

# Comunidades de vecinos

Derechos y deberes de los  
propietarios y de los inquilinos



Ajuntament de Mollet del Vallès

**MO!ET**

*Vivir y convivir. Depende de ti*

Con la colaboración de:



## **La Comunidad de propietarios**

- La Comunidad de propietarios la forman todas aquellas personas que son propietarias de una vivienda o local situado en un mismo inmueble.

## **Quien representa a la Comunidad de Propietarios**

- El/la presidente/a de la Comunidad, que ha de velar por los intereses de todos los vecinos y vecinas. Puede haber otros cargos.

## **¿Cómo se elige al/la presidente/a?**

- El/la presidente/a, igual que el resto de cargos de la Comunidad, se escoge mediante elección, sorteo o turno rotatorio entre todos los propietarios y propietarias.

## **¿Qué funciones tiene el/la presidente/a?**

- Velar por el cumplimiento de los deberes que tienen los propietarios.
- Convocar y presidir las reuniones de la Junta de Propietarios/as.
- Velar por la conservación y el buen funcionamiento de los elementos y servicios comunes.
- Instar a los propietarios y arrendatarios a respetar y cumplir las normas de la Comunidad.
- Representar a la Comunidad de propietarios judicial y extrajudicialmente.

## Competencias de la Junta

- Nombrar y revocar personas que ocupan los cargos de la comunidad
- Aprobar los presupuestos y las cuentas anuales.
- Aprobar la realización de reparaciones ordinarias i extraordinarias.
- Ser informado de las medidas urgentes que haya podido adoptar el administrador/a de la Comunidad.
- Aprobar o reformar los Estatutos y las **normas de régimen interno**.
- Adoptar los acuerdos necesarios sobre cualquier asunto que afecte a la comunidad.

**Es muy importante que todos los propietarios participen en la junta de propietarios/as para conocer lo que pasa en la comunidad y poder tomar decisiones al respecto.**

## ¿Cómo se toman las decisiones?

Las decisiones de la Comunidad se adoptan por mayoría, aunque es conveniente buscar el máximo consenso entre vecinos y vecinas..

Los/las propietarios/as que no estén al día en sus pagos a la Comunidad no podrán ejercer el derecho a voto en las juntas.

## Libro de actas

Los acuerdos de la Junta de Propietarios/as se han de recoger en un libro de actas.

En el acta de cada reunión de la Junta deberán constar:

- Los acuerdos adoptados

- Los nombres de los propietarios/as que han votado a favor.
- Los nombres de los propietarios que han votado en contra.

## Obligaciones de los propietarios e/o inquilinos

- Mantener en buen estado su piso o local.
- Colaborar en la limpieza de las partes comunes del edificio.
- Respetar las normas de la Comunidad.
- Permitir el acceso a su vivienda, para efectuar reparaciones necesarias y evitar daños a vecinos o al propio edificio.
- No pueden realizar actividades molestas, peligrosas, ilícitas, insalubres, nocivas ...
- Respetar el uso de las zonas comunes de acuerdo con la normativa interna y al uso que resulte normal y adecuado a su naturaleza.
- Los propietarios o inquilinos no pueden hacer un uso exclusivo o predominante de ningún elemento común.
- **Los propietarios han de contribuir a los gastos generales de la Comunidad y a las obligaciones derivadas de la conservación del edificio.**
- **Los inquilinos tienen la obligación de pagar los gastos de la Comunidad cuando así lo establezca su contrato de alquiler.**

## Mantenimiento de las viviendas y edificios

- Es obligatorio la creación de un fondo económico comunitario o fondo de reserva para el mantenimiento del edificio. El fondo de reserva solo se puede utilizar para realizar pagos directos de los gastos de:
  - Conservación, limpieza y reparación del edificio.
  - Contratación de una póliza de seguros que cubra los daños causados en la finca.

- Contratos de mantenimiento del inmueble y de sus instalaciones generales.
- Si se produce un desperfecto en un elemento común, aunque afecte a una sola vivienda, es responsabilidad de todos encontrar una solución.
- Hay que avisar al presidente si se observan humedades, grietas...
- Hay que ocupar se del mantenimiento de las fachadas y otras partes del edificio que sean visibles desde la vía pública (entradas, antenas o chimeneas)

**La reglamentación municipal pretende que todas las antenas parabólicas individuales instaladas en las viviendas se sustituyan por antenas comunitarias.**

**Todos estos aspectos se encuentran regulados en la Ley de la Propiedad Horizontal**

**Ley 5/2006, de 10 de mayo. Libro 5º del Código Civil de Cataluña, derechos reales.**