unanimitat de tots els propietaris. L'actual LPH flexibilitza aquesta exigència i presenta un sistema variat de diferents majories segons la importància dels elements comuns a modificar.

Ara, continua vigent la unanimitat per a la modificació dels elements comuns estructurals: construcció de noves plantes, modificació de la façana, però es permeten altres majories, fins i tot molt reduïdes per a determinats acords.

En parlarem d'aquestes majories en el capítol referent a la Junta de Propietaris, però ara com a avançament cal dir que s'estableixen a més de la unanimitat, la **majoria qualificada de 3/5 parts** per a l'establiment o supressió de serveis "*d'ascensor, porteria, consergeria, vigilància o altres serveis comuns d'interès general, fins i tot quan suposin modificació del títol constitutiu*" (article 17.1 segon paràgraf).

La majoria simple especial que permet acordar la supressió de barreres arquitectòniques per afavorir accés de persones amb disminució, requereix la majoria dels propietaris que representin la majoria de les quotes de participació, "*fins i tot, quan calgui modificar el títol constitutiu*".

Majoria d'1/3. Podríem parlar d'una majoria minoritària, tenint en compte el percentatge reduït de vots que necessita i que permet adoptar acords relatius a la instal·lació d'infraestructures comuns per a l'accés als serveis de telecomunicacions, o sistemes comuns o privatis d'aprofitament de l'energia solar, o per accedir a nous subministraments energètics.

Majoria simple ordinària per a la resta d'acords.

4. DRETS DELS COPROPIETARIS

Aquí ens referim al dret respecte dels elements comuns, ja que respecte dels elements privatis ja hem parlat a l'apartat anterior.

4.1. Usar i gaudir dels elements comuns

Aquest és el dret més elemental i lògic, tot propietari té dret a utilitzar i fer servir els elements comuns de conformitat amb l'ús que tenen destinats, així, pot agafar l'ascensor, pujar per les escales, entrar per la porta, utilitzar el porter electrònic,,,

4.2. Exigir millores i proposar innovacions

Qualsevol propietari pot en qualsevol moment demanar la realització d'obres de millora que siguin necessàries per a "*l'adequada conservació, habitabilitat i seguretat de l'immoble*" o que perjudiquin a la seva propietat separada.(art. 11.1 LPH a "*sensu contrario*")

Igualment, pot proposar la realització d'innovacions consistents en la instal·lació o realització de qualsevol obra nova que suposi la creació d'algun servei nou o incorporació d'alguna obra nova a l'edifici.

Les innovacions que no siguin necessàries per a l'adequada conservació, habitabilitat i seguretat no poden ser imposades al propietari que no està d'acord si aquestes innovacions suposen una quota a pagar superior a tres mensualitats ordinàries. Qualsevol copropietari pot oposar-se a la seva realització i, si tot i així s'assolís la majoria necessària per acordar-la, el dissident no vindria obligat al pagament de la quota corresponent per a la realització d'aquesta innovació. No es considera inclòs en aquest apartat els acords relacionats amb els temes indicats a l'article 17.1 LPH (supressió de barreres arquitectòniques, instal·lació d'ascensor, consergeria, vigilància...)

Cal dir també que els propietaris tenen un dret de vet sobre aquells acords de la comunitat que puguin fer inservible una part de l'edifici per al seu ús i gaudi. Per

poder-se dur a terme aquest acord cal l'acceptació expressa d'aquest propietari afectat. (art. 11.3 LPH)

Finalment és important destacar que la persona obligada al pagament de les derrames per les millores realitzades o a realitzar és qui ostenta la qualitat de propietari en el moment de prendre l'acord (art. 11.4 LPH). Imaginem el cas d'una comunitat que acorda vàlidament la instal·lació d'ascensor a l'immoble i això suposa el pagament de 10 quotes mensuals de 100.000 pessetes. Al tercer mes d'aquest acord un propietari ven el seu pis a una altra persona i és el venedor qui està obligat a satisfer les derrames pendents perquè corresponen a un acord pres quan ell era propietari, no importa que durant els set mesos següents ja jo viurà a l'immoble i qui usarà l'ascensor serà el comprador. Es considera que aquesta millora permet incrementar el valor de l'habitatge.

5. OBLIGACIONS DELS COPROPIETARIS

5.1. Conservar el seu pis o local

L'article 9.1.b) LPH diu que és obligació de cada propietari:

Mantenir en bon estat de conservació el seu propi pis o local de negoci i instal·lacions privatives, de manera que no perjudiquin la comunitat o a altres propietaris, indemnitzant els danys que ocasioni per la seva manca de diligència o de les persones per les quals hagi de respondre

En cas de no complir aquesta obligació de tenir cura del seu espai privatiu, la conseqüència és la indemnització per danys a la persona perjudicada. Cal tenir en compte que aquesta responsabilitat per danys afecta el propietari tan pels fets realitzats per ell com pels efectuats per persones que d'ell depenguin i en aquest sentit cal considerar tant les que estan vinculades per algun parentiu: cònjuge, fills/es... com per algun tipus de contracte com és l'arrendatari del pis o local, la vinculació amb el qual prové del pertinent contracte.

5.2. No realització d'activitats diferents a les previstes per al pis o local. L'acció de cessació.

L'article 7.2 LPH diu:

Al propietari i a l'ocupant del pis o local de negoci no els està permès realitzar en ell o en la resta de l'immoble, activitats prohibides als estatuts, que resultin perjudicials per a la finca o que atemptin contra les disposicions generals sobre activitats molestes, insalubres, nocives, o perilloses o il·lícites.

Com s'ha dit en un altre apartat els estatuts o el títol constitutiu de la propietat horitzontal poden establir que no es puguin realitzar activitats industrials o determinats serveis professionals. En aquest cas el propietari ve obligat a respectar aquestes prohibicions.

Igualment no pot realitzar alteracions de cap mena en els elements comuns de l'immoble, tal com s'ha explicat anteriorment.

Cas de no complir amb aquesta obligació la comunitat pot exercir allò que s'anomena **acció de cessació** per exigir-li el compliment.

L'**acció de cessació** consisteix en això:

- a) El president de la Comunitat, pel seu compte o a petició de qualsevol copropietari o llogater, requereix formalment al propietari incomplidor per tal que cessi en l'activitat que es considera prohibida, advertint-li de les accions judicials que pot interposar la Comunitat contra ell.
- b) Si insisteix en la seva conducta, el President convoca Junta General Extraordinària de propietaris i sollicita l'acord d'exercir l'acció de cessació. Per assolir aquest acord cal la majoria simple dels propietaris. Amb la certificació d'aquest acord i l'acreditació d'haver requerit formalment l'incomplidor es pot interposar la demanda judicial pertinent que seguirà els tràmits del judici ordinari (art 7.2 LPH, modificat per la Disposició Final Primera de la Llei 1/2000 d'Enjudiciament Civil).
- c) La sentència que finalitzi aquest procediment si admet les peticions de la comunitat, acordarà requerir al propietari per tal que cessi immediatament l'activitat prohibida i podrà fixar una indemnització per danys i perjudicis a favor de la comunitat. Fins i tot la sentència pot acordar privar el propietari incomplidor del seu dret a l'ús de l'habitatge.

5.3. Conservació de l'immoble

L'article 9.1. a) LPH diu que és obligació del propietari:

Respectar les instal·lacions generals de la comunitat i altres elements comuns, bé siguin d'ús general o privatiu de qualsevol dels propietaris estiguin o no inclosos en el seu pis o local

No es poden fer servir per a usos diferents els elements comuns, i s'han d'utilitzar amb una mínima diligència. El propietari que per manca de cura produeixi algun perjudici haurà de respondre i pagar les reparacions necessàries.

5.4. Permetre l'accés i les reparacions

Com a conseqüència lògica del deure de respectar i mantenir les instal·lacions generals, tots els propietaris estan obligats a *"consentir en el seu habitatge o local les reparacions que demani el servei de l'immoble i permetre les servituds imprescindibles per la creació de serveis comuns"* (art. 9.1.c LPH). A tal efecte hauran de *"permetre l'entrada en el seu pis o local per a la realització d'aquestes reparacions"*. (ART. 9.1.d LPH)

És a dir, d'una banda, cap propietari no es pot negar a la realització d'obres en el seu element privatiu si aquestes són necessàries per al conjunt de l'edifici i ha de suportar les servituds, és a dir ha de donar els serveis que calguin per al seu manteniment i conservació, autoritzant, fins i tot, l'accés per casa seva amb aquestes finalitats.

Tanmateix, el propietari que es veu afectat per aquesta servitud o que ha de permetre aquestes obres, té dret a ser indemnitzat pels danys i perjudicis causats i a que les obres realitzades afectin el mínim possible el seu pis o local, havent de procurar deixar en el seu estat original aquells elements que hagin estat utilitzats. És a dir si, per exemple, ha calgut trencar una paret cal reposar-la tapant el forat i pintant-lo a càrrec de la comunitat.

5.5. Comunicar un domicili de contacte i notificacions

Cal comunicar a la persona que faci les funcions de Secretària, el domicili a Espanya a efectes de notificacions i citacions de qualsevol tipus relacionades amb la comunitat. Aquesta comunicació caldrà fer-la per qualsevol mitjà que permeti deixar constància de la seva realització; el buró-fax és un dels mitjans més senzills i barats i consisteix en anar a l'oficina de correus i trametre al Secretari de la comunitat un escrit per aquest conducte on consti el domicili que es vol designar. Més senzill encara es fer un escrit indicant el domicili i fer signar aquest escrit a la persona que faci de secretària.

Aquesta comunicació és important, ja que la comunitat compleix amb l'obligació de notificar qualsevol assumpte al propietari enviant la comunicació al domicili indicat per aquest, i si fos retornat, s'entendrà realitzada aquesta notificació col·locant-la en el tauler d'anuncis de la comunitat o en un lloc visible habilitat amb aquesta finalitat tot indicant la data i les causes per les quals es notifica d'aquesta manera, signada pel secretari de la comunitat. A partir del tercer dia d'estar penjada aquesta notificació, produirà el mateix efecte que si se li hagués donat personalment a l'interessat. (vegeu article 9.1.h de la LPH)

Atenció perquè, per exemple, per emprendre accions judicials contra els propietaris morosos o per exercir l'acció de cessació de la que hem parlat abans,

cal, primerament, notificar al propietari la intenció i aquesta notificació es pot entendre realitzada mitjançant el tràmit indicat per afavorir, justament, la continuació d'aquestes reclamacions.

5.6. Comunicar la transmissió de la propietat

El propietari ha de comunicar a la persona que faci funcions de secretària de la comunitat el canvi en la titularitat del pis o local, mitjançant qualsevol forma que permeti la constància de la seva recepció (recordem el sistema del buró-fax).

És a dir, en el moment que qualsevol propietari vengui el seu pis, ho ha de notificar a la comunitat per tal que aquesta tingui constància de la identitat del nou propietari.

El perjudici que li pot causar al venedor la manca d'aquesta comunicació es concreta en el fet que haurà de continuar pagant les quotes i despeses de la comunitat després de la venda, si el nou titular no les paga. No obstant això, i en aquest supòsit el venedor pot després dirigir-se contra el comprador i demanar-li que li aboni allò que ha pagat per ell; però serà un problema entre ells dos, i la comunitat mentrestant haurà cobrat. (art. 9.1.i LPH)

Aquesta obligació té una excepció establerta a la LPH que és quan la junta de propietaris o el president, secretari, vice-president o administrador hagin tingut coneixement d'aquesta transmissió o el nou propietari faci actes que demostrin de manera clara que té aquest caràcter o sigui evidentment notori que s'ha produït la transmissió.

No obstant això, és recomanable fer la comunicació per evitar complicacions posteriors.

5.7. Contribuir a les despeses generals i al fons de reserva.

Les despeses necessàries per al manteniment, reparació, conservació, substitució dels elements comuns, les generals del funcionament de la comunitat (llum, aigua i altres serveis comunitaris), les derivades de la responsabilitat pel perjudici ocasionat a qualsevol persona, sigui o no propietària, pel deteriorament d'algun element comú, es cobreixen mitjançant els pagaments que tots els propietaris estan obligats a fer en funció de la seva quota de participació. És a dir, el total de despeses es multiplica pel coeficient que cada propietari té sobre la totalitat dels elements comuns de l'immoble i d'aquesta operació resulta la quantitat a pagar en cada moment. (art. 9.1.e LPH)

Normalment s'acostumen a determinar quotes fixes periòdiques iguals per a tothom, però no s'ha de deixar de banda que al final de l'exercici les aportacions

de cada propietari han de ser en funció de la seva quota i els que tenen més coeficient han de pagar més que els que tenen menys. Per passar del sistema de quotes per coeficients a quotes iguals, cal un acord per unanimitat de tots els propietaris.

Cal entendre per despeses generals aquelles que es produeixen a l'immoble i no són individualitzables, és a dir, no es pot establir quina part ha consumit cada persona. No importa que el servei s'utilitzi més o menys; diu l'article 9.2 LPH que *"la no utilització d'un servei no eximeix del compliment de les obligacions corresponents"*

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

L'apartat f) de l'article 9.1 LPH indica com a obligació del propietari la dotació del fons de reserva de la comunitat. El fons de reserva és un dipòsit dinerari on ha d'haver sempre una certa quantitat que està destinada al pagament de les despeses de conservació i reparació de la finca. Per les seves especials característiques en parlem amb singularitat a l'apartat següent.

5.8. Contribuir a les obligacions de conservació

Fem un apartat especial referit a les obligacions de conservació, perquè la regulació d'aquestes constitueix una de les bases de la reforma legislativa que ha suposat la nova LPH. Els poders públics, atenent la demanda social cada cop més clamorosa respecte de l'estat del parc immobiliari a tot l'Estat han volgut arbitrar amb les normes contingudes a aquesta llei, alguns mecanismes que permetin la conservació i el manteniment dels immobles.

De la mateixa manera que els vehicles han de passar una Inspecció tècnica cada cert temps, segons la seva antiguitat, i han de realitzar determinades operacions de manteniment cada cop que superen determinat nombre de quilòmetres, els edificis han de mantenir-se en un estat similar, realitzant les inversions necessàries per impedir el seu deteriorament, i evitar els riscos per a la seguretat de persones i béns que pot suposar.

L'actual llei sobre "Régimen del Suelo y Valoraciones urbanas" (lleí 6/1998 de 13 d'abril) senyala al seu article 19 l'obligació genèrica de tots els propietaris *"de terrenys i construccions"* de mantenir-los *"en condicions de seguretat, salubritat i ornat públic"*.

En el mateix sentit la llei 38/1999 de 5 de novembre d'Ordenació de l'edificació diu al seu article 16 :

1. *Son obligaciones de los propietarios conservar en buen estado la edificación mediante un adecuado uso y mantenimiento,*
2. *Son obligaciones de los usuarios, sean o no propietarios, la utilización adecuada de los edificios o de parte de los mismos...*

La seguretat es refereix a impedir que qualsevol element de l'immoble pugui causar danys a persones o béns; la salubritat té relació amb les condicions sanitàries de l'edifici que no atemptin contra la salut pública i l'ornat es circumscriu a l'àmbit de l'estètica urbana per tal de mantenir una línia coherent amb l'entorn, de conformitat amb les normes urbanístiques vigents a la zona.

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

5.9. Responsabilitat dels propietaris i de la Comunitat

Com s'ha vist a l'apartat anterior, els responsables de mantenir els immobles en condicions de seguretat, salubritat i estètica són els propietaris. En el cas dels edificis dividits en propietat horitzontal, l'actual LPH diu que aquestes obligacions pertocuen a la comunitat de propietaris:

Diu l'article 10.1:

Serà obligació de la comunitat la realització de les obres necessàries per a l'adequat sosteniment i conservació de l'immoble i dels seus serveis, de manera que tingui les degudes condicions estructurals, d'estanqueïtat, habitabilitat i seguretat.

No farem aquí un debat doctrinal sobre la naturalesa jurídica de la comunitat de propietaris i sobre si aquesta té o no personalitat jurídica (que per cert no en té) Només cal assenyalar que aquesta imputació de responsabilitat envers la comunitat, representa una novetat legislativa important.

Vegem la seva concreció pràctica, sobre un exemple hipotètic. Imaginem que l'ajuntament fa una inspecció en un edifici i troba que determinades peces de l'edifici no estan prou assegurades i poden produir danys. Llavors dicta una resolució ordenant a la comunitat que faci les reparacions necessàries, advertint-la de les conseqüències sancionadores en cas d'incompliment. La junta de propietaris analitza aquesta resolució i acorda que es facin les obres per resoldre el problema i resulta que una part de les obres han de fer-se en elements privatis d'un determinat propietari i una altra sobre elements comuns

L'ajuntament exigeix a la Comunitat i serà a aquesta a la que sancionarà si no executa les obres. És, doncs, la Comunitat, la responsable d'exigir als propietaris afectats el compliment de les seves obligacions tal com estableix la LPH. Si un propietari es nega a complir les ordres que la Comunitat transmet de l'ajuntament, respondrà individualment de les sancions que es puguin imposar com a conseqüència d'aquest incompliment. També respondran individualment els propietaris que impedeixin l'accés a determinats elements comuns que han de reparar-se complint les instruccions municipals.

Aquesta responsabilitat individual, és de caràcter intern, ja que l'ajuntament a qui requereix és a la Comunitat i a la que pot acabar sancionant és a la Comunitat, tot i que aquesta pot després reclamar al propietari, l'incompliment del qual ha provocat la sanció, i té mitjans coercitius per exigir aquest pagament com després veurem al parlar de les reclamacions als morosos.

Si les obres a realitzar són sobre un element privatiu, el pagament de les reparacions anirà a càrrec del propietari individual. Si s'han de realitzar sobre elements comuns, aniran a càrrec de la Comunitat. La discrepància sobre la naturalesa comú o privativa de les obres a fer, la resoldrà la Junta de propietaris per majoria simple, si bé, els interessats podran sol·licitar arbitratge o dictamen tècnic.

5.10. El fons de reserva.

Aquesta és una altra de les novetats de la LPH i és un instrument a favor de les comunitats que pot collaborar al compliment de les obligacions derivades del manteniment i conservació dels immobles que cada cop més són exigides per inspeccions administratives.

Fins a l'entrada en vigor de la nova LPH, les despeses de manteniment i conservació sortien del pressupost de la comunitat al qual cada propietari contribuïa amb la seva quota. Quan calia realitzar alguna reparació urgent, es feia una "derrama" creant quotes extraordinàries per al seu pagament que també es distribuïa de manera proporcional

Ara, a més del pressupost ordinari que ha de cobrir les despeses generals, cal constituir i mantenir un fons de reserva des del qual s'hauran de pagar els costos de reparació i conservació.

5.10.1. Com es constitueix?

La constitució del fons de reserva és una obligació de la Comunitat tal com ho estableix la LPH que diu que aquesta "**haurà de**" tenir-lo. La quantitat que ha de

formar part d'aquest fons té un caràcter mínim. La llei obliga a tenir en aquest fons, al menys, un 5% de l'anterior pressupost ordinari. Així, per exemple, si el pressupost de la Comunitat de l'any 2001 fou de 6.000 €, el fons de reserva ha de ser, com a mínim, de 300 €.

A hores d'ara ha s'ha complert el termini transitori establert per la llei 8/1999 de modificació de la Llei de Propietat Horitzontal, la qual cosa suposa que el pressupost de la comunitat de l'any 2002 ja ha de contemplar aquest percentatge mínim per al fons de reserva.

5.10.2. Quan temps ha de romandre el fons de reserva?

Cada exercici pressupostari ha de comptar amb el fons de reserva actualitzat, però això no vol dir que cada cop que se'n treguin diners calgui tornar-los a aportar. Les despeses pagades durant l'any es consideren part del fons i, per tant, es computen per assegurar que aquest té el mínim legal del 5%.

És a l'exercici posterior, en aprovar el nou pressupost, que caldrà fer les aportacions necessàries per reposar la part del fons consumida i garantir així que torna a estar en el mínim del 5%.

5.10.3. Vinculació del fons de reserva al pagament de les despeses de conservació i manteniment

Com s'ha dit aquest fons està vinculat al pagament de les despeses de manteniment i reparació, per tal de facilitar les comunitats de propietaris les operacions destinades a garantir les condicions de seguretat, salubritat i estètica que els imposa la llei.

Així i tot, cal tenir en compte que el 5% del pressupost ordinari no és suficient per fer front a les necessitats reals de molts immobles, i per aquesta raó té aquest caràcter de mínim; és convenient que les Juntes de propietaris analitzin acuradament les característiques del seu edifici i facin previsions d'estalvi incorporant al fons de reserva les quantitats necessàries per fer front a les despeses que vindran per mantenir l'edifici en condicions.

És molt possible que les administracions públiques competents, aprofitant l'existència d'aquest fons vagin concretant cada cop més les obligacions de les comunitats en tasques de manteniment i conservació, i una previsió intelligent per part de les Juntes de propietaris és anar nodrint el fons de reserva amb prou quantitat com per no veure's després obligats a fer uns pagaments superiors.

Els diners del fons de reserva només poden ser utilitzats per pagar les despeses de conservació i reparació, perquè aquesta és la previsió que la llei ha fet en ordenar la seva creació. No es poden pagar amb càrrec al fons, per exemple, les despeses generals, com són ara la llum de l'escala, la neteja, els serveis de porteria.....Tampoc no es poden pagar amb càrrec a aquest fons despeses derivades de la instal·lació de nous serveis comuns, com, per exemple, de telecomunicacions, que hauran de sufragar-se amb quotes extraordinàries.

L'única cosa que es pot fer amb el fons de reserva, diferent al pagament directe de les despeses de conservació i reparació és, tal com estableix la LPH, subscriure una pòlissa d'assegurança que cobreixi els danys causats a la finca o un contracte de manteniment de l'immoble i les seves instal·lacions generals.

6. L'ORGANITZACIÓ DE LES COMUNITATS DE PROPIETARIS

6.1. Els Estatuts. Inscripció al Registre de la Propietat, eficàcia davant tothom.

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

En primer lloc cal dir que no és necessari que hi hagi Estatuts. A diferència de les associacions, les comunitats de propietaris es regeixen per les disposicions contingudes a la LPH; els Estatuts són potestatus, és a dir, és facultat de la comunitat la seva existència o no.

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

El seu contingut no pot mai contradir allò establert per la LPH. En ocasions es poden trobar Estatuts que són clarament ilegals ja que atorguen uns beneficis especials a determinats propietaris o els exoneren del pagament de determinades quotes que la LPH no permet.

Això pot passar, amb més freqüència, en aquells Estatuts que han estat acordats de manera unilateral pel promotor de la propietat horitzontal que junt amb el títol constitutiu ha formalitzat uns Estatuts. No obstant això, la Junta de Propietaris pot, en qualsevol moment, modificar el seu contingut i fins i tot suprimir-los. Igualment, qualsevol propietari que es vegi afectat per alguna disposició estatutària que consideri perjudicial i contrària a la LPH, té dret a demanar la nul·litat de dita disposició, mitjançant un procediment que després veurem.

Una de les coses que acostumen a fer els estatuts i que no estan prohibides per la llei tal com determina la jurisprudència és la fixació d'un sistema de distribució de les despeses generals diferent a l'aplicació matemàtica de les quotes de participació. És a dir, al moment de fer el pagament de les quotes no és té en compte el coeficient de copropietat i es paga una quantitat fixa per tots els copropietaris.

En el supòsit que el títol constitutiu no contingui estatuts, la Junta de propietaris pot acordar la seva aprovació en qualsevol moment. En aquest cas necessitarà la unanimitat dels propietaris i hauran de ser recollits en escriptura pública davant Notari, per tal de poder-los inscriure en el Registre de la Propietat³. La mateixa unanimitat serà necessària per a la seva modificació, llevat d'aquells aspectes que la LPH determina han d'acordar-se amb altres majories; per exemple, la modificació dels estatuts per poder encabir els serveis de telecomunicacions a l'immoble requereix únicament el vot favorable d'una tercera part dels propietaris que representin una tercera part de les quotes de participació.

Alguns continguts possibles dels estatuts són els següents:

- a) Determinar que els pisos o locals que tenen accés directe a patis, terrats o terrasses puguin tenir ús privatiu, concretant les obligacions dels propietaris que gaudeixin d'aquest ús particular.
- b) Termini de renovació dels òrgans de govern de la comunitat
- c) Concreció de quins són els elements comuns de l'edifici, singularment els espais destinats a terrats, patis, terrasses.
- d) Constitució de servituds sobre pisos o locals a favor de la comunitat
- e) Prohibició de realitzar determinades activitats comercials o professionals: clíniques, bingos, escoles...o industrials, no permetent, per exemple que als locals hi hagi tallers de reparació de vehicles.

³ Al Registre de la Propietat només es poden inscriure documents públics, com les escriptures fetes davant Notari

- f) Criteris per determinar el pagament de les despeses generals sense tenir en compte la quota de participació.
- g) Normes sobre organització interna: dates fixes de les Juntes, sistemes de recaptació de les quotes, procediments per exigir els impagaments,...

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

Qualsevol propietari pot impugnar els estatuts mitjançant la corresponent demanda judicial, tenint un termini d'un any a comptar des del moment en que tingué coneixement de la seva existència. En el cas de l'exemple anterior, el nou propietari que considera que els estatuts el perjudiquen, té un any a comptar des que comprà el pis o local i, racionalment, pogué tenir coneixement de la inscripció registral que publica els estatuts.

Tot i que, dels mecanismes d'impugnació dels acords de la Junta, en parlarem en un altre apartat, val la pena avançar ara que, per poder presentar qualsevol impugnació, el propietari ha d'estar al dia en el pagament de les quotes de la comunitat, o si la discussió és sobre aquestes, ha d'haver-les consignat prèviament.⁴

6.2. Les normes de règim interior.

Diu l'article 6 de la LPH que són aquelles normes acordades per la Junta de Propietaris per regular els detalls de la convivència i l'adequada utilització dels serveis i coses comuns dins dels límits de la llei i els estatuts.

Si imaginéssim una piràmide de les normes d'aplicació en una comunitat de propietaris, en el vèrtex superior hi hauria la Llei de la Propietat Horitzontal (LPH), en el següent pla inferior, i respectant sempre la llei, estarien els estatuts, i finalment les normes de règim intern.

Aquestes normes poden ser acordades per la Junta sense necessitat de majories especials, només amb la meitat més un dels propietaris.

A diferència dels Estatuts, no poden estar en el títol constitutiu i no poden constituir drets i regular el seu exercici, així per exemple, una norma de règim

⁴ La consignació consisteix en el dipòsit dels diners que es consideren litigiosos o discutibles davant un òrgan judicial o un Notari, donant deguda informació a la persona que reclama la quantitat, per tal que sàpiga que els diners es troben dipositats i pendents de la resolució que declari qui té raó.

intern no pot acordar que els propietaris de les plantes baixes tinguin ús privatiu del pati comú. Aquestes normes tan sols poden regular *“els detalls de la convivència i l'adequada utilització dels serveis comuns”*

Alguns dels aspectes que poden incloure aquestes normes són els següents:

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

Tenen l'avantatge sobre els estatuts que no necessiten de majories tan qualificades per a la seva adopció. Tot i que els propietaris que considerin vulnerats els seus drets poden impugnar-los davant els jutjats utilitzant els mitjans establerts a la llei i dels quals parlarem en un altre apartat.

Atès que no poden ser inscrits en el Registre de la Propietat, la seva eficàcia és limitada als qui coneixen el seu contingut. Així, en el supòsit explicat a l'apartat anterior, si una persona compra un pis i no se li facilita el contingut de les normes de funcionament intern, no té perquè complir-les i si no hi està d'acord pot impugnar-les.

6.3. Els òrgans de govern

La comunitat es regeix pels seus òrgans de govern, que l'article 13 de la LPH determina: La Junta de Propietaris, President/a i Vice-presidents/es si s'escau, Secretari/a i Administrador/a. Els estatuts poden preveure altres càrrecs, sempre que no vagin en detriment de les responsabilitats d'aquests davant tercers

Atesa la importància de cadascú d'aquests òrgans els tractem per separat en diferents apartats.

7. LA JUNTA DE PROPIETARIS

7.1. Qui forma part de la Junta de propietaris?

És l'òrgan màxim de la comunitat, i qui pot prendre les decisions que afecten llur funcionament. Està formada pel conjunt de propietaris dels diferents elements que integren l'edifici: pisos, locals, places de garatge...

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

7.2. Quines competències té la Junta?

Estan indicades a l'article 14 de la LPH

- a) Nomenar i revocar els càrrecs de president, secretari, administrador i resoldre les queixes i reclamacions que qualsevol propietari tingui contra les actuacions dels esmentats càrrecs.
- b) Aprovar el pla d'ingressos i despeses previsibles cada any i els comptes dels exercicis anteriors.
- c) Aprovar els pressupostos i l'execució de totes les obres de reparació de la finca.
- d) Ser informada de les mesures urgents que hagi pogut adoptar l'administrador/a.
- e) Aprovar o reformar els estatuts i les normes de règim interior.
- f) Prendre els acords necessaris sobre qualsevol assumpte que afecti la comunitat.

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

7.3. Quines classes de Junes hi ha?

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

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

7.4. Qui pot fer la convocatòria?

- a) Per part del President, quan aquest ho consideri convenient tot i que, cal recordar, hi ha l'obligació legal de convocar al menys la Junta General ordinària un cop l'any (art. 16.1 LPH). El vicepresident el pot substituir si aquell es troba impedit de fer-ho per malaltia o absència prolongada. Si el President es nega a convocar la Junta, el Vicepresident no el pot substituir i cal anar al mecanisme previst en el següent paràgraf per a l'efectiva convocatòria.
- b) Per part d'un 25% dels propietaris o sigui quin sigui el número de propietaris sumin el 25% de les quotes de participació (Art. 16.1.LPH). És a dir en una Comunitat de 20 propietaris, si 3 d'ells (que no són el 25% del total de propietaris) sumen el 25% de les quotes de participació poden convocar vàlidament la Junta.

Sempre és necessari que la Junta sigui degudament convocada per tal que tinguin validesa els acords que pugui prendre. No obstant això, hi ha una excepció prevista a la llei que fa referència a aquell supòsit en el que es trobin tots els propietaris i així ho acordin. (art. 16.3 in fine)

7.5. Quins requisits ha de tenir la convocatòria?

La convocatòria s'ha de fer per escrit i ha de contenir l'ordre del dia en el que s'indiquin els assumptes a tractar, el lloc, dia i hora on es farà la Junta. En la mateixa convocatòria s'afegirà una llista dels propietaris que no estan al corrent de les quotes i no les han consignat notarialment o judicialment, advertint-los que podran assistir però no podran votar. (art. 16.2 LPH)

Només la Junta Ordinària té un termini mínim de sis dies entre la convocatòria i la celebració de la Junta, mentre que les Juntes Extraordinàries es poden convocar, segons la llei *"amb l'antelació necessària per tal que pugui arribar al coneixement de tots els interessats"*. (art. 16.3 LPH)

Es pot indicar també el lloc, dia i hora de la celebració de la Junta en segona convocatòria en el supòsit que en la primera no s'arribi al quòrum mínim per considerar vàlida la constitució de la junta. Entre la primera i la segona convocatòria ha de passar al menys mitja hora. (art. 16.2 últim paràgraf)

7.6. On s'han de fer les citacions?

La convocatòria s'ha de trametre al domicili del propietari o al que aquest hagi indicat al/la secretari/a si no hi viu. En el supòsit que la citació sigui retornada o no hi hagi constància de la seva recepció, opera el mecanisme previst a l'article 9.1 h)

segon paràgraf de la LPH consistent en la notificació mitjançant anunci en el tauler d'anuncis de la comunitat o en un lloc visible, durant tres dies, indicant els motius de la citació per aquest sistema, i firmat pel secretari/a amb el vist-i-plau del/la president/a, tot indicant la data. Transcorreguts aquests tres dies ha d'entendre's degudament convocat el propietari absent.

7.7. Quantes persones han de concórrer a la convocatòria per tal que hi hagi quòrum?

Per tal que la Junta sigui vàlidament constituïda i pugui prendre acords eficaços, cal que siguin presents en la primera convocatòria al menys la majoria dels propietaris que representin la majoria de les quotes de participació.

7.8. La segona convocatòria, quòrum de validesa.

Si no s'aconsegueix aquest quòrum en primera convocatòria, cal fer una segona convocatòria. Aquesta es pot preveure a l'escrit de la primera i només cal que passi mitja hora entre l'una i l'altra. Per a la validesa de la segona convocatòria, no hi ha cap exigència en quan a nombre de propietaris i quotes de participació presents. Tanmateix, per poder ser vàlids els acords presos, cal tenir en compte el règim de majories de l'article 17 LPH que tot seguit s'explicarà.

En el supòsit que aquesta segona convocatòria no s'hagi previst en la primera caldrà realitzar-la (la segona convocatòria) en un termini màxim de 8 dies, fent les citacions amb una antelació mínima de tres dies a la data prevista de la reunió.

7.9. Com s'assisteix a la Junta?

Poden assistir tots els propietaris, personalment o delegant-hi la seva representació en qualsevol persona mitjançant un simple escrit on constin les dades del representant i el representat. (art. 15.1. LPH)

És important destacar que, llevat de la representació indicada, els únics legítims per formar part de la Junta són els propietaris. Els llogaters o ocupants per qualsevol altre causa o contracte no poden participar en les juntes.

Una cosa diferent és la situació d'un usufructuari. La persona que té aquest dret d'usdefruit pot usar i gaudir el pis o local i fins i tot el pot llogar. Quan es dona aquesta situació d'usdefruit podem dir que la propietat s'escindeix en dos drets el de l'usufructuari i el del nu propietari, és a dir d'aquella persona que té la propietat en el seu aspecte més nu, ja que no pot aprofitar-se'n.

En aquests supòsits, la llei estableix que la persona legitimada per assistir a la junta de propietaris és el nu propietari, que és qui més s'acosta al concepte jurídic de propietat ja que la pot transmetre, mentre que l'usdefruit és personalíssim (només el pot exercir el titular del dret) i s'extingeix amb la mort de l'usufructuari. No obstant això i coneixent la casuística real, s'estableix una representació legal a favor de l'usufructuari (llevat de manifestació en contra del propietari) sense necessitat de cap tipus de documents.

Per exemple una persona vídua que té l'usdefruit de l'habitatge per la mort del cònjuge mentre els fills en són els nus propietaris; si bé aquests nus propietaris són els legitimats per assistir a la junta, és normal que sigui la vídua, persona ocupant, usufructuària del pis o local la que acudeixi a les reunions de la Junta.

Només cal una representació expressa a l'usufructuari quan s'hagin de prendre acords del tipus indicat a la regla primera de l'article 17 (establiment i supressió de serveis comuns d'interès general, realització d'obres o serveis per suprimir barreres arquitectòniques i arrendament d'elements comuns) o respecte d'obres de millora i extraordinàries. (art.15.1 tercer paràgraf)

Finalment en el supòsit que un pis o local sigui de diferents propietaris (comunitat de béns *pro indiviso*) aquests hauran de nomenar un representat per assistir i votar a les juntes. (art. 15.1 segon paràgraf)

Aquest cas és produeix amb més freqüència de la que hom pot suposar. Imaginem el matrimoni que són propietaris *pro indiviso* del pis on hi viuen. Qui anirà a les reunions de la Junta? El marit? l'esposa?. Teòricament, de conformitat amb les prescripcions legals haurien de decidir qui els representa a la Junta, la qual cosa pot limitar l'assistència i participació de persones que estan convivint en l'edifici i que, per tant, pateixen les dificultats i els problemes que aquest pugui tenir. Potser una solució seria que els estatuts preveïessin la possibilitat, en aquests casos, de que tots dos cònjuges poguessin assistir a les reunions de les Juntes, però en el moment de prendre decisions només pot computar-se un vot, havent-se de posar d'acord prèviament en el sentit de la seva votació.

7.10. Els propietaris morosos no poden votar.

Per evitar l'acumulació de deutes que era un dels mals que castigava les comunitats de propietaris, l'article 15.2 de la LPH ordena que les persones que no estiguin al corrent de les quotes no podran exercir el dret de vot en les juntes.

Per tal que aquesta prohibició tingui efectes és necessari que, juntament amb la convocatòria, es trameti una llista amb els noms de les persones que tenen quotes impagades, indicant la quantitat que deuen a la comunitat per qualsevol concepte, i advertint-los que en cas de no liquidar el deute no podran votar a la junta.

Si els impagats no es resolen abans d'iniciar-se la reunió de la junta, en aquesta, el president informará a tots els assistents quines són les persones que no podran votar. Només es pot superar aquesta prohibició de votar si la persona afectada ha *impugnat judicialment la quota que se li reclama o l'ha consignat davant notari o al jutjat*.

És important destacar que els propietaris amb quotes impagades, no compten al moment d'establir les majories exigides per la llei i de les que parlem tot seguit.

7.11. Com es prenen els acords a la Junta?

L'article 17 de la LPH modifica l'anterior normativa i regula un seguit de majories diferents segons el tipus de decisió que calgui prendre.

Cal recordar aquí que els propietaris privats del dret de vot pel fet de tenir alguna quota impagada, no compten al moment d'establir aquestes majories. Així, per exemple, en el quòrum més qualitatiu exigít que és el de la unanimitat, en el qual cal que la totalitat dels propietaris estiguin d'acord amb la resolució que es vol aprovar, per comptar aquesta unanimitat no es consideren els propietaris morosos; és a dir en una comunitat de 20 propietaris si n'hi ha 3 que tenen quotes impagades i no les han satisfet en el moment de celebrar la Junta, la unanimitat només es comptarà respecte dels 17 propietaris restants.

7.11.1. Unanimitat,

Cal la totalitat dels vots favorables de tots els propietaris amb dret a vot.

S'exigeix la unanimitat per prendre decisions que modifiquin el títol constitutiu o els estatuts. (article 17 1ª primer paràgraf) Per exemple:

- Realització d'obres que afectin l'estructura o alterin la configuració exterior de l'edifici.
- Alteració dels límits dels pisos o locals mitjançant la construcció de noves parets que substitueixen les anteriors.
- Construcció de noves plantes o apertura de finestres o portes a les façanes.

7.11.2. Majoria qualificada de 3/5 parts

Cal el vot favorable de 3/5 parts dels propietaris que representin les 3/5 parts de les quotes de participació.

S'exigeix per prendre decisions que afectin determinats serveis que es consideren importants (article 17 1ª paràgraf segon):

- Establiment o supressió del servei d'ascensor, porteria, consergeria, vigilància o altres serveis comuns (piscina, calefacció aire condicionat, aparcament..)
- Arrendament d'elements comuns que no tinguin assignat un ús específic, tot i que en aquest cas també caldrà el consentiment del propietari directament afectat si n'hagués.

En aquests dos casos es consideren vots favorables els dels propietaris absents que hagin estat degudament notificats dels acords pels mitjans explicats abans i no manifestin la seva discrepància trametent un escrit al secretari en un termini de trenta dies des de la notificació. (Quart paràgraf de l'article 17 1ª)

7.11.3. Majoria simple especial (meitat més u)

Cal el vot favorable de la majoria dels propietaris que representi la majoria de les quotes de participació per prendre acords que, encara que modifiquin el títol constitutiu, tinguin com a objecte la realització d'obres o establiment de nous serveis per tal de suprimir barreres arquitectòniques que dificultin l'accés i/o la mobilitat de persones discapacitades. (article 17 1ª paràgraf tercer)

En aquest cas també opera allò indicat a l'apartat anterior respecte dels propietaris absents, en el sentit que si no manifesten la seva discrepància en el termini de trentadies des de la notificació s'entendrà que estan d'acord amb la decisió presa.

7.11.4. Majoria especial d'un terç (una tercera part)

Només cal el vot favorable d'una tercera part dels propietaris que representi una tercera part de les quotes de participació per adoptar acords respecte dels següents temes (article 17 2ª):

- La instal·lació d'infraestructures comunes per accedir als serveis de telecomunicacions o adaptació de les existents.
- Instal·lació de sistemes comuns o privatis d'aprofitament de l'energia solar o de les infraestructures necessàries per accedir a nous subministres energètics col·lectius.

La comunitat no podrà repercutir el cost d'aquestes instal·lacions ni els derivats del seu manteniment i conservació posterior sobre aquells propietaris que hagin votat en contra expressament en la Junta. Tanmateix si després volen gaudir d'ells

hauran d'abonar l'import que haurien hagut de pagar incrementat amb l'interès legal⁵

Malgrat que no es poden repercutir les despeses de manteniment i conservació sobre tots els propietaris, les instal·lacions realitzades tindran sempre caràcter d'element comú.

7.11.5. Majoria simple (la meitat més un)

Cal la majoria total dels propietaris que representin la majoria de les quotes de participació. És la regla general per a qualsevol tipus d'acord que no modifiqui el títol constitutiu i que no requereixi altres majories com les indicades abans. (article 17 3^a)

Tot i així, en segona convocatòria es poden prendre acords sigui quin sigui el número de propietaris, sempre que aquests representin més de la meitat de les quotes de participació.

Aquesta majoria simple se sembla molt a la majoria simple especial de l'article 17 2^a indicada a l'anterior apartat 7.11.3 relativa als acords per a la supressió de barreres arquitectòniques. La diferència està en que en la majoria simple els acords presos, no vinculen als propietaris dissidents si fan constar la seva discrepància i l'acord pres fa referència a millores no necessàries. En el cas de la majoria simple especial l'acord vàlidament adoptat vincula tots els propietaris, com es veurà en el següent apartat.

A més en el cas de la majoria simple especial es consideren vots favorables els d'aquells propietaris absents que, degudament convocats i notificats de l'acord pres no manifesten la seva discrepància en els trenta dies següent a la notificació.

7.12. Vinculen els acords de la Junta a tots els propietaris?

Hi ha una doble regulació. Tots els propietaris venen obligats a acceptar els acords presos i consegüentment a pagar les despeses derivades en el supòsit que es tracti d'acords presos per unanimitat o majoria de 3/5 parts que, recordem, feien referència a modificacions del títol constitutiu per a la supressió o creació de serveis d'ascensor, consergeria, vigilància ...i en el cas de supressió de barreres arquitectòniques que cal una majoria simple especial. (art. 17 Regla 1^a LPH)

⁵ L'interès legal és un tipus fixat cada any per la Llei de Pressupostos Generals de l'Estat i que serveix de referència per a situacions com aquesta. Per conèixer quin és l'interès legal d'un any en concret cal anar a veure-ho a la llei de Pressupostos d'aquell any que, normalment, s'aproven i es publiquen al BOE a finals de l'any anterior.

Hi ha, tanmateix, altres supòsits en els que no tots els propietaris estan vinculats per l'acord de la Junta. Així, en el cas que es prenguin acords per realitzar millores que no siguin estrictament necessàries per ser sumptuoses o desproporcionades amb el caràcter de l'immoble, per exemple instal·lar una escultura molt cara, els propietaris que manifestin el seu desacord a la Junta no vindran obligats a pagar les despeses originades per aquestes millores sempre que l'import a pagar excedeixi en tres mensualitats les quotes ordinàries que es vagin satisfent a la comunitat. (article 11.2 LPH)

Quelcom semblant passa amb els acords presos per una majoria d'un terç referits als serveis de telecomunicacions. En aquest cas, els propietaris que hagin votat en contra no estan obligats a pagar res per aquestes instal·lacions, tot i que si després en volen gaudir hauran de pagar la part proporcional que els pertorqui actualitzada amb l'interès legal. (article 17 2ª LPH)

7.13. Què passa quan no es pot adoptar un acord per insuficiència de quòrum?

En aquest supòsit qualsevol propietari interessat pot demanar davant el jutge competent un "**judici d'equitat**" en un termini no superior a trenta dies des de la segona convocatòria (article 17 3ª tercer paràgraf).

El jutge escoltarà les persones que estiguin en desacord amb la proposta i en vint dies dictarà una resolució que serà d'obligat compliment, fent els pronunciaments necessaris en matèria de costes, és a dir, determinarà quina de les parts ha de pagar les costes judicials.

7.14. Les actes

Són el document que indica les persones que han participat en la reunió i recull els fets, debats i acords que s'han pres. És un element de prova de primer ordre, ja que el seu contingut, si és degudament acceptat dóna fe d'allò que reflecteix.

El Llibre d'Actes s'ha de diligenciar en el Registre de la Propietat i no es pot lliurar un llibre nou sinó s'ha esgotat l'anterior. (article 19.1 LPH)

S'ha de fer una acta de cada reunió de la Junta que ha de contenir al menys (article 19.2 LPH):

- ✓ Data i lloc de la reunió
- ✓ Qui l'ha convocat? El president o el nom dels propietaris que l'han promogut
- ✓ Indicació si és ordinària o extraordinària

- ✓ Relació de tots els assistents indicant els seus càrrecs, així com dels propietaris representats, i assenyalant en tot cas les quotes de participació
- ✓ Ordre del dia de la reunió
- ✓ Acords adoptats, indicant, si fos rellevant per a la validesa de l'acord, els noms de les persones que han votat a favor i en contra, així com les quotes de participació respectives. És important de fer constar si cap propietari manifesta el desacord amb la decisió presa per tal que després aquest pugui impugnar-lo en via judicial.

L'acta es tanca amb la signatura del secretari i del president en finalitzar la reunió o en un termini màxim de deu dies naturals. A partir del tancament de l'acta, els acords presos podran executar-se. (article 19.3 LPH)

L'acta s'ha de notificar a tots els propietaris presents i absents utilitzant els mitjans de notificació que ja hem parlat (enviant-la al domicili indicat o publicant-la en el tauler d'anuncis). (article 19.3. LPH)

Cas que hi hagi un error o defecte a l'acta, si fa referència a la data i el lloc, nom de les persones presents, els acords presos i la indicació dels vots a favor o en contra i de les quotes de participació es pot subsanar abans de la següent reunió de la Junta. Aquesta subsanació haurà de ser ratificada en aquesta nova reunió (article 19.3. LPH).

Es concreta una obligació del secretari de custodiar les actes i guardar, durant cinc anys, les convocatòries, comunicacions, apoderaments i altres documents rellevants de les reunions. (article 19.4 LPH)

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

7.15.1. *Qui pot presentar la impugnació?*

Està indicat a l'article 18.2 LPH:

- Els propietaris que hagin salvat el seu vot, és a dir els que no hagin votat l'acord de manera explícita i així consti a l'acta.
- Els propietaris absents de la reunió per qualsevol causa.
- Els propietaris assistents que hagin estat privats injustament del seu dret de vot.

Cal, en tot cas que tots estiguin al corrent de la totalitat dels deutes vençuts amb la comunitat o haver-ne fet la consignació judicial prèviament a la impugnació.

7.15.2. Què es pot impugnar?

Ho assenyala l'article 18.1 LPH:

- Els acords contraris a la llei o als estatuts
- Que siguin lesius pels interessos de la comunitat en benefici d'un o alguns propietaris
- Que suposin un greu perjudici per a algun propietari que no tingui cap obligació de suportar-lo o si l'acord s'ha adoptat abusant del dret.

c) Termini d'impugnació.

Normalment s'ha de presentar la impugnació en el termini de tres mesos des de l'adopció de l'acord. En cas que la impugnació es fonamenti en una vulneració de la llei o els estatuts el termini serà d'un any. (article 18.3 LPH)

El temps comença a comptar des del moment en que es prengué la resolució que es vol impugnar, llevat dels propietaris absents, que en aquest cas es comença a comptar des de la seva notificació.

El procediment judicial és el del judici ordinari després de l'entrada en vigor de la llei 1/2000 d'Enjudiciament Civil.

c) És executable l'acord de la Junta malgrat la impugnació?

En principi la impugnació no impedeix continuar l'execució de l'acord pres vàlidament. Tanmateix el jutge pot acordar, a petició de l'interessat i prèvia audiència a la comunitat, que com a mesura cautelar es deixi sense efecte, provisionalment, l'esmentat acord.

8. EL PRESIDENT/A I EL/LA VICEPRESIDENT/A

És el representant de la Comunitat però també és un òrgan de govern, és a dir, té funcions representatives però també en té d'executives.

Respecte de les primeres, el president és qui representa la comunitat en judici i fora d'ell. Atès que és un representant determinat per la llei no cal cap poder que

l'acreditat, n'hi ha prou amb una certificació del secretari indicant que ho és en una determinada data.

En exercici de les funcions representatives està autoritzat a obrir comptes corrents, contractar serveis, subministraments, obres,...

Pel que fa a les funcions executives el president convoca les reunions de la Junta, requereix els propietaris que realitzen accions molestes o pertorbadores, dóna el vist-i-plau a la certificació de deutes o a la col·locació de cartells en el tauler d'anuncis notificant resolucions a propietaris absents, tanca junt amb el secretari el llibre d'actes, rep les comunicacions de l'administrador respecte de les mesures urgents que hagués adoptat aquell i pot exigir, judicialment, amb l'acord previ de la Junta el pagament de les quotes als propietaris incomplidors.

8.1. Qui pot ser president?

Només els propietaris; no és possible ostentar aquest càrrec essent llogater, ocupant o qualsevol altre vincle amb la propietat.

8.2. Com s'escull?

El sistema principal és el d'elecció: el conjunt de propietaris, vota qui consideren millor preparat per al càrrec. En la pràctica no acostuma a funcionar així i es fan servir els dos procediments previstos a la llei: el torn rotatiu i el sorteig. Sigui quin sigui el sistema, aquest ha de venir acordat per la junta de propietaris, que també ho pot modificar en qualsevol moment mitjançant acord ordinari (majoria simple, la meitat més un)

És important de fer ressaltar que, un cop acordat el sistema de nomenament, el propietari nomenat està obligat a acceptar el càrrec i només pot evitar-ho si allega alguna causa justa en el termini d'un mes des del seu nomenament. El jutge que és qui ha de resoldre l'afer, ho farà mitjançant un judici d'equitat i designarà la persona que l'ha de substituir.

8.3. Responsabilitat del President

El President exerceix les seves funcions de manera gratuïta, sense cobrar cap retribució per això. Tanmateix, pot demanar el pagament d'aquelles despeses que hagi pogut tenir com a conseqüència de la seva tasca en defensa dels interessos de la comunitat, per exemple, pèrdua d'un dia de salari per haver de fer una gestió urgent i necessària.

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

jurídic demana una especial cura en les seves gestions, podent-li ser exigida responsabilitat per les conseqüència danyoses que les seves actuacions puguin provocar. Així, si pren una determinada decisió pel seu compte, per exemple, donar de baixa un contracte d'assegurança de la comunitat, respon del resultat danyós que això pugui provocar. D'altra banda, si la Junta de Propietaris acorda la realització d'algunes actuacions, i aquestes provoquen danys, llavors respon també davant els propietaris que varen votar en contra i davant qualsevol persona aliena que en patís les conseqüències, tot i que en aquest, cas, els propietaris que votaren a favor també incorren en responsabilitat.

El vicepresident és un càrrec facultatiu, no és necessari que existeixi, però si n'hi ha té funcions de suplència del president sense perjudici que se li puguin encomanar algunes tasques determinades. Les funcions de suplència són per causes taxades: per estar vacant el càrrec (renúncia, destitució o mort del titular), per absència (trobar-se lluny del lloc) o incapacitat física (malaltia) o jurídica (prohibició, incompatibilitat).

Es nomena pel mateix procediment que el president i té les mateixes característiques que aquest quant a gratuïtat de l'exercici del seu càrrec i responsabilitat.

9. SECRETARI/A I ADMINISTRADOR/A

Tractem conjuntament aquestes figures, ja que la LPH permet el seu exercici simultani per una mateixa persona i pel caràcter eminentment gestor, administratiu de les seves funcions.

9.1. Funcions del Secretari

a) Lliurament de certificacions

- ✓ Dels deutes que determinat propietari pugui tenir i que cal fer constar en el moment que aquest comuniqui la seva intenció de transmetre la seva propietat (article 9.1 últim paràgraf). Així l'adquirent podrà tenir coneixement del possible deute i podrà reclamar el seu pagament o el descompte pertinent en el preu del pis. L'exactitud de les dades d'aquestes certificacions és important per concretar el deute existent i obliga a una diligència màxima en el control dels llibres de comptabilitat.
- ✓ De l'acord de la Junta mitjançant el qual es decideix la reclamació judicial dels deutes que tingui qualsevol propietari (article 21.2 LPH).

b) Tenir cura de les actes, llibres i documents

- ✓ Redacció de les actes de les reunions de la Junta de Propietaris i tancament mitjançant la seva firma, juntament amb la del president (article 19.3 LPH).
- ✓ Tenir cura del llibre d'actes i conservar els documents relatius a convocatòries, comunicacions i apoderaments durant un termini de cinc anys (article 19.4 LPH).

c) Notificar actes als propietaris i rebre les seves comunicacions

- ✓ Notificar les actes de les Juntes a tots els propietaris, tant presents com absents abans de tancar l'acta al llibre (articles 19.3 LPH)
- ✓ Notificar als propietaris el domicili dels quals sigui desconegut, qualsevol resolució mitjançant publicació en el tauler d'anuncis de la comunitat o en el lloc visible habilitat a l'efecte, amb la seva signatura i amb el vist-i-plau del president. Recordem que amb aquest sistema, si passats tres dies des de la col·locació d'aquest document en l'esmentat lloc, el propietari afectat no ha dit res, es considera efectivament notificat i el tràmit pertinent pot continuar com si se li hagués notificat personalment (article i 9.1.h últim paràgraf).
- ✓ Rebre les comunicacions dels propietaris indicant el domicili per trametre les comunicacions (article 9.1.h LPH)
- ✓ Rebre les comunicacions dels propietaris respecte del canvi de titularitat del pis o local. La constància d'aquesta comunicació li interessa al propietari que transmet ja que en cas de no fer-ho haurà d'assumir, juntament amb el nou propietari, el pagament de les quotes comunitàries impagades (article 9.1 LPPH).
- ✓ Rebre les comunicacions dels propietaris absents a la reunió de la junta en la que manifestin llur discrepància respecte dels acords presos per establir o suprimir els serveis d'ascensor, vigilància, porteria, o altres serveis comuns o la realització d'obres o establiment de serveis per a la supressió de barreres arquitectòniques (article 17. 1ª penúltim paràgraf). Com s'ha dit els propietaris que no manifestin la seva disconformitat amb l'acord en un termini de trenta dies estaran obligats al pagament de les quotes derivades dels esmentats serveis.

Com es pot veure aquestes funcions de secretaria són prou complexes i importants com per plantejar-se la contractació dels serveis professionals adients que, de manera especialitzada, puguin fer-se càrrec d'aquestes tasques. A continuació, en parlar de la figura de l'administrador aquesta necessitat de professionalització, s'accentua.

9.2. Funcions de l'administrador

Estan indicades a l'article 20 LPH i les reproduïm als apartats següents en cursiva:

- ✓ De control del bon funcionament dels serveis. *Vetllar pel bon règim de la casa, les seves instal·lacions i serveis, fent, les oportunes advertències als titulars*
- ✓ De suport a l'elaboració del pressupost. *Preparar amb suficient antelació i sotmetre a la Junta el pla de despeses previsibles, proposant els mitjans necessaris per fer-les front.*
- ✓ De realització d'actuacions urgents de manteniment en cas de necessitat. *Atendre la conservació i entreteniment de la casa, disposant les reparacions i mesures urgents, donant compte immediat al president o, si s'escau, als propietaris.*
- ✓ Gestionar les obres acordades i fer els pagaments necessaris. *Executar els acords adoptats en matèria d'obres i efectuar els pagaments i realitzar els cobraments que siguin necessaris.*
- ✓ La Junta li pot atribuir qualsevol funció d'administració.

9.3. Qui pot ser Secretari o Administrador?

Respecte d'aquestes funcions, la LPH obre la porta a la seva professionalització i no exigeix que la persona que les hagi de realitzar sigui propietària.

Igualment, en el supòsit que no es vulgui o no es pugui pagar un professional extern, la LPH també preveu la possibilitat d'acumular aquestes funcions amb la del President.

A continuació resumim les diferents possibilitats.

- a) Criteri general: El President realitza les funcions d'administrador i secretari. Així ho diu l'article 13.5 de la LPH: *Les funcions del secretari i de l'administrador seran exercides pel president de la Comunitat, llevat que els estatuts o la Junta de Propietaris per acord majoritari, disposin la provisió d'aquests càrrecs separadament de la presidència.* Així, la regla general és que el President té, a més de les seves funcions pròpies, les del secretari i l'administrador (potser massa per a una persona sola). La Junta pot acordar la separació de funcions per majoria simple com si es tractés d'un assumpte d'administració, és a dir, majoria de propietaris que suposin majoria de quotes de participació en primera

convocatòria, i majoria de quotes en segona convocatòria, sigui quin sigui el nombre d'assistents.)

- b) Nomenar un/a secretari/a i un/a administrador/a. En aquest cas es pot fer de dues maneres, bé nomenant una persona diferent per a cada càrrec o bé nomenant una persona que exerceixi conjuntament ambdues funcions. Igualment aquestes funcions es poden encarregar a un propietari o bé contractar un professional extern.

En tot cas, els càrrecs nomenats tenen una durada d'un any, la qual cosa no impedeix la renovació mitjançant acord majoritari de la junta de propietaris.

9.4. Possibilitat que persones jurídiques no-lucratives realitzin funcions d'administració.

Com hem dit en reiterades ocasions, la LPH ha obert la porta a la professionalització dels serveis d'administració i gestió de les comunitats, conscient que aquestes feines requereixen cada cop més una major dedicació i un coneixement de l'ordenament jurídic i de mitjans de gestió eficients per complir amb les exigències que tenen les comunitats de propietaris.

Sense ànim d'entrar en el debat corporatiu respecte de les característiques personals i professionals que han de tenir les persones que puguin realitzar aquestes tasques, cal dir que la LPH diu exactament que aquesta funció pot recaure *en qualsevol persona física amb qualificació professional suficient i legalment reconeguda per exercir les funcions* i també diu que podrà recaure *en corporacions i altres persones jurídiques en els termes establerts a l'ordenament jurídic*.

Respecte de la primera possibilitat, hem d'entendre per professionals especialitzats aquells la formació dels quals els permeti el coneixement de les matèries objecte de la seva funció. La LPH no menciona especialment cap professional en concret, tot i que el Decret 693/1968 (modificat pel Real Decret 392/1977) mitjançant el qual es creà el Col·legi d'Administradors de Finques, considera que per realitzar la funció d'administrador de finques rústiques o urbanes cal estar incorporat a l'esmentat col·legi.

El volum de feina que significa la realització de les tasques derivades de les funcions de secretari i administrador en les comunitats, fa pensar que aquests professionals poden necessitar (de fet així es fa en la pràctica) la col·laboració de persones que, sense tenir la condició d'administrador de finques puguin realitzar feines auxiliars d'aquells.

És aquí on les associacions de veïns i altres entitats socials i culturals podrien plantejar-se els mitjans de col·laboració i cooperació amb aquesta figura especial

del nostre ordenament com són les comunitats de propietaris amb un gran pes en la vida dels barris i les ciutats.

Les comunitats també poden plantejar-se la seva coordinació i creació d'estructures organitzatives de base fundacional o associativa per coordinar esforços i, per economia d'escala, aconseguir millors preus en la gestió dels seus serveis. En aquesta apartat, entenc que hi ha unes grans possibilitats de desenvolupament futur que el teixit associatiu de les ciutats no pot desconèixer per evitar que la realització d'aquests serveis tingui només una lògica de mercat.

10. LA RECLAMACIÓ DE DEUTES COMUNITARIS

La nova LPH presta especial atenció a aquest problema, veritable taló d'Aquiles de la legislació anterior i causa d'una forta contestació social que es va veure plasmada en les més de 800.000 signatures que suposaren la presentació de la primera iniciativa legislativa popular promoguda pels collegis d'administradors de finques i que recullen el descontentament existent respecte els morosos de les comunitats.

Per lluitar contra la morositat l'actual LPH incorpora diferents novetats:

- a) privació del dret de vot als propietaris que no acreditin estar al dia de la seva quota tal com assenyala l'article 15.2 LPH (qüestió aquesta de molta importància ja que, en aquest cas, la seva absència no es considera al moment de computar les majories mínimes exigides per la llei)
- b) increment de les garanties pel cobrament dels deutes comunitaris
- c) procediment judicial especial de tramitació més ràpida.

De la privació del dret de vot ja hem parlat a l'apartat corresponent, ara parlarem de les garanties pel cobrament i del procediment judicial.

10.1. Quins són els deutes comunitaris que es poden reclamar?

Són tots els destinats al pagament de les despeses generals pel manteniment de l'edifici, els seus serveis, càrregues i responsabilitats, així com la dotació a l'adequada constitució i actualització del fons de reserva. En general qualsevol despesa acordada vàlidament per la Junta de propietaris que no hagi estat impugnada.

L'única excepció a aquesta regla general està en aquells acords de la Junta relatius a la realització d'innovacions o millores no necessàries o desproporcionades per les característiques de l'immoble (sumptuoses o de luxe

innecessari) i que l'article 11 de la LPH permet que els propietaris dissidents vinguin exonerats del pagament corresponent.

10.2. Quines garanties té la comunitat per poder cobrar els deutes comunitaris?

La LPH estableix tres tipus de garanties:

a) Preferència del crèdit comunitari respecte d'altres deutes del propietari

Quan una persona contrau algun deute i és reclamada judicialment pel seu pagament, els diferents creditors (els titulars del dret de crèdit, les persones que tenen dret a cobrar aquell deute) cobren segons un ordre de prelació establert legalment⁶.

L'article 9.1e) segon paràgraf de la LPH incorpora els drets de crèdit de la comunitat contra els seus morosos per davant d'altres creditors sempre i quan es refereixin a l'anualitat vençuda en curs i a l'any immediatament anterior. Així només tenen preferència, és a dir cobrarien abans que la comunitat, l'Estat o la Hisenda pública (per l'import de l'última anualitat dels impostos que es deguin), algunes companyies d'assegurances en determinats supòsits i, si s'escau, els treballadors que depenguessin del propietari. La resta de creditors cobrarien després de la comunitat, fins i tot els creditors hipotecaris, és a dir, les entitats financeres que constituïren hipoteques, estarien després de la comunitat.

b) Afecció real del pis o local

Com s'ha dit al començament l'adjectiu real fa referència a la cosa (del llatí *res*, *rei*). En dret, quan es parla d'afeccions reals es fa referència a aquelles afectacions que tenen les coses i que van incorporades a elles com si formessin part de la seva naturalesa. Per exemple, les hipoteques suposen una afecció real de la cosa hipotecada (en aquests supòsits un determinat habitatge), i aquesta

⁶ L'article 1923 del Codi Civil diu:

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

1ª. Los créditos a favor del Estado, sobre bienes de los contribuyentes, por el importe de la última anualidad, vencida y no pagada de los impuestos que graviten sobre ellos.

2ª. Los créditos de los aseguradores, sobre los bienes asegurados, por los premios del seguro de dos años; y si fuere el seguro mutuo, por los dos últimos dividendos que se hubiesen repartido

3ª. Los créditos hipotecarios y refaccionarios, anotados e inscritos en el Registro de la Propiedad, sobre los bienes hipotecados o que hubiesen sido objeto de la refacción.

4ª. Los créditos preventivamente anotados en el Registro de la Propiedad, en virtud de mandamiento judicial, por embargos, secuestros o ejecución de sentencias, sobre los bienes anotados, y sólo en cuanto a créditos posteriores.

5ª. Los refaccionarios no anotados ni inscritos, sobre los inmuebles a los que la refacción se refiera, y sólo respecto a otros créditos distintos a los expresados en los cuatro números anteriores.

hipoteca acompanya l'habitatge en qualsevol transmissió que es faci sigui quina sigui la causa d'aquesta transmissió. És a dir, tant si es ven com si es permuta com si es transmet per herència, la persona que adquireixi aquesta habitatge hipotecat l'adquirirà amb la hipoteca existent.

En el cas que ens ocupa, els pisos o locals en règim de propietat horitzontal estan afectats al pagament dels deutes comunitaris (article 9.1.e tercer paràgraf). És a dir, incorporen com si d'un annex es tractés l'obligació de pagar aquests deutes i la persona que l'adquireix assumeix l'obligació de pagar els deutes de l'anualitat vençuda en el que s'ha fet l'adquisició i l'any immediatament anterior. Per evitar aquesta responsabilitat, la LPH exigeix que per a les transmissions els venedors incorporin un certificat del secretari de la comunitat sobre els seus deutes amb la comunitat.

c) Prolongació en el temps de la responsabilitat del propietari venedor

Hem dit que una de les obligacions dels propietaris és comunicar a la comunitat la transmissió del pis o local. En cas de no complir aquesta obligació el propietari que, per exemple, ven el seu pis, continuarà responent, solidàriament, dels deutes contrets amb la comunitat per la persona que li hagi comprat (article 9.1.i LPH). És a dir, la comunitat, si no ha tingut coneixement d'una transmissió i es troba amb que un nou propietari no paga els deutes, pot dirigir-se contra aquest o contra l'anterior per reclamar els deutes existents.

10.3. Quin és el procediment judicial per reclamar deutes?

L'article 21 de la LPH, modificat per la Disposició Final Primera de la Llei 1/2000 de Enjudiciament Civil remet al procés monitori per reclamar els deutes de la comunitat.

10.3.1. Què es pot reclamar?

Únicament les quantitats impagades respecte l'obligació de contribuir al manteniment de l'immoble, els seus serveis, càrregues i responsabilitats no susceptibles d'individualització i les quantitats acordades per a la constitució i manteniment del fons de reserva, així com les despeses derivades del requeriment de pagament (veure article 21.3 LPH). El termini per fer el pagament és el determinat per la Junta, complert aquest, si el propietari no ha pagat es considera morós, i es pot iniciar aquesta tramitació. El termini per fer la reclamació es troba a l'article 1964 del Codi Civil que diu que l'acció no prescriu fins que hagin passat quinze anys.

10.3.2. Qui pot fer la reclamació?

El president o administrador després de ser acordat per la Junta de propietaris.

10.3.3. Com es pren aquest acord a la Junta?

Cal una reunió extraordinària de la Junta de propietaris convocada amb els requisits ja explicats, i que adopti per majoria l'acord de presentar demanda judicial. En aquest acord ha de constar una liquidació del deute que el propietari té amb la comunitat, determinant la quantitat exacta que deu.

Un cop pres l'acord s'ha de notificar al propietari morós en les formes ja explicades de notificació (o en el domicili de la seva propietat a qualsevol persona que l'estigui ocupant, o en el domicili que hagi comunicat al secretari per rebre notificacions o en el taulell d'anuncis o lloc visible habilitat).

10.3.4. On s'ha de presentar la demanda?

En el jutjat competent (el de primera instància) del terme municipal on estigui l'immoble. En aquest procediment no importa quin sigui el domicili del deutor, el jutge competent serà sempre el del domicili on està la finca.

10.3.5. Cal advocat i procurador?

El procés monitori de recent incorporació en el nostre ordenament jurídic (a partir de gener de 2001, data en la que entrà en vigor la nova llei d'enjudiciament civil) no exigeix la representació per procurador ni la defensa lletrada.

Tenint en compte la complexitat del sistema judicial sempre és recomanable comptar amb l'assessorament dels professionals especialitzats. En aquest cas, si es fa servir advocat i procurador, l'article 21.6 de la LPH preveu que, si la comunitat veu satisfeta la seva reclamació, el condemnat a pagar el deute també hagi d'abonar les despeses corresponents de l'advocat i el procurador que hagués pogut fer servir la comunitat.

10.3.6. Com es fa la reclamació?

El procediment està als articles 814 i següents de la Llei d'enjudiciament civil (LEC).

a) ***La petició.*** Diu l'article 814 de la LEC:

El procedimiento monitorio comenzará por petición del acreedor en la que se expresarán la identidad del deudor, el domicilio del acreedor y del deudor o el lugar en que residieren o pudieren ser hallados y el origen y cuantía de la deuda, acompañándose el documento o documentos a que se refiere el artículo 812.

L'article 812 es refereix a que s'ha d'acompanyar el certificat del secretari amb el vist-i-plau del president en el qual s'acredita l'acord de la junta de reclamar judicialment i s'indica la quantitat que deu el morós.

- b) **L'admissió a tràmit.** El jutge si troba que té competència i que s'adjunten els documents que permeten acreditar l'existència del deute, l'admet a tràmit i requereix al demandat per tal que en vint dies pagui acreditant-lo davant el tribunal, o comparegui contestant les raons per les quals creu que no ha de pagar
- c) **Si no paga o no contesta,** el jutge dictarà una resolució (interlocutòria) ordenant l'execució d'aquest deute més els interessos, més la provisió de costes i de les despeses extrajudicials anteriors, com per exemple les notificacions fetes mitjançant Notari. Des del moment en que es dicta aquesta resolució la suma total resultant de les quantitats indicades es veurà incrementada a més amb l'interès legal més dos punts.
- d) **Si paga,** el jutge li donarà el rebut i acordarà l'arxiu de les actuacions, tot i que haurà de pagar les costes judicials.
- e) **Si compareix i s'oposa a la demanda,** el procediment continuarà mitjançant els tràmits del judici que pertoqui, segons la quantia del deute⁷ tot donant trasllat a la comunitat de l'escrit d'oposició. En aquest cas, la comunitat (el president o administrador, en sentit estricte) podran demanar l'embargament preventiu de bens suficients del deutor per cobrir els deutes, interessos i costes, la qual cosa serà acordada pel jutge sense demanar fiança, podent-se alliberar el deutor d'aquest embargament presentant un aval bancari per la quantitat que es decreti.
- f) **Si compareix i s'oposa parcialment al pagament** alegant que se li reclama més del que deu, pot continuar el procés monitori respecte de la quantitat reconeguda com a deute i la resta seguirà els tràmits del judici que pertoqui per la quantia. En aquest cas l'embargament preventiu tan sols es podrà demanar per la quantitat no reconeguda pel deutor.

⁷ Si són menys de 3.000 euros. se seguiran els tràmits del judici verbal, si són més de 3.000 euros. Se seguiran els tràmits del judici ordinari (articles 249 i 250 LEC)

- g) **Les costes del procediment** les pagarà el demandat si la sentència dóna la raó a la comunitat . En el supòsit que li doni la raó parcialment a un i a l'altre, cadascú haurà de pagar les seves despeses. En el supòsit que la comunitat perdés completament la demanda seria ella la que hauria de pagar les seves pròpies costes i les del demandat.
- h) **Si el demandat no està d'acord amb la sentència** i vol recórrer-la no se li admetrà el recurs si no paga la quantitat a la que ha estat condemnat i els increments que hagin pogut presentar posteriorment la comunitat. (article 449.4 LEC)