



Diputació de Girona



Col·legi d'Administradors de Finques  
de Girona

# GCP

**GUIA DE COMUNITATS  
DE PROPIETARIS**







## PRESENTACIÓ



Miquel Noguer i Planas  
President de la Diputació  
de Girona



Francesc Xavier Quintana i Roig  
President del Col·legi  
d'Administradors de Finques de Girona

Aquesta guia, destinada als ens locals, té per objecte recollir el marc jurídic i diversos aspectes relacionats amb la gestió de comunitats de propietaris i, alhora, pretén ser una eina de treball perquè puguin utilitzar-la els ajuntaments en el seu dia a dia com a membres d'aquestes comunitats.

L'ADN de la Diputació de Girona és estar sempre al costat de tots els ens locals, donant-los eines per agilitzar la seva feina. Per aquest motiu, volem facilitar-los els coneixements necessaris per millorar la gestió de les comunitats de propietaris, de les quals molts ajuntaments formem part.

La guia és un punt de partida per millorar, de manera col·laborativa, la gestió del parc públic per part dels serveis d'habitatge municipals que hi treballen. En aquesta línia, també fomenta la implicació dels ens locals en les comunitats de propietaris quan hi ha immobles que són de propietat municipal, tant pel que fa a la gestió com al seguiment del parc públic.

I per fer tot això, conscients que no ho podem fer sols, ho iniciem en col·laboració amb el Col·legi d'Administradors de Finques de Girona amb la finalitat de sumar recursos i coneixements de qualitat que puguin servir per als ens locals.

Us animo a fer ús d'aquesta Guia de comunitats de propietaris i a continuar treballant per la millora de les polítiques locals d'habitatge.

Des del Col·legi d'Administradors de Finques de Girona (CAFGi) celebrem l'edició d'aquesta Guia de comunitats de propietaris, que creiem imprescindible per tal que tots els propietaris que formen part d'un edifici que es regula per les normes de la propietat horitzontal a Catalunya, i en aquest cas específic d'aquells immobles propietat d'ens o administracions locals o supramunicipals, puguin disposar de tota la informació necessària i rebre un bon assessorament amb la finalitat de millorar la convivència i el compliment de drets i obligacions.

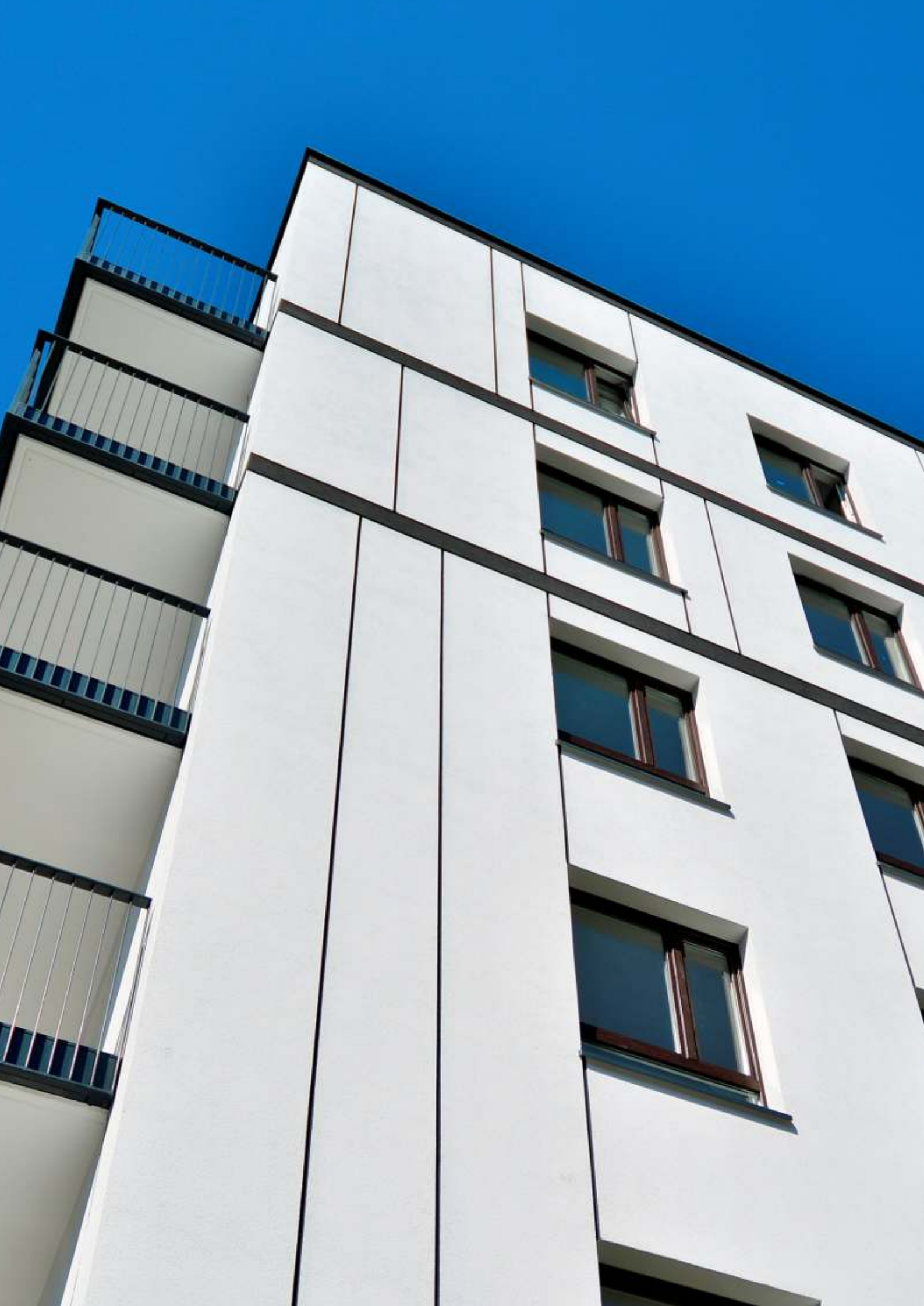
Així mateix, ens alegra que la Diputació de Girona hagi comptat amb nosaltres per elaborar-ne els continguts i ens hagi tingut presents com a referents i experts en el sector. El resultat satisfactori de la feina compartida posa de manifest, una vegada més, la importància i el valor del treball conjunt entre les institucions públiques i els col·legis professionals.

Esperem que aquesta Guia sigui d'utilitat per als ens locals i els seus serveis municipals d'habitatge, i que contribueixi a assegurar una gestió eficient de les comunitats de propietaris i del parc públic d'habitatges.

Amb aquesta voluntat, desitgem que en feu ús i animem tots els organismes implicats en la gestió i en la millora de les polítiques d'habitatge a continuar treballant conjuntament per afrontar els reptes actuals i futurs en la gestió del parc públic d'habitatges a fi de garantir un servei òptim i eficaç per a tota la comunitat.







## Què és la propietat horitzontal?

La propietat horitzontal és un concepte jurídic fonamental en la vida quotidiana de moltes persones, especialment per a aquelles que viuen en edificis d'habitatges, en cases en filera o en urbanitzacions amb zones comunes. A Catalunya, aquest règim es regeix pel Codi civil de Catalunya (CCCat). No es tracta de comunitats de veïns sinó de comunitats de propietaris: la comunitat de veïns pot incloure qualsevol persona que resideixi en l'immoble o en faci ús (llogater, usufructuari...), i la comunitat de propietaris la constitueixen les persones que tenen un dret de propietat sobre l'immoble, i no cal que hi visquin o en facin ús.

La propietat horitzontal implica tenir la propietat exclusiva de la finca, sigui un habitatge, un local, un aparcament, un traster, etc. (anomenats *elements privatus*) i, al mateix temps, ser copropietari de les zones comunes (com el vestíbul, les escales, l'ascensor o els jardins, entre altres). És important entendre que no es pot separar la part pròpia de l'edifici de la resta; és a dir, si un propietari ven el seu habitatge o finca, també ven la seva part de les zones comunes.

## Constitució de la comunitat de propietaris

Perquè un edifici es regeixi per aquest règim, és necessari que es concedeixi un títol de constitució mitjançant escriptura pública. Això implica que hi ha d'haver almenys un propietari (normalment promotor) i que s'han de definir les quotes de participació a les zones comunes per a cada habitatge. A més, s'ha d'establir una organització per exercir els drets i complir les obligacions dels propietaris.

## Quotes de participació

Cada habitatge, local, pàrquing, etc., té una quota que determina la seva participació en les zones comunes, i aquesta quota s'utilitza per calcular la part de cada propietari en les despeses i beneficis de la comunitat. Aquesta quota s'expressa en un percentatge i es fixa a proporció, tenint en compte factors com la superfície, l'ús i altres aspectes rellevants de la propietat.

## Crèdits i deutes de la comunitat

Tots els propietaris són responsables conjuntament dels deutes i els crèdits de la comunitat, d'acord amb les respectives quotes de participació. Això significa que cada propietari contribueix a les despeses comunes (ordinàries i extraordinàries) i al fons de reserva segons la seva quota.

## Fons de reserva

És obligatori que la comunitat compti amb un fons de reserva, que ha de ser com a mínim del 5 % de les despeses comunes. Aquest fons està destinat a cobrir despeses imprevistes o urgents i obres extraordinàries de manteniment.

## Estatuts i reglament de règim interior

Els estatuts són les normes que regulen aspectes específics de la comunitat, com l'ús dels elements comuns i privatus. A més, pot haver-hi un reglament de règim interior que estableixi normes de convivència i ús de les instal·lacions comunes.

## Modificació del títol de constitució

Canviar les normes de la comunitat requereix l'acord de la junta de propietaris i ha de complir certs requisits legals. No obstant això, hi ha modificacions que es poden fer sense necessitat d'acord de la junta, com certes alteracions en els habitatges o canvis motivats per requeriments urbanístics.

## Extinció de la comunitat de propietaris

Aquest règim es pot extingir voluntàriament per acord unànime dels propietaris o per decisió de l'únic propietari. També en casos de destrucció total de l'edifici o de declaració de ruïna.

LLEI 5/2006,  
DE 10 DE MAIG,  
DEL CODI CIVIL  
DE CATALUNYA:  
ART. 553-1 A 553-14

# 01

## CONSTITUCIÓ I CONFIGURACIÓ DE LA COMUNITAT

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



Diputació de Girona



Col·legi d'Administradors de Finques  
de Girona





En el món de la propietat immobiliària, una de les figures més interessants i a vegades més enrevessades és la de la propietat horitzontal complexa. Aquesta figura es pot entendre com un conjunt d'edificis o elements immobiliaris que, tot i ser independents, comparteixen alguns espais o serveis comuns. Imagineu-vos un gran conjunt residencial amb diversos edificis, on cada edifici és com una petita comunitat dins d'una comunitat més gran. Això és, en essència, la propietat horitzontal complexa.

### Subcomunitats

Aquest tipus de propietat es caracteritza per la coexistència de subcomunitats integrades en un complex immobiliari. Aquestes subcomunitats poden ser diferents edificis, escales o portals dins d'un mateix complex. Cada una d'aquestes subcomunitats funciona de manera independent, però al mateix temps forma part d'un conjunt més gran.

Penseu, per exemple, en un complex amb tres edificis. Cada edifici seria una subcomunitat, amb la seva pròpia organització interna, però tots compartirien zones comunes com jardins, piscines o zones d'esbarjo.

### Quota de participació

Dins d'una propietat horitzontal complexa, cada element privat (com un habitatge, per exemple) també té una quota específica de participació del complex immobiliari. Això significa que cada propietari té una part proporcional en les despeses i les decisions que afecten la subcomunitat i, al mateix temps, la comunitat general del complex.

### Constitució de la propietat horitzontal complexa

La constitució d'una propietat horitzontal complexa es pot fer de dues maneres: com una sola comunitat amb subcomunitats, o com una agrupació de diverses comunitats. Això es formalitza mitjançant una escriptura pública, que ha de descriure detalladament el complex immobiliari, els elements privatis, les quotes de participació i els elements comuns, com són habitualment els jardins o les piscines.

### Regulació i acords

Cada subcomunitat dins d'una propietat horitzontal complexa té els seus propis òrgans de govern i adopta els seus propis acords. Això permet que cada edifici o subcomunitat pugui gestionar els seus assumptes de manera autònoma dins del marc establert pel conjunt.

En alguns casos, es pot crear un consell de presidents, especialment quan el conjunt immobiliari és gran o complex. Aquest consell actua de manera col·legiada per gestionar els assumptes ordinaris de tot el conjunt.

### Garatges i trasters

En una propietat horitzontal complexa, els garatges i trasters poden tenir una regulació especial. Aquests espais, sovint utilitzats per a l'aparcament de vehicles o l'emmagatzematge, poden funcionar de manera autònoma respecte a la comunitat general. Això fa que cada plaça de garatge o traster pugui tenir una identificació i una quota específiques dins del règim de propietat horitzontal. A més, els accessos comuns —com rampes, escales i zones de maniobra— es consideren elements comuns d'aquests espais. En alguns casos, es pot constituir una subcomunitat específica per a garatges o trasters, sobretot quan són compartits per diversos immobles dins del mateix complex, per facilitar-ne la gestió i el manteniment. Aquesta estructura permet una organització clara i eficaç d'aquests espais, essencials en molts complexos residencials.

LLEI 5/2006,  
DE 10 DE MAIG,  
DEL CODI CIVIL  
DE CATALUNYA:  
ART. 553-48 A 553-52

# 02

## COMUNITAT DE PROPIETARIS COMPLEXA

---

---

---

---

---

---

---

---



Diputació de Girona



Col·legi d'Administradors de Finques  
de Girona







Imagineu-vos un conjunt de finques independents, com podrien ser cases en una urbanització. Aquestes finques —solars amb edificacions o sense— comparteixen determinats elements comuns, com ara zones enjardinades, piscines o instal·lacions esportives. Aquest conjunt s'organitza mitjançant el que es coneix com a *propietat horitzontal per parcel·les*.

### Finques privatives i elements comuns

Dins d'aquest règim hi ha una clara diferenciació entre les parts privatives (la casa amb la parcel·la, per exemple) i els elements comuns (com podrien ser els camins d'accés, les zones verdes o les instal·lacions compartides). Els propietaris tenen ple dret sobre les seves finques privatives, però també una quota de participació en els elements comuns, la qual cosa implica drets i responsabilitats compartides.

### Restriccions i normes de convivència

La propietat horitzontal per parcel·les també pot incloure restriccions en l'ús de les finques privatives. Aquestes restriccions estan destinades a garantir una convivència harmònica i poden estar relacionades amb el planejament urbanístic o altres lleis aplicables.

### Títol constitutiu

Per establir aquest règim, és necessari elaborar el títol de constitució, que s'ha de formalitzar en una escriptura pública i inclou informació detallada sobre el conjunt, les finques, les quotes de participació, les obres d'urbanització, les instal·lacions i, si s'escau, els estatuts que regulen la comunitat.

### Inscripció en el registre de la propietat

Un cop creat el règim de propietat horitzontal per parcel·les, aquest s'ha d'inscriure en el registre de la propietat. Es fa una inscripció general per al conjunt i inscripcions individuals per a cada finca privativa i per als elements comuns.

### Extinció del règim

Finalment, és important saber que aquest règim es pot extingir. Això requereix l'acord de les quatre cinques parts dels propietaris, que també han de representar les quatre cinques parts de les quotes de participació. Una vegada acordada l'extinció, s'han de liquidar totes les obligacions pendents.

LLEI 5/2006,  
DE 10 DE MAIG,  
DEL CODI CIVIL  
DE CATALUNYA:  
ART. 553-53 A 553-59

# 03

## PROPIETAT HORITZONTAL PER PARCEL·LES

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



Diputació de Girona



Col·legi d'Administradors de Finques  
de Girona



## QUINS SÓN ELS ELEMENTS QUE COMPONEN UNA COMUNITAT DE PROPIETARIS?

La legislació, el títol constitutiu o l'acord de la junta de propietaris defineixen els elements que componen una comunitat de propietaris.

Poden ser elements privatis, elements privatis de benefici comú, annexos, elements comuns i elements comuns d'ús exclusiu.

### A) ELEMENTS PRIVATIS

Per exemple: habitatges, locals.

#### Què poden fer els propietaris dels elements privatis?

- Disposar-ne, gravar-los, usar-los, etc., en compliment de les normes establertes.
- Fer-hi obres si ho comuniquen abans a la presidència o a l'administració de finques, si no perjudiquen altres propietaris o la comunitat, i si no alteren l'immoble (la soli-desa, l'accessibilitat, la configuració o l'aspecte exterior).
- Per fer les obres, cal l'acord de la junta de propietaris en determinats supòsits.
- Si un propietari executa obres sense autorització, la comunitat li pot exigir la reposició a l'estat originari.
- En són una excepció els punts de recàrrega per a vehicles elèctrics. Han d'enviar el projecte tècnic a la presidència o l'administració de finques 30 dies abans de l'inici de l'obra. En aquests 30 dies, la comunitat pot proposar una alternativa més adequada a l'interès general. Si en 2 mesos no es fa l'obra efectiva, el propietari pot executar la instal·lació proposada inicialment.
- En finalitzar, cal una certificació tècnica.

#### Quines obligacions tenen els propietaris dels elements privatis?

- En arrendaments o transmissions, són responsables davant la comunitat i terceres persones.
- Han de comunicar el canvi de titularitat a la secretaria de la comunitat (si no, responen solidàriament dels deutes comunitaris).
- Han de conservar-los en bon estat i mantenir els serveis i instal·lacions.
- En cas que sigui necessari, pot haver-hi restriccions per fer obres als elements comuns o a altres elements privatis.
- Es prohibeixen activitats o actes contraris a la convivència, que malmetin o facin perillar l'immoble, i que siguin contraris a la normativa vigent.
- En cas de dur a terme aquestes activitats prohibides, el president pot requerir que es deixin de fer i, si s'hi persisteix, la junta de propietaris pot exercir l'acció corresponent d'acord amb les normes processals.
- En casos d'ocupació, si els ocupants provoquen alteracions de la convivència, o posen en perill la seguretat o la integritat de l'immoble, si el propietari és un gran tenidor i no exerceix les accions necessàries per al desallotjament, la junta de propietaris pot denunciar-ho a l'ajuntament perquè iniciï el procés previst.

### B) ELEMENTS PRIVATIS DE BENEFICI COMÚ

Elements de tots els propietaris segons el coeficient de participació. Per exemple: l'apartament de la consergeria, el local social de l'edifici.

LLEI 5/2006,  
DE 10 DE MAIG,  
DEL CODI CIVIL  
DE CATALUNYA:  
ART. 553-33 A 553-44

# 04

## ELEMENTS PRIVATIS I ELEMENTS COMUNS



Diputació de Girona



Col·legi d'Administradors de Finques  
de Girona





## C) ANNEXOS

Elements vinculats a un altre element privatiu inclosos en el percentatge del propietari. Per exemple: trasters, places d'aparcament.

## D) ELEMENTS COMUNS

Elements destinats a ús comunitari o a facilitar l'ús i gaudi dels elements privatis. Per exemple: solars, jardins, estructures, façanes, cobertes, escales, ascensors, antenes, etc.

En poden fer ús tots els propietaris, segons la seva naturalesa i la normativa vigent.

Els propietaris tenen les obligacions següents respecte a aquests elements:

N'han d'assumir la conservació i el manteniment necessaris, en compliment de la normativa vigent.

En casos d'instal·lacions d'eficiència energètica o hídrica, o sistemes d'energia renovable:

- Si són particulars i estan situats en espais comuns: els propietaris que en són usuaris n'han d'assumir la conservació i el manteniment.
- Si són comunitaris i nous, i existeixen instal·lacions particulars autoritzades prèviament: la comunitat n'ha d'assumir la remoció i indemnitzar els propietaris.
- Si són elements comuns d'ús exclusiu: els propietaris han d'assumir el cost i el manteniment de la instal·lació i han d'enviar el projecte tècnic a la presidència o a l'administració de finques 30 dies abans de l'inici de l'obra. En aquests 30 dies, la comunitat pot proposar una alternativa més adequada a l'interès general.

N'han de sufragar les despeses comunes en funció de la quota de participació (general o especial), o les especificitats fixades en el títol de constitució o l'acord de la junta de propietaris.

La manca d'ús i gaudi no eximeix d'aquesta obligació, excepte si:

- Ho indiquen els estatuts.
- Són per a noves instal·lacions no exigibles per llei, si l'import supera una quarta part del pressupost anual.

La quota de participació es pot duplicar si es fa un ús intensiu d'un element comú per activitat professional o empresarial.

La comunitat de propietaris és responsable dels crèdits i els fons comuns i dels elements privatis de benefici comú, subsidiàriament als propietaris segons el percentatge de participació.

## E) ELEMENTS COMUNS D'ÚS EXCLUSIU

Els vinculats per l'ús a un o diversos elements privatis.

Qui se'n fa càrrec?

- Els propietaris que en gaudeixen n'assumeixen les despeses de manteniment i conservació.
- La comunitat de propietaris assumeix les reparacions degudes a vicis constructius o estructurals, o que afecten i beneficien tot l'immoble, tret que siguin degudes al mal ús o a un manteniment deficient.

LLEI 5/2006,  
DE 10 DE MAIG,  
DEL CODI CIVIL  
DE CATALUNYA:  
ART. 553-33 A 553-44

# 04

ELEMENTS  
PRIVATIS  
I ELEMENTS  
COMUNS

---

---

---

---

---

---

---

---



Diputació de Girona



Col·legi d'Administradors de Finques  
de Girona







## A) ÒRGANS DE GOVERN

### Organització de la comunitat

- L'òrgan suprem de la comunitat de propietaris és la junta general de propietaris.
- Es tracta d'un òrgan col·legiat integrat per tots els propietaris.
- Els òrgans representatius de la comunitat són la presidència, la secretaria, la vicepresidència i l'administració professional si s'escau.

### Característiques dels òrgans de govern

- Aquests òrgans tenen caràcter unipersonal, obligatori i gratuït, excepte en el cas que l'administració sigui exercida per un professional (administrador de finques col·legiat), que pot cobrar honoraris professionals.
- La durada dels càrrecs esmentats és d'un any i els ha de nomenar la junta de propietaris.
- El càrrec és voluntari i, en cas que no es presenti cap candidat, es pot designar per torn rotatori o per sorteig entre aquells propietaris que encara no hagin ocupat el càrrec.
- L'elecció final del càrrec es fa per majoria simple dels propietaris que representin alhora la majoria simple de les quotes de participació.
- Els càrrecs poden ser destituïts també per majoria simple, fins i tot abans d'acabar el període de mandat.

### Presidència

- El president de la comunitat pot convocar i presidir les reunions (juntres de propietaris), sempre que ho consideri convenient, però com a mínim n'ha de convocar una a l'any, en la qual s'han d'aprovar els comptes de l'exercici, i el pressupost i els càrrecs per a l'exercici següent.
- Així mateix, ha de convocar una junta extraordinària de propietaris quan així ho sol·licitin una quarta part dels propietaris o els propietaris que representin una quarta part de les quotes de participació.
- El president és qui representa la comunitat, tant judicialment com extrajudicialment. També és qui vetlla pel bon funcionament de la comunitat i pel compliment dels deures de les persones que exerceixen els càrrecs de secretaria i administració.
- La presidència només la pot exercir el propietari d'un element privatiu de la comunitat. Es considera un càrrec de caràcter obligatori, i només es pot presentar la renúncia a exercir-lo si s'al·lega una causa justificada davant la junta de propietaris.

### Vicepresidència

- La junta de propietaris pot designar un vicepresident que exerceixi les funcions de la presidència en cas de mort, impossibilitat, absència o incapacitat del titular.
- La vicepresidència l'ha d'exercir un propietari.

### Secretaria

- La secretaria la pot exercir un propietari o bé un professional extern degudament habilitat professionalment. En aquest cas aquest professional exerceix la secretaria i l'administració de la comunitat.
- Les funcions pròpies de la secretaria són redactar les actes, fer les comunicacions i notificacions (convocatòries), redactar certificats i custodiar la documentació comunitària (llibres d'actes i documentació comptable).
- Té una especial importància la certificació de l'estat de deutes que un propietari ha d'acreditar en el moment de transmetre la seva propietat a un tercer.

LLEI 5/2006, DE 10 DE MAIG,  
DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA:  
ART. 553-15 A 553-22  
ART. 553-24  
ART. 553-27 A 553-30  
LLEI 18/2007  
DEL DRET A L'HABITATGE:  
ART. 54

# 05

**ÒRGANS  
DE GOVERN,  
REUNIONS,  
ACTES DE REUNIÓ  
I EXECUCIÓ  
DELS ACORDS**

---

---

---

---

---

---

---

---



Diputació de Girona



Col·legi d'Administradors de Finques  
de Girona

## Administració

- El nomenament de l'administrador correspon a la junta de propietaris i el càrrec pot ser exercit per un professional extern (administrador de finques col·legiat) que compleixi les condicions professionals exigibles legalment.
- Les funcions principals són: prendre les mesures convenients i dur a terme els actes necessaris per conservar els béns i mantenir el funcionament correcte dels serveis de la comunitat, vetllar perquè els propietaris compleixin les seves obligacions i fer-los els advertiments pertinents, preparar els comptes anuals de l'exercici precedent i el pressupost, executar els acords de la junta de propietaris i fer els cobraments i els pagaments que corresponguin, decidir l'execució de les obres de conservació i reparació de caràcter urgent, de la qual cosa ha de donar compte immediatament a la presidència, i pagar amb autorització de la presidència les despeses de caràcter urgent que poden ser a càrrec del fons de reserva.

## Junta de propietaris

- La junta de propietaris és l'òrgan suprem de la comunitat.
- És un òrgan de caràcter assembleari en el qual es prenen totes les decisions que afecten la vida i el funcionament de la comunitat.
- És l'òrgan que té realment el poder de decisió.
- Només hi poden intervenir els propietaris o aquelles persones que estiguin expressament apoderades per un propietari.
- La junta de propietaris té com a funcions: nomenar les persones que han d'exercir els càrrecs, modificar el títol constitutiu de la comunitat, aprovar i modificar els estatuts o el reglament de règim interior, aprovar els comptes i el pressupost, aprovar les obres i reparacions de caràcter ordinari o extraordinari i proveir de fons per atendre-les.
- També ha de dur a terme les possibles divisions, segregacions o agrupacions d'elements privatis i la desvinculació d'annexos, si així ho estableixen els estatuts.

## B) REUNIONS

### Reunions

- Les juntes o reunions de propietaris se celebren com a mínim una vegada a l'any, i és on s'aproven els comptes i el pressupost per al proper exercici, així com els càrrecs que han de representar la comunitat.
- Correspon al president convocar la junta i, en cas d'inactivitat o negativa a fer-ho, la pot convocar el vicepresident o bé els propietaris que hagin sol·licitat una junta extraordinària d'acord amb els quòrums necessaris.

### Contingut de la convocatòria

- La convocatòria de les juntes s'ha de fer al domicili que cada propietari hagi designat per a les notificacions o, si no en designa cap, al domicili de la finca on radica la comunitat.
- La convocatòria s'ha de fer amb 8 dies d'antelació a la celebració de la junta que es convoca.
- En són una excepció les juntes extraordinàries, en què no hi ha un termini de convocatòria, sinó que s'han de convocar el temps necessari per tal que tots els propietaris n'hagin pogut tenir coneixement.

LLEI 5/2006, DE 10 DE MAIG,  
DEL Codi CIVIL DE CATALUNYA:  
ART. 553-15 A 553-22  
ART. 553-24  
ART. 553-27 A 553-30  
LLEI 18/2007  
DEL DRET A L'HABITATGE:  
ART. 54

# 05

ÒRGANS  
DE GOVERN,  
REUNIONS,  
ACTES DE REUNIÓ  
I EXECUCIÓ  
DELS ACORDS

---

---

---

---

---

---

---

---



Diputació de Girona



Col·legi d'Administradors de Finques  
de Girona



- La convocatòria ha de contenir, com a mínim i amb caràcter obligatori, el dia i hora de la reunió i el lloc on s'ha de celebrar; l'ordre del dia o el contingut i els punts que s'han de sotmetre a aprovació dels propietaris (com a mínim s'hi han d'aprovar els comptes, el pressupost i els càrrecs), i els punts o aspectes que qualsevol propietari hagi demanat que siguin tractats abans de la convocatòria.
- A la convocatòria, s'ha d'advertir si hi ha punts per tractar que necessiten unanimitat o una majoria qualificada per aprovar-se, per tal que els propietaris que no assisteixen a la junta s'hi puguin oposar en el termini legal. Així mateix, s'ha d'advertir que aquells propietaris que siguin deutors tindran dret de veu, però no de vot.

### Dret d'assistència

- L'assistència a una junta és voluntària i s'hi pot assistir de manera personal o per representació.
- La representació per assistir a una junta pot ser de diversos tipus: legal, orgànica o voluntària.
- La de caràcter legal es dona en el cas dels pares respecte als fills i dels tutors respecte als incapacitats.
- La de caràcter orgànic es dona en el cas dels representants de les entitats jurídiques.
- La voluntària és atorgada per un propietari a un tercer per tal que el representi.

### Dret de vot

- El vot es pot exercir personalment o per representació legal, orgànica o voluntària.
- Es pot delegar el vot a un altre propietari.
- Només tenen dret de vot els propietaris que no tinguin deutes amb la comunitat quan la junta es reuneix.
- La possibilitat d'abstenir-se en una votació està regulada. En aquest cas l'abstenció es computa en el sentit de la majoria assolida.

## C) ACTES DE REUNIÓ

### Les actes

- Les actes de les juntes, les ha de redactar el secretari-administrador en el termini de 5 dies des de l'endemà de la reunió, i han de ser autoritzades amb la signatura del president i el secretari-administrador.
- Les actes han d'estar redactades com a mínim en català.
- El contingut de les actes ha d'incloure: dia i lloc de celebració de la junta de propietaris, nom de la persona que ha fet la convocatòria, propietaris presents i representats i els seus coeficients de participació. A més, ha de recollir els acords presos i per quines majories.

### Notificació de l'acta als propietaris

- Les actes s'han de trametre a tots els propietaris en el termini de 10 dies des de l'endemà de la reunió.
- S'han d'enviar a l'adreça que hagi designat cada propietari o a la de l'element privatiu de la comunitat.
- L'enviament es pot fer per correu ordinari, correu electrònic o altres mitjans amb les mateixes garanties requerides per a la convocatòria.

### Llibre d'actes

- Els acords de la junta s'han de transcriure al llibre d'actes, que ha d'estar legalitzat mitjançant diligència del registre de la propietat que correspongui i redactat almenys en català.

- El secretari ha de custodiar el llibre d'actes i ha de conservar-lo durant 30 anys o bé durant 5 anys des de l'extinció del règim de propietat horitzontal sobre una finca.
- En definitiva, per llibre d'actes hem d'entendre no només un llibre en format paper, sinó el recull ordenat d'actes, utilitzant qualsevol suport físic, que permeti conservar-lo de manera segura i sense possibilitat de ser manipulat.
- Respecte a la conservació d'altra documentació —convocatòries, comunicacions, poders de representació, documentació comptable—, cal atènyer-se al que estableix l'article 553-17 del CCCat, que fixa en 5 anys el període de conservació.

## D) EXECUCIÓ DELS ACORDS

### Execució

Els acords adoptats vàlidament per la junta són executius des del moment en què s'adopten, llevat que els estatuts estableixin una altra cosa.

Els acords adoptats per la junta són obligatoris i vinculen tots els propietaris.

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



Diputació de Girona



Col·legi d'Administradors de Finques de Girona



## Acords i còmput del vot

Només es poden prendre acords sobre els punts de l'ordre del dia.

Per obtenir l'acord es necessita doble majoria: de vots (1 per propietari) i de quotes de participació.

Tipus de majories:

- Majoria simple: es calcula simplement amb el nombre de propietaris i els percentatges de quotes que participen en la votació.
- Majoria qualificada de 4/5 parts: la majoria simple en una votació pot arribar a ser majoria qualificada en el termini d'un mes des de la notificació de l'acord si es compten com a vots favorables els dels propietaris absents que no s'hi han oposat en el termini esmentat.
- Unanimitat: la votació favorable de tots els participants en la votació es considera per unanimitat si en el termini d'un mes des de la notificació de l'acord no s'hi oposa cap altre propietari.

Es requereix el consentiment exprés dels propietaris afectats per als acords següents:

- Els que modifiquen la quota de participació.
- Els que priven qualsevol propietari de les facultats d'ús i gaudi d'elements comuns.
- Els que determinen l'extinció del règim de la propietat horitzontal simple o complexa.

Els acords adoptats per la junta de propietaris són obligatoris i vinculen tots els propietaris, fins i tot els dissidents.

Excepció: els propietaris dissidents no estan obligats a satisfer les despeses originades per les noves instal·lacions o nous serveis comuns que no siguin exigibles d'acord amb la llei si el valor total de la despesa acordada és superior a la quarta part del pressupost anual vigent de la comunitat. D'aquestes instal·lacions i serveis comuns, només en poden gaudir els que han satisfet el cost.

## Impugnació i suspensió dels acords

Els acords es poden impugnar en els casos següents:

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

Estan legitimats per impugnar-los:

- Els qui hi han votat en contra.
- Els absents que s'hi han oposat. Els propietaris que no han participat en la votació es poden oposar a l'acord per mitjà d'un escrit enviat a la secretaria en el termini d'un mes des de la notificació.
- Els que han estat privats il·legítimament del dret de vot.

## Altres consideracions

- Cal estar al corrent de pagament dels deutes amb la comunitat que hagin vençut en el moment d'adoptar-se l'acord que es vol impugnar.
- L'acció d'impugnació dels acords caduca en el termini d'un any en els supòsits a què fa referència l'apartat 1.a, i en el termini de tres mesos en els supòsits a què fa referència l'apartat 1.b.
- Els terminis es compten des de la notificació de l'acta o de l'annex de l'acta, segons correspongui.

LLEI 5/2006, DE 10 DE MAIG,  
DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA:  
ART. 553-25 A 553-26  
ART. 553-30.2  
ART. 553-31 A 553-32  
ART. 553-40  
ART. 553-46

# 06

## ACORDS

---

---

---

---

---

---

---

---



Diputació de Girona



Col·legi d'Administradors de Finques  
de Girona





Els acords impugnats, es poden suspendre?: La impugnació d'un acord de la junta de propietaris no en suspèn l'executabilitat. Ara bé, l'autoritat judicial pot adoptar les mesures cautelars que consideri convenients, fins i tot disposar provisionalment la suspensió de l'acord de la junta de propietaris impugnat.

## Reclamacions comunitàries: competència i procediments

### a) Procediment monitori

Mitjançant el procediment monitori, la comunitat de propietaris pot reclamar judicialment totes les quantitats degudes per l'impagament de les despeses comunes.

Requisits:

- Acord de junta.
- Requeriment previ al morós.
- Certificat de deute.
- Demanda.

Altres consideracions:

- Afecció real: és un mecanisme jurídic pel qual un bé determinat respon (queda afectat) al pagament d'un deute de l'any en curs i dels 4 anys anteriors, independentment de si el deutor original és el titular del bé o l'ha transmès a un tercer.
- Prescripció: 10 anys.

### b) Acció de cessació

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

Procediment:

- Requeriment previ: el president de la comunitat ha de requerir fefaentment a qui dugui a terme aquestes activitats que deixi de fer-les.
- Certificat de l'acord de la junta de propietaris.
- Demanda judicial:
  - Convé sol·licitar l'adopció de mesures cautelars per al cessament de l'activitat.
  - Mitjans de prova: atestat, sonometria, actes de la junta de propietaris, reconeixement fotogràfic, testimonis, etc.

La sentència pot incloure:

- Cessament de l'activitat.
- Indemnització per danys i perjudicis.
- Si les activitats continuen, la privació de l'ús i gaudi de l'element privatiu per un període no superior a 2 anys.
- Si l'infractor no és propietari, es pot declarar l'extinció del contracte d'arrendament o de qualsevol altre dret sobre la finca.

LLEI 5/2006,  
DE 10 DE MAIG,  
DEL CODI CIVIL  
DE CATALUNYA:  
ART. 553-47

# 06

## ACORDS



Diputació de Girona



Col·legi d'Administradors de Finques  
de Girona







**Drets dels propietaris**

- Fer en l'element privatiu de què s'és propietari o en la resta de l'immoble activitats no prohibides, no molestes o no perjudicials.
- Exercir el dret de propietat conjunta i en comunitat amb els altres propietaris sobre els elements comuns.
- Fer un ús dels elements comuns adequat i normal o segons disposin els estatuts.
- Participar en els beneficis de la comunitat d'acord amb la quota assignada.
- Ser titular mancomunat, en proporció a les quotes respectives, dels crèdits a favor de la comunitat de propietaris.
- Ser cotitular del fons de reserva.
- Realitzar obres sense perjudicar altres propietaris ni la comunitat de propietaris, ni alterar o disminuir la solidesa i l'aspecte exterior del conjunt.
- Dissentir en els acords de noves instal·lacions, si el cost és més alt del 25 % del pressupost anual. En són excepció la supressió de barreres i la instal·lació d'ascensors i altres elements que garanteixin l'accessibilitat, l'habitabilitat i la seguretat de l'edifici.
- Gaudir de les noves instal·lacions, si prèviament se n'ha dissentit, pagant-ne el cost i el manteniment més l'IPC.
- Assistir a les juntes, personalment o mitjançant representació, i delegar el vot en un propietari.
- Votar en la junta, sempre que no es tinguin deutes pendents amb la comunitat de propietaris.
- Accedir a espais i ocupar-los, durant el temps mínim imprescindible, per obres al propi habitatge.
- Ser indemnitzat pels danys i perjudicis ocasionats per obres, tant de la comunitat de propietaris com d'altres elements privatis.
- Els propietaris o titulars d'un dret possessori sobre un element privatiu o que convisquin o treballin amb persones que pateixen alguna discapacitat o majors de 70 anys, poden demanar a l'autoritat judicial, si la junta no assoleix els acords, que obligui la comunitat de propietaris a suprimir barreres o a realitzar actuacions exigibles per a l'habitabilitat, la seguretat o l'accessibilitat de l'edifici.
- Rebre les convocatòries, citacions o notificacions de la comunitat.
- Oposar-se als acords adoptats, en cas de no assistir a la junta de propietaris, en el termini d'un mes des de la notificació.
- Examinar la documentació dels assumptes que s'han de tractar a la junta, que s'ha d'enviar als propietaris o posar a disposició seva des que es fa la convocatòria.
- Impugnar els acords de la junta de propietaris.
- Ser requerit de pagament, prèviament a ser demandat, tant per deutes propis com de la comunitat.

**Obligacions dels propietaris**

- Respectar les instal·lacions generals i la resta d'elements comuns.
- Conservar i mantenir en bon estat el propi element privatiu així com les instal·lacions i els serveis que s'hi ubiquen.
- Comunicar al president o a l'administrador les obres que es proposin fer en l'element privatiu.
- Retornar al seu estat originari els elements comuns alterats sense el consentiment de la comunitat.
- Admetre en l'element privatiu propi les limitacions i servituds imprescindibles per obres tant dels elements comuns com d'altres departaments quan no hi hagi cap altra manera de fer-les o quan d'una altra manera siguin desproporcionades o costoses.
- Contribuir a les despeses comunes segons l'acord d'aprovació del pressupost i la seva liquidació sobre la base de les quotes de participació.
- Respondre mancomunadament, en proporció a la seva quota, de les obligacions contraïdes vàlidament en la gestió de la comunitat.
- Assumir el cost de les obres necessàries, fins i tot d'aquelles que es facin sobre elements que tenen conferits l'ús privatiu a favor d'altres propietaris. L'oposició o el retard per part del propietari en les obres necessàries exigides per l'autoritat comporta responsabilitat individual en cas de sancions administratives a la comunitat.
- Contribuir obligatòriament al cost d'obres d'innovació relatives a la supressió de barreres, la instal·lació d'ascensors i totes les que calguin per garantir l'accessibilitat, l'habitabilitat i la seguretat de l'edifici.
- Contribuir a la dotació del fons de reserva.
- Aportar, en el moment de fer la transmissió de la propietat, un certificat sobre l'estat de deutes amb la comunitat de propietaris.
- Comunicar a la comunitat de propietaris un domicili a efectes de convocatòries, notificacions i citacions.
- Comunicar, com a venedor d'un element privatiu, el canvi de titularitat al secretari de la comunitat de propietaris. Mentre no el comuniqui respon solidàriament dels deutes amb la comunitat.
- Respondre davant la comunitat pels actes propis o realitzats per les persones a qui hagi cedit el dret d'ús i/o gaudi de les obligacions derivades del règim de propietat horitzontal.
- Els propietaris i ocupants d'elements privatis no poden fer activitats contràries a la convivència, als estatuts o normes, o que facin perillar l'edifici.
- Exercir els càrrecs de president, de secretari o administrador.



**Drets de la comunitat**

- Exigir i reclamar els deutes als morosos comunitaris.
- Cobrar dels nous propietaris els imports pendents de quotes, ordinàries i extraordinàries, corresponents a l'any en curs i als 4 anys naturals anteriors.
- Reclamar qualsevol altre crèdit que pugui tenir la comunitat amb un propietari o tercer.
- Exigir als propietaris i ocupants dels elements privatis que no facin activitats contràries a la convivència normal en la comunitat o que malmetin o facin perillar l'edifici, ni activitats prohibides expressament pels estatuts o les normes.
- Exigir la indemnització corresponent pels perjudicis causats a la comunitat per activitats prohibides.
- Exigir la constitució de servituds permanents sobre annexos dels elements d'ús privatiu si són indispensables per a la supressió de barreres, la millora o l'accés a elements comuns si no n'hi ha cap altre, si són acordats per la junta.
- Exigir la reposició a l'estat originari dels elements comuns alterats sense consentiment.
- Exigir als propietaris d'elements privatis que els conservin en bon estat juntament amb les seves instal·lacions i serveis.
- Exigir als propietaris d'elements privatis que suportin les limitacions imprescindibles per obres tant dels elements comuns com d'altres elements privatis quan no hi hagi cap altra manera de fer-les o quan d'una altra manera siguin desproporcionadament costoses.
- Reclamar el compliment de qualsevol obligació envers la comunitat, tant a propietaris com a tercers.

**Obligacions de la comunitat respecte als propietaris i usuaris**

- Mantenir el funcionament correcte de les instal·lacions i els serveis comunitaris.
- Conservar l'immoble complint les condicions estructurals, d'habitabilitat, accessibilitat, estanquitat i seguretat exigibles.
- En els elements comuns d'ús privatiu, realitzar les reparacions estructurals o per vicis i aquelles que afectin o beneficiïn la comunitat.

**Obligacions de la comunitat respecte a l'Administració**

- Inspecció tècnica de l'edifici (45 anys d'antiguitat).
- Revisió elèctrica comunitària (baixa tensió).
- Inspeccions d'instal·lacions de protecció contra incendis.
- Inspeccions obligatòries d'aparells elevadors.

**Obligacions de la comunitat respecte a Hisenda**

- Declaracions d'operacions amb tercers (model 347).
- Declaracions d'IRPF, per empleats i professionals (models 111 i 190).
- Declaracions d'IVA d'activitats econòmiques (models 303 i 390).
- Declaracions per atribucions de rendes (model 184).

---

---

---

---

---

---

---

---





## Règim econòmic de la comunitat de propietaris

### Aspectes generals

- Contribució a les despeses comunes: Els propietaris contribueixen a les despeses segons la seva quota de participació.
- Obligació de contribuir malgrat la manca d'ús: La no utilització d'un element comú no eximeix del pagament de les despeses que pugui comportar, tot i que els estatuts poden regular-ne excepcions.
- Aprovació de pressupostos i de la liquidació per la junta: La quantia de la contribució de cada propietari a les despeses comunes és la que resulta de l'acord d'aprovació del pressupost per la junta, aplicant els criteris i les quotes corresponents, i de la liquidació del pressupost aprovat.
- Gestió del pressupost per part de l'administrador: L'administrador prepara el pressupost anual i la liquidació del pressupost de l'exercici finalitzat, i fa els cobraments i pagaments que corresponguin, d'acord amb els pressupostos acordats.

### Regles estatutàries

- Establir altres maneres de distribuir el cost de les despeses.
- Disposar quotes específiques per a determinats elements comuns (jardí, piscina...).
- Incrementar la participació de despeses per activitats empresarials, professionals o un ús intensiu dels elements comuns, també per acord de la junta (4/5 parts), amb límits.
- Eximir un o més propietaris del pagament de certes despeses.
- Limitació de contribució en noves instal·lacions o nous serveis: Els propietaris dissidents no estan obligats a contribuir en el cost per noves instal·lacions o serveis si aquest supera el 25 % del pressupost ordinari.
- Despeses de supressió de barreres arquitectòniques entre tots els propietaris: La supressió de barreres arquitectòniques, la instal·lació d'ascensors i la millora de l'accessibilitat i l'habitabilitat es financen entre tots els propietaris.
- Despeses per la millora de l'eficiència energètica o hídrica d'ús comú entre tots els propietaris: La instal·lació d'infraestructures i sistemes d'energies renovables d'ús comú en elements comuns es financen entre tots els propietaris si el valor total no excedeix les 3/4 parts del pressupost anual vigent.
- Manteniment d'elements d'ús exclusiu: Les despeses ordinàries de manteniment recauen sobre els seus usuaris, mentre que les extraordinàries les assumeix la comunitat.
- Responsabilitat mancomunada davant deutes de la comunitat: La comunitat i els propietaris, de forma mancomunada, en proporció a la seva quota, responen davant dels deutes i les obligacions comunitàries.
- Afecció real dels deutes: Els elements privatis sempre responen de les despeses i el fons de reserva que els titulars deuen a la comunitat, i també respecte dels deutes de l'exercici en curs i els 4 anys naturals anteriors.

- Preferència del crèdit: Els crèdits de la comunitat per despeses comunes, ordinàries i extraordinàries, i pel fons de reserva, tenen preferència de cobrament sobre els elements privatis.
- Interessos de demora en impagaments: Als rebuts de quota impagats els són aplicables interessos de demora des de la data en què es va acordar de fer el pagament.
- Limitació de vot per morositat: Els propietaris que no estiguin al corrent dels seus deutes amb la comunitat estan privats de vot, tot i que no de veu, en la junta de propietaris.

### Fons de reserva

- La constitució del fons de reserva és legal i obligatòria. S'ha de preveure anualment en el moment que la junta aprova el pressupost de la comunitat.
- La quantitat no pot ser inferior al 5 % del pressupost anual de les despeses comunes.
- Els romanents del fons de cada any s'acumulen als romanents dels anys anteriors.
- Els propietaris han de fer les aportacions al fons en proporció a les quotes de participació respectives.
- Ni la propietat de la comunitat ni cap propietari d'elements privatis té dret a reclamar-ne el retorn en el moment de vendre el seu element privatiu.
- Ha de figurar en comptabilitat separada i s'ha de dipositar en un compte bancari especial a nom de la comunitat.
- L'administrador, amb l'autorització del president, pot disposar del fons per atendre despeses imprevistes de caràcter urgent.
- Es pot destinar a atendre obres extraordinàries de conservació, reparació o rehabilitació, instal·lació de nous serveis comuns, etc., sempre amb l'autorització i l'acord de la junta.

---

---

---

---

---



### Morositat

- Procés monitori: En cas d'impagament de les quotes comunitàries aprovades, la comunitat pot emprendre accions judicials per reclamar els imports impagats.
- Requisits previs:
  - Hi ha d'haver un requeriment fefaent previ de pagament del deute. La comunitat ha d'enviar al propietari deutor una comunicació per requerir-li que pagui els rebuts pendents.
  - El secretari ha d'emetre un certificat del deute amb el vistiplau del president.
- On s'ha de notificar: Al domicili designat pel propietari o, si no n'hi ha, a l'adreça del departament del qual és titular, i en cas que tampoc n'hi hagi, al tauler d'anuncis de la comunitat.
- No és necessària la intervenció d'un advocat o d'un procurador, però sí recomanable.
- En cas d'estimació completa de la reclamació, es condemna el deutor a pagar les costes.

### Transmissió d'un element privatiu

- Cal aportar un certificat de l'estat dels deutes vençuts del propietari, que ha d'incloure, a més, el detall dels imports corresponents a quotes no vençudes aprovades per la junta.
- El certificat és obligatori per poder autoritzar l'escriptura, llevat de renúncia expressa de l'adquirent.
- El certificat l'ha d'expedir el secretari de la comunitat. Si ho fa un administrador professional, no cal el vistiplau de la presidència.
- El venedor és responsable del deute davant la comunitat o davant del comprador, a part de l'afectació real de l'element privatiu.
- El venedor ha de comunicar el canvi de titularitat a la secretaria de la comunitat i ha de respondre solidàriament dels deutes envers la comunitat mentre no el comuniqui.

---

---

---

---

---









**Diputació de Girona**



Col·legi d'Administradors de Finques  
de Girona