



17.2. La comunitat de Veïns



Definició:

La Comunitat de veïns o propietaris està constituïda pels propietaris d'habitatges que s'integren sota un mateix edifici. A través de la Comunitat es necessari crear uns òrgans que regulin les relacions entre veïns, juntament amb les decisions que s'han de prendre a l'hora de fer obres a l'edifici, instal·lacions de millora, etc.

La normativa de la qual es parteix per a realitzar els Estatuts de la comunitat és la Llei de la Propietat Horitzontal i s'afegiran les particularitats que calguin depenent de l'edifici en qüestió. En la seva creació han de participar tots els propietaris i s'han d'aprovar per unanimitat.

A més d'aquests, hi hauran els reglaments de règim interior que contenen detalls de convivència i l'adequada utilització dels serveis comuns i coses comunes (ascensors, jardins, ús de la calefacció, etc.).

La Comunitat de Propietaris exigeix unes quotes mensuals que cada veí pagarà mensualment en funció del tamany del pis i el número d'habitacions, locals comercials, places de garatge, etc. La quota inicial, que pot ser revisada en les Juntes de Propietaris, la fixa el propietari únic de l'edifici al iniciar la venda dels pisos, per acord de tots els propietaris existents. Les obres fetes dins de cada habitatge no repercuteixen a la quota de la comunitat.

Càrrecs:

Els òrgans rectors de la Comunitat tenen un termini de durada mínima d'un any, tot i que els responsables poden ser cessats abans si la Junta en sessió extraordinària així ho decideix. Els càrrecs són:

- **President:** Triat pels propietaris, ha de ser un membre de la comunitat que no es pot negar a ser-ho, tret que un jutge així ho dictamini després de la petició del mateix designat. Un cop decretada la destitució, amb el vot de la majoria dels assistents a la junta, es triarà un nou president.

El president ostentarà legalment la representació de la Comunitat tant en els judicis com fora d'ells. Les funcions de secretari i administrador també les pot fer el mateix president, unint les tres figures en una, si els estatuts no marquen cap aspecte en contra.

- **Vicepresident:** la seva existència del vicepresident és opcional, ja que les funcions d'aquest és substituir al President en cas d'absència, vacant o impossibilitat d'aquest, així com assistir-lo en l'exercici de les funcions.

- **Secretari i l'Administrador:** es pot triar a la mateixa persona per fer ambdues funcions o dues persones

diferents. També ho pot ser el President o una persona de fora de la Comunitat capacitada per fer les funcions corresponents.

Les funcions d'aquestes figures organitzatives són:

- Vetllar pel bon funcionament de la casa, instal·lacions i serveis.
- Conservar i atendre la casa, fer les reparacions urgents donant immediatament comptes al president i als propietaris.
- Executar tots els acords adoptats a la Junta i realitzar els cobraments que siguin procedents.
- Custodiar a disposició dels titulars, els documents de la Comunitat.

- **Junta de Propietaris:** és la assemblea en la que intervenen tots els propietaris i en la que resideix la presa de decisions que afecten a la vida de la Comunitat. Es reuneixen com a mínim un cop a l'any per aprovar els pressupostos, precs i preguntes que puguin haver sorgit durant l'any. La Junta nombra i cessa a les persones que ocupen els càrrecs dels òrgans de Govern de la Comunitat; aproven el pla de despeses i ingressos previsibles i les comptes corresponents; i aprova els pressupostos i l'execució d'obres a la finca, tant ordinàries com extraordinàries.