

L'ARQUITECTE I LA PROPIETAT HORITZONTAL

És una realitat que les comunitats de veïns tenen, per si mateixes, moltes necessitats, a les que els arquitectes poden donar resposta. Determinades situacions necessiten el consell i coneixements d'un arquitecte, passar la Inspecció Tècnica d'Edificis (ITE), detectar patologies a l'edifici, determinar solucions tècniques, projectar i dirigir obres de rehabilitació, instal·lació d'ascensors i supressió de barreres arquitectòniques, programar el manteniment de l'edifici, assessorar la comunitat a l'hora de licitar empreses, etc.

Per això, és bo conèixer com s'organitzen legalment les comunitats de propietaris, quins són elements comunitaris i quins privatis de cadascun dels propietaris, quins acords calen per fer obres d'una o d'altra classe i com s'han de prendre.

1.- Organització de les comunitats de propietaris

A Catalunya, les comunitats de propietaris es regeixen pels articles 553-1 al 553-59 de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya, relatiu als Drets reals. En el títol V, es regulen les situacions de comunitat, i en particular la propietat horitzontal.

Els estatuts de la comunitat- que han d'estar inscrits en el Registre de la Propietat - regulen bàsicament el funcionament d'aquella, la distribució d'ingressos i despeses, limitacions, prohibicions i privilegis respecte a determinats usos i obres en elements comuns i àdhuc privatis, i la gestió administrativa de la comunitat en general. A més, la comunitat pot aprovar reglaments complementaris.

President, vicepresident, secretari, administrador i junta de propietaris, són els òrgans de la comunitat. La persona de l'administrador, i si no, el president, serà, normalment, l'interlocutor amb qui tractarà l'Arquitecte en la seva tasca professional, ja que és qui prepara els pressupostos anuals, fa els cobraments i pagaments, executa els acords de la junta, decideix la realització d'obres urgents, i desenvolupa totes aquelles funcions que la junta de propietaris li encarrega. Els acords de la junta de propietaris s'han de transcriure al llibre d'actes, i és fonamental que l'arquitecte conegui els que afecten a les obres que se li encarreguen, a l'igual que ho és que conegui els estatuts i reglaments de la comunitat, que en tot cas li haurà de facilitar el representant legal d'aquesta.

Les comunitats de propietaris estan obligades practicar retenció d'IRPF sobre els honoraris dels professionals que contracten, així que és molt convenient que els ho recordeu i incloeu l'especificació d'aquesta retenció a la vostra factura.

2.- Classes d'obres

Les obres en un immoble en propietat horitzontal poden ser de dues classes:

Obres en elements privatis.- són les obres fetes sobre els elements de titularitat individual de l'edifici: pisos, locals, trasters, eventualment places d'aparcament, si bé aquests equipaments es gestionen en comunitat, en no tenir entitat material pròpia.

Obres en elements comunitaris.- Són les obres fetes sobre els elements comuns de l'edifici, que d'acord amb la definició de l'art. 396 del Codi Civil espanyol, són tots els necessaris per l'adequat ús i gaudi de l'edifici, tals com el sòl, vol, fonamentacions i cobertes; elements estructurals i entre ells els pilars, bigues, forjats i murs de càrrega; les façanes, amb els revestiments exteriors de terrasses, balconades i finestres, incloent la seva imatge o configuració, els elements de tancament que les conformen i els seus revestiments

exterior; el portal, les escales, porteries, corredors, passos, murs, fossats, patis, pous i els recintes destinats a ascensors, dipòsits, comptadors, telefonies o a altres serveis o instal·lacions comunes, fins i tot aquells que fossin d'ús privatiu; els ascensors i les instal·lacions, conduccions i canalitzacions per al desguàs i per al subministrament d'aigua, gas o electricitat, fins i tot les d'aprofitament d'energia solar; les d'aigua calenta sanitària, calefacció, aire condicionat, ventilació o evacuació de fums; les de detecció i prevenció d'incendis; les de porter electrònic i altres instal·lacions o mecanismes de seguretat de l'edifici, així com les d'antenes col·lectives i altres instal·lacions per als serveis audiovisuals o de telecomunicació, totes elles fins a l'entrada a l'espai privatiu; les servituds i qualssevol altres elements materials o jurídics que per la seva naturalesa o destinació resultin indivisibles.

3.- Quí paga les obres?

a) En les obres sobre els elements comuns

1.- Les comunitats de propietaris tenen l'obligació legal de fer les obres necessàries per a la conservació i el manteniment de l'edifici, dels espais comuns i els seus serveis, encara que de vegades es tracti d'obres que -encara que en ocasions siguin sobre elements d'ús privatiu (p.ex. balcons, cobertes practicables, patis) han de pagar tots els propietaris a proporció de la seva quota de participació a l'immoble, la qual apareix a l'escriptura de divisió en propietat horitzontal. Correspon a la comunitat sencera pagar les obres en elements comuns d'ús privatiu quan les relacions es deguin a vicis de construcció o estructurals originaris o sobrevinguts -independentment de les reclamacions de responsabilitat civil que presentin- o siguin reparacions que afecten i beneficien a tot l'immoble, excepte quan la causa sigui el mal ús o manteniment del propietari que gaudeix del seu ús en exclusivitat.

2.- La manca d'ús i gaudi d'elements comuns no dispensa d'haver de pagar les despeses necessàries per a la seva reparació i manteniment, llevat que els estatuts de la comunitat diguin altra cosa. Si es tracta de despeses originades per noves instal·lacions o nous serveis comuns que no fossin legalment exigibles i que tinguessin un valor total de despesa superior a ¼ part del pressupost anual de la comunitat, els propietaris dissidents no hauran de pagar-les, però no podran gaudir d'elles, i si en algun futur volen fer-ho, hauran de pagar les despeses que no van pagar, actualitzades amb l'IPC.

b) En les obres sobre elements privatis o sobre elements comuns d'ús exclusiu

1.- Els propietaris poden efectuar obres de reforma o conservació dels seus elements privatis amb un gran marge de llibertat, sempre que no perjudiquin a altres propietaris o les obres afectin la solidesa de l'edifici, la seva accessibilitat o la seva configuració o aspecte exterior. En qualsevol cas, ho han de comunicar prèviament a la presidència, a l'administrador o al secretari de la comunitat, i si aquestes obres comporten l'alteració d'elements comuns o afecten la configuració exterior de l'edifici no podran fer-les sense obtenir l'aprovació prèvia de la junta de propietaris, amb els quòrums i les majories legalment establerts. Quan algú hagi alterat sense permís algun element comú, la comunitat pot exigir-li que es retorni al seu estat original. En alguns casos les pròpies ordenances del municipi poden exigir que es realitzin comunicacions específiques als veïnes de l'immoble, a més del que preveu la normativa sobre propietat horitzontal. Així, en el cas que l'obra sigui al municipi de Barcelona també s'ha de donar compliment al que indica l'article 37 de l'Ordenança reguladora dels procediments d'intervenció municipal en les obres de l'Ajuntament de Barcelona i que es concreta en què quan es projecten obres que afecten l'estructura d'un edifici existent que està ocupat, el tècnic o tècnica autor del projecte ha d'aportar el corresponent informe que acrediti que les obres no comporten risc per als ocupants ni per a tercers. Alhora, la persona sol·licitant de la llicència ha de notificar a tothom que l'ocupa i a les persones propietàries de l'edifici les obres que es pretenen dur a terme, i

ha de presentar davant l'Ajuntament la declaració responsable d'haver complert aquesta obligació. La declaració responsable, que ha d'acompanyar la sol·licitud de llicència, ha de fer menció expressa de les observacions fetes pels ocupants de l'edifici, que s'han d'incorporar a l'expedient, així com la seva valoració.

2.- Els propietaris que gaudeixin de l'ús exclusiu d'un element comú estan obligats a fer-se càrrec de les despeses de conservació i manteniment del mateix, i estan obligats a mantenir-los en bon estat, de forma que si l'element es deteriora per la seva responsabilitat, hauran de pagar ells la reparació.

3.- Si per poder executar unes determinades obres en zones privatives, fos realment imprescindible ocupar algun espai comunitari o fins i tot d'un altre propietari, aquests no s'hi podran oposar, però caldrà fer l'ocupació avisant prèviament, justificant la necessitat, generant les mínimes molèsties i compensant els danys que es puguin causar.

4.- Quants propietaris han d'estar d'acord per aprovar o autoritzar unes obres?

Una de les qüestions que se'ns plantegen més sovint és sobre quines majories es necessiten per adoptar acords pel que fa a la realització d'obres en la comunitat, o per autoritzar obres en elements privatius quan afectin a elements comunitaris.

Per al càlcul de les majories es computen els vots i les quotes dels propietaris que han participat en la votació de cadascun dels punts de l'ordre del dia, sia de manera presencial, sia per representació o per delegació del vot. En els casos que un element privatiu pertanyi a diversos propietaris, aquests tenen conjuntament un únic vot indivisible.

Els acords que modifiquin la quota de participació, els que privin qualsevol propietari de les facultats d'ús i gaudi d'elements comuns i els que determinin l'extinció del règim de la propietat horitzontal simple o complexa requereixen el consentiment exprés dels propietaris afectats. Per la resta, els acords vinculen a tots els propietaris, encara que no hi haguessin participat a la votació, si bé en aquest cas es poden oposar a l'acord per mitjà d'un escrit enviat fefaentment a l'administrador, president o secretari, en el termini d'un mes d'ençà que els ha estat notificat. Si una vegada passat el mes no han tramès l'escrit d'oposició, es considera que s'adhereixen a l'acord, i si hagués resultat infructuosa la seva oposició, poden acudir a l'autoritat judicial.

La llei exigeix diferents tipus de majories, en funció de la transcendència dels acords que cal adoptar. Així tindrem:

Unanimitat.- Acords que requereixen el vot favorable de tots els propietaris de la comunitat:

- a) Modificar les quotes de participació.
- b) Desvincular un annex.
- c) Vincular l'ús exclusiu de patis, jardins, terrasses, cobertes de l'immoble o altres elements comuns a un o diversos elements privatius.
- d) Cedir gratuïtament l'ús d'elements comuns que tenen un ús comú.
- e) Constituir un dret de sobreelevació, subedificació i edificació sobre l'immoble.
- f) Extingir el règim de propietat horitzontal, simple o complexa, i convertir-la en un tipus de comunitat diferent.
- g) Acordar la integració en una propietat horitzontal complexa.
- h) Sotmetre a arbitratge qualsevol qüestió relativa al règim de la propietat horitzontal, llevat que hi hagi una disposició estatutària contrària.

Majoria qualificada.- Els acords adoptats per majoria qualificada necessiten dels vots favorables de 4/5 parts dels propietaris que han de representar alhora 4/5 parts de quotes de participació. Aquí entrarien:

- a) Modificar el títol de constitució i els estatuts, llevat que hi hagi una disposició legal en sentit contrari.
- b) Adoptar acords relatius a innovacions físiques en l'immoble, si n'afecten l'estructura o la configuració exterior, llevat que siguin exigibles per a l'habitabilitat, l'accessibilitat o la

seguretat de l'immoble, i a la construcció de piscines i instal·lacions recreatives.

c) Desafectar un element comú.

d) Constituir, alienar, gravar i dividir un element privatiu de benefici comú.

e) Acordar quotes especials de despeses, o un increment en la participació en les despeses comunes corresponents a un element privatiu per l'ús especialment intensiu d'elements o serveis comuns com a conseqüència de l'exercici d'activitats empresarials o professionals en el pis o el local.

f) Acordar l'extinció voluntària del règim de propietat horitzontal per parcel·les.

g) L'arrendament o cessió onerosa, per un termini superior a 15 anys, d'elements comuns que tenien un ús comú.

Majoria simple.- Els acords que s'adopten per majoria simple dels propietaris requereixen que els vots i quotes a favor superin els vots i quotes en contra, i s'apliquen a:

*a) L'execució d'obres o l'establiment de serveis que tenen la finalitat de suprimir barreres arquitectòniques o la instal·lació d'ascensors, encara que l'acord comporti la modificació del títol de constitució i dels estatuts, o encara que les obres o els serveis afectin l'estructura o la configuració exterior.

*b) Les innovacions exigibles per a l'habitabilitat, l'accessibilitat o la seguretat de l'immoble, segons llur naturalesa i característiques, encara que l'acord comporti la modificació del títol de constitució i dels estatuts o afectin l'estructura o la configuració exterior.

c) L'execució de les obres necessàries per a instal·lar infraestructures comunes o equips amb la finalitat de millorar l'eficiència energètica o hídrica dels immobles i la mobilitat dels usuaris, per a connectar serveis de telecomunicacions de banda ampla o per a individualitzar el mesurament dels consums d'aigua, gas o electricitat, o per a la instal·lació general de punts de recàrrega per a vehicles elèctrics, encara que l'acord comporti la modificació del títol de constitució i dels estatuts.

d) Les normes del reglament de règim interior.

e) L'acord de sotmetre a mediació qualsevol qüestió pròpia del règim de la propietat horitzontal.

f) Els acords que no tinguin fixada una majoria diferent per a adoptar-los.

** Els propietaris o els titulars d'un dret d'ús sobre l'element privatiu, en el cas que ells mateixos o les persones amb qui hi conviuen o treballen pateixin alguna discapacitat o siguin majors de 70 anys, si no aconsegueixen que s'adoptin els acords a què fan referència les lletres a i b, poden demanar a l'autoritat judicial que obligui la comunitat a suprimir les barreres arquitectòniques o a fer les innovacions exigibles, sempre que siguin raonables i proporcionades, per a assolir l'accessibilitat i la transitabilitat de l'immoble.*

Recordeu que l'Assessoria Jurídica del COAC està a la vostra disposició per resoldre els dubtes que tingueu sobre aquest tema.

← Tornar

