



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
**Adigsa**



## **atenció telefònica**

---

Atenció al ciutadà i visites concertades	932 28 72 00
Suport a les comunitats de propietaris	932 28 72 01
Noves promocions d'habitatges	932 28 72 02

## **atenció personal**

---

### **Barcelona**

C. de la Diputació, 92, 08015  
Fax: 932 28 71 01  
[adigsa@correu.gencat.es](mailto:adigsa@correu.gencat.es)

### **Girona**

C. Rutlla, 112-114, 17003  
Tel. 972 41 69 80  
Fax: 972 22 72 70  
[ad\\_girona@correu.gencat.es](mailto:ad_girona@correu.gencat.es)

### **Lleida**

Pl. Espanya, 3, entresòl, 25007  
Tel. 973 28 94 66  
Fax: 973 28 1933  
[ad\\_lleida@correu.gencat.es](mailto:ad_lleida@correu.gencat.es)

### **Tarragona**

C. de Gasòmetre, 22, 43001  
Tel. 977 24 70 36  
Fax: 977 24 42 63  
[ad\\_tarragona@correu.gencat.es](mailto:ad_tarragona@correu.gencat.es)

BIBLIOTECA DE CATALUNYA. DADES CIP

**Estatuts** comunitat de propietaris = Estatutos comunidad de propietarios  
Text en català i castellà.- Publicació capiculada  
I. Catalunya. Departament de Política Territorial i Obres Públiques II. Títol: Estatutos comunidad de propietarios 1. Comunitats de propietaris - Catalunya - Administració  
347.238.3(467.1)

**Coordinació:** ADIGSA

**Edició:** Gabinet Tècnic

**Disseny de l'interior i maquetació:** Mercè Monllor i Almerich

**Impressió:** DPTOP

© Generalitat de Catalunya

Departament de Política Territorial

i Obres Públiques

**ADIGSA**

1a edició: desembre 2001

Tiratge: 5.000

Dipòsit legal: B.41.103 - 2001

# ESTATUTS COMUNITAT DE PROPIETARIS

## Índex

---

Capítol I	<b>Disposicions generals .....</b>	<b>7</b>
Capítol II	<b>Finalitats .....</b>	<b>8</b>
Capítol III	<b>Òrgans de govern .....</b>	<b>12</b>
Capítol IV	<b>Elements comuns i privats .....</b>	<b>17</b>

# ESTATUTS COMUNITAT DE PROPIETARIS

## Pròleg

---

Aquests Estatuts són un model per a regir les comunitats de propietaris i han d'estar aprovats per tota la Comunitat.

El seu contingut ha estat redactat d'acord amb allò que estableix la Llei de propietat horitzontal, de 21 de juliol de 1960, amb les modificacions introduïdes per la Llei 8/99, de 6 d'abril, així com per la normativa específica que regula aquests habitatges.

# ESTATUTS

## COMUNITAT DE PROPIETARIS

### CAPÍTOL I

#### DISPOSICIONS GENERALS

#### **article 1**    **Constitució**

---

Es constitueix la Comunitat de Propietaris a l'empara del que preveu l'article 396 del Codi Civil a la Llei de propietat horitzontal, de 21 de juliol de 1960, i lleis 2/88, de 23 de febrer, i 8/99, de 6 d'abril, de reforma de l'anterior, i pels presents Estatuts i altres disposicions legals aplicables.

#### **article 2**    **Membres**

---

La Comunitat de Propietaris estarà integrada per tots i cadascun dels propietaris dels habitatges i locals de l'immoble. La qualitat de membre de la comunitat és irrenunciable.

#### **article 3**    **Durada**

---

Aquests Estatuts tindran vigència a partir de la constitució de la Comunitat de Propietaris, amb una durada indefinida, excepte en els casos de dissolució.

#### **article 4**    **Domicili**

---

La Comunitat de Propietaris tindrà el seu domicili en la finca mateixa. En cas que no s'acordi una altra cosa expressament per la Comunitat de Propietaris, s'entén a l'efecte de notificacions que és el domicili del president.

**article 5**    **Objecte**

---

La Comunitat de Propietaris té per objecte l'administració, la conservació, l'adequació i la utilització dels elements comuns de la finca, i també la regularització de la convivència veïnal dels titulars i ocupants.

Per tal d'aconseguir l'esmentat objectiu, tindrà al seu càrrec les atribucions següents:

- a) Exercir amb caràcter general les funcions d'administració de la finca.
- b) Vetllar per la conservació, el manteniment i la reparació adequats dels elements comuns de l'immoble, i aportar-hi les mesures pertinents.
- c) Tenir cura de la prestació i del funcionament normal dels serveis comuns de l'edifici que són el de la porteria, l'enllumenat, neteja de l'escala i passadissos, els ascensors, el subministrament d'aigua i d'altres que tingui l'immoble. Així mateix col·laborarà, si escau, amb la resta de comunitats de propietaris i juntes administradores del grup pel que fa a la conservació i el manteniment dels serveis i espais comuns a tots ells.
- d) Exigir als seus membres el pagament de les despeses d'administració, conservació i serveis d'acord amb la quota de participació fixada en el seu contracte i les que es determinin en constituir, a efectes de registre, el règim de propietat horitzontal.
- e) Administrar l'import de les quantitats recaptades per a les despeses i les obligacions comunes.

- f) Representar i defensar els interessos comuns dels seus membres.

## **article 6 Drets dels membres de la Comunitat**

---

Els membres de la Comunitat de Propietaris tenen els drets següents:

- a) Elegir els càrrecs de govern i ser elegits.
- b) Prendre part amb veu i vot a les juntes de propietaris, personalment o bé a través d'un representant legal o voluntari.
- c) Formular propostes, suggeriments i consultes als òrgans de govern.
- d) L'ús i gaudiment de la part privada, així com de les comunes, sense més limitacions que les que es derivin de la legislació vigent, d'aquests Estatuts i de l'acord de la Junta mateixa.
- e) En general, els que corresponguin als propietaris segons la Llei de propietat horitzontal, de 21 de juliol de 1960, modificada per la Llei 8/99, de 6 d'abril.

## **article 7 Obligacions dels membres de la Comunitat**

---

Són obligacions dels membres de la Comunitat:

- a) Respectar les instal·lacions generals de l'immoble, tant les d'ús general com privat, i mantenir els habitatges i locals que ocupen en bon estat de conservació, policia i higiene.
- b) Consentir a fer als habitatges i locals les reparacions que exigeixin els serveis de l'immoble i a crear les servituds que calguin per a la creació de nous

serveis d'interès general. Si escau, té dret a ser indemnitzat pel perjudici que se li ocasioni a càrrec dels beneficiats pels nous serveis o de la Comunitat mateixa.

- c) Realitzar en els habitatges i locals les obres de reparació i conservació que siguin necessàries per tal d'evitar danys en els elements comuns o en la resta d'habitatges i locals i rescabalar els danys produïts i per culpa o negligència seves o per les persones de les quals hagi de respondre.
- d) Permetre l'entrada en el seu habitatge o local en els casos detallats en els tres apartats anteriors.
- e) Contribuir, d'acord amb les quotes de participació, a les despeses generals per a l'adequat manteniment de l'immoble, els serveis, impostos, càrregues, i per responsabilitats no susceptibles d'individualització, i respondre amb el propi habitatge a les quantitats degudes a la Comunitat.
- f) Contribuir, d'acord amb la quota de participació, a la dotació del fons de reserva de la Comunitat, segons l'estableix l'art. 9.1. f de la Llei de propietat horitzontal.
- g) Observar la diligència deguda en l'ús de l'immoble i en les seves relacions amb els altres titulars i respondre davant d'ells de les infraccions comeses i dels danys causats.
- h) Satisfer, en relació amb la part que els correspon a la seva quota, les quantitats que hagi abonat l'Institut Català del Sòl per a l'administració, la conservació, els serveis comuns, les contribucions, els impostos, els arbitris, les taxes i els drets que gravin la propietat o l'ús dels habitatges i locals i que



li hauran de ser reintegrades per part de la Comunitat de Propietaris al seu requeriment.

- i) Satisfer la Comunitat de Propietaris amb les quotes que se li deuen pels conceptes indicats en l'apartat anterior.
- j) Complir els acords vàlidament adoptats pels òrgans de govern.
- k) Acceptar, excepte per causa greu estimada lliurement per la Junta de Propietaris, els càrrecs directius pels quals són elegits.
- l) Comunicar, a qui exerceixi les funcions de secretari de la Comunitat, per qualsevol mitjà que en permeti tenir constància de la recepció, el domicili a Espanya a l'efecte de citacions i notificacions de qualsevol temàtica relacionada amb la Comunitat.
- m) Comunicar, a qui exerceixi les funcions de secretari de la Comunitat, per qualsevol mitjà que en permeti tenir constància de la recepció, el canvi de titularitat de l'habitatge o local, a l'efecte del que s'estableix a l'article 9.1.f de la Llei de propietat horitzontal.
- n) En general, complir amb les obligacions imposades per la normativa vigent i, en especial, el que fa referència a habitatges de protecció oficial que afecti els seus titulars i ocupants.

## CAPÍTOL III ÒRGANS DE GOVERN

### Secció I

#### **article 8 Òrgans de govern**

---

La Comunitat està regida pels òrgans de govern següents:

- a) La Junta de Propietaris.
- b) El president, i, si escau, els vicepresidents.
- c) L'administrador.
- d) El secretari.

El president, el secretari, i en el seu cas, el vicepresident, i l'administrador han de ser nomenats en l'acte fundacional per la Junta de Propietaris, a la qual correspon igualment la renovació dels esmentats càrrecs, que tenen una durada anual i que poden ser reelegits o renovats.

El càrrec de vicepresident és facultatiu i tots els càrrecs són gratuïts, excepte el d'administrador que es pot encomanar a un professional.

El president pot actuar alhora com a administrador i secretari, si la Junta de Propietaris ho acorda. El vicepresident substitueix el president en els casos d'absència, de plaça vacant o d'impossibilitat, i l'assisteix en les funcions que la Junta de Propietaris determina.

## Secció II

### **article 9** **La Junta de Propietaris**

---

La Junta de Propietaris és l'òrgan d'expressió de la voluntat col·lectiva i està integrada pels titulars dels habitatges i locals de la finca.

Correspon a la Junta de Propietaris:

- a) Nomenar i remoure els càrrecs de president, secretari i, si escau, de vicepresident i administrador, i resoldre les reclamacions que es presentin contra aquests càrrecs.
- b) Aprovar el Pla d'ingressos i despeses previsibles i censurar les compres i el balanç de cada exercici econòmic.
- c) Aprovar els pressupostos i l'execució de totes les obres de reparació de la finca, tant ordinàries com extraordinàries, així com ser informada de les mesures urgents adoptades per l'administrador.
- d) Aprovar o reformar els Estatuts i determinar les normes de règim interior.
- e) Conèixer i decidir tots aquells assumptes d'interès general per a la Comunitat i acordar les mesures necessàries o convenients per a un millor servei comú.

### **article 10** **Règim de sessions**

---

La Junta de Propietaris s'ha de reunir en sessions ordinàries i extraordinàries.

- a) Sessió ordinària: ha de tenir lloc durant el primer trimestre de l'any. El president l'ha de convocar amb

quinze dies d'antelació, mitjançant un avís col·locat en el tauler d'anuncis de la Comunitat i la notificació individual a cadascun dels representants de la Comunitat en què s'assenyalarà l'ordre del dia. Si resulta impossible practicar la notificació individual, la notificació al tauler d'anuncis tindrà plens efectes jurídics en el termini de tres dies naturals. Aquest criteri s'ha de seguir per a qualsevol notificació o citació.

- b) Sessió extraordinària: ha de ser convocada pel president, a iniciativa pròpia o a proposta d'un nombre de membres de la Junta que representi almenys una quarta part de les quotes de participació. S'ha d'anunciar amb les mateixes formalitats que l'ordinària i només s'hi podrà tractar els assumptes que n'han motivat la convocatòria.
- c) Tant la Junta ordinària com l'extraordinària s'entenen vàlidament constituïdes en la primera convocatòria quan hi assisteixin, personalment o a través d'un representant, la majoria de propietaris que representin la majoria de les quotes de participació, i, en segona convocatòria, sigui quin sigui el nombre d'assistents. Cada propietari d'un habitatge o local té dret a un sol vot.

No obstant això, s'entén que la Junta està vàlidament constituïda sense convocatòria prèvia, si hi són presents tots els propietaris i acorden unànimement la seva constitució i l'ordre del dia.

La convocatòria de les juntes ha de contenir la llista de propietaris que no estan al corrent de pagament, i se'ls advertirà de la privació del dret a vot.

Qualsevol propietari pot sol·licitar per escrit que la Junta estudiï o es pronunciï sobre qualsevol tema d'interès i que l'inclogui a l'ordre del dia.

De cada sessió s'estendrà acta, que se subscriurà amb les signatures del president i del secretari, en finalitzar la reunió o dins del termini dels deu dies naturals següents. A partir de la seva signatura, els acords són executius.

Els acords de la Junta de Propietaris es recullen en un llibre d'actes diligenciat pel Registre de la Propietat.

### Secció III

## EL PRESIDENT, L'ADMINISTRADOR I EL SECRETARI

### **article 11** El president

---

Corresponen al president de la Comunitat de Propietaris les funcions següents:

- a) Representar la Comunitat en judici i fora d'ell en aquells assumptes que li afecten.
- b) Convocar les juntes i presidir-les, dirigir-ne les deliberacions i donar el vistiplau a les actes signades pel secretari.
- c) Adoptar les mesures que estimi oportunes per a un millor govern, règim i administració de la Comunitat i fer-ho públic a la Junta de Propietaris.

En cas d'absència, malaltia o dimissió, ha de ser substituït pel secretari o vicepresident, segons correspongui.

### **article 12** L'administrador

---

La Junta de Propietaris pot nomenar un administrador, càrrec que pot ser encomanat a qualsevol propi-

etari o qualsevol persona física amb qualificació professional suficient i legalment reconeguda per a exercir aquestes funcions. També pot recaure en corporacions i altres persones jurídiques en els termes legalment establerts. Són funcions de l'administrador:

- a) Vetllar pel bon règim de l'edifici, assegurar-ne la correcta utilització dels serveis i les instal·lacions, i fer, amb aquesta finalitat, les advertències corresponents als titulars.
- b) Preparar oportunament el Pla anual d'ingressos i despeses que ha de ser aprovat, per la Junta de Propietaris i proposar els mitjans necessaris per fer-se'n càrrec.
- c) Atendre a la conservació i el manteniment de la finca, disposar-ne les reparacions i mesures que resulten urgents i retre'n compte al president o, si escau, als propietaris.
- d) Executar els acords adoptats en matèria d'obres i efectuar els pagaments i cobraments que siguin procedents.
- e) Qualsevol altra funció que la Junta de Propietaris li encomani.

### **article 13**   **El secretari**

---

Són funcions pròpies del secretari:

- a) Redactar les convocatòries de la Junta de Propietaris i les actes de les sessions dutes a terme.
- b) Custodiar els llibres d'actes de la Junta de Propietaris, els documents i els segells de la Comunitat, llevat dels de comptabilitat.

- c) Expedir certificacions amb referència als llibres i documents de la Comunitat amb el vistiplau del president.
- d) Redactar, d'acord amb les instruccions del president, les normes de règim interior, les notificacions i advertències als veïns i, en general, la correspondència pròpia de la Junta.
- e) Gestionar la reforma dels estatuts i les normes de règim interior, vigilar l'ordre, la disciplina i l'ús de les parts comunes i de tot el que afecta la Comunitat.
- f) Conservar, durant un termini mínim de 5 anys, les convocatòries, les comunicacions, els apoderaments i altres documents rellevants de les reunions.

## CAPÍTOL IV

### ELEMENTS COMUNS I PRIVATS

#### **article 14 Elements comuns i privats**

---

Són de propietat comuna el sòl o solar, les vores, els fonaments i les cobertes, els elements estructurals, entre els quals els pilars, les bigues, els forjats i els murs de càrrega; les façanes, amb els revestiments exteriors de terrasses, balcons i finestres, incloent-hi la seva imatge i configuració, els elements de tancament que les conformen i els seus revestiments exteriors; el portal, les escales, les porteries, corredors, passos, murs, fosses, patis, pous, i els recintes destinats als ascensors, dipòsits, comptadors, telefonies, o altres serveis o instal·lacions comunes, inclosos els que són d'ús privat; els ascensors i les instal·lacions, conduccions i canalitzacions per als desguassos i per al subministrament d'aigua, gas o

electricitat, incloses les d'aprofitament d'energia solar; les instal·lacions d'aigua calenta sanitària, calefacció, aire condicionat, ventilació o eliminació de fums; les de detecció o prevenció d'incendis; les instal·lacions de porter electrònic i d'altres de seguretat de l'edifici, així com les d'antenes col·lectives i altres instal·lacions per als serveis audiovisuals o de telecomunicació, totes aquestes fins l'entrada a l'espai privat; les servituds i qualsevol altre element material o jurídic que per la seva naturalesa o destí resulta indivisible.

Les parts en copropietat no són susceptibles de divisió i només poden ser alienades, gravades o embargades juntament amb la part determinada privada de la qual són part inseparable.

El propietari de cada habitatge o local és l'únic titular de les obres que es realitzin al seu interior, a partir de la porta d'accés, incloent-hi aquesta i, per tant, les finestres, envans, paviments, decoració, sanitaris i aparells de sanejament, conduccions particulars de serveis des de la seva connexió de servei fins a la xarxa general de l'immoble i, en general, tot el que es troba situat en el seu interior excepte que es demostrï el contrari.

També pertanyen al propietari de l'habitatge o local, com a elements annexos inseparables de la propietat, les golfes, els soterranis i les eixides construïdes en planta comuna que li han estat assignats.

## **article 15**    **Responsabilitats**

---

La responsabilitat civil subsidiària, derivada de la instal·lació i la utilització dels serveis i les instal·lacions de l'edifici, s'atribueix a la Comunitat i es reparteix entre els propietaris en una relació de pro-



porció amb la seva quota de participació. Pot ser concertada amb una companyia d'assegurances.

La responsabilitat derivada de la utilització defectuosa o negligent dels serveis i les instal·lacions de l'edifici s'atribueix a les persones que en són responsables. La Junta de Propietaris pot exigir als infractors el rescabament dels danys originats.

Cada titular és responsable de l'adequada utilització i del manteniment de l'habitatge o local que ocupa. Els danys i perjudicis que pot ocasionar a la finca o a d'altres titulars li poden ser exigits d'acord amb allò que preveu la legislació vigent.

## **article 16 Règim econòmic**

---

Els recursos econòmics de la Comunitat són:

- a) L'import de les quotes aprovades per atendre les despeses comunes i de les corresponents al fons de reserva de la Comunitat.
- b) Donacions, subvencions i llegats de tota mena que poden ser atorgats per qualsevol persona natural o jurídica, pública o privada.
- c) Qualsevol altre ingrés que pugui correspondre a la Junta.
- d) L'import de les quotes de l'assegurança d'incendis.

Els recursos obtinguts s'han de destinar a satisfer les despeses comunes ordinàries i l'excedent, en cas que n'hi hagi, s'ha de destinar a nodrir un fons de reserva per atendre despeses extraordinàries i de millora comunes aprovades per la Junta de Propietaris.

## **article 17**   **Comptabilitat**

---

S'ha de portar un llibre d'ingressos i despeses i s'han de conservar adequadament ordenats els justificants. L'administrador és qui n'ha de fer la custòdia.

Amb caràcter anual i amb referència de 31 de desembre, s'ha de practicar un balanç de situació que el president ha de sotmetre a la Junta de Propietaris.

El fons propi de la Junta ha de ser dipositat en un compte bancari o a una caixa d'estalvis, a nom de la Comunitat de Propietaris.

Per disposar de l'esmentat fons sempre cal la signatura conjunta del president, o vicepresident, en els supòsits de substitució previstos, i de l'administrador.