



Ajuntament
de Mataró

BARRIS
AMB PROJECTES

Memòria de l'any 2016

PROGRAMA DE SUPORT A LES COMUNITATS DE VEÏNES I VEÏNS

Als barris de Rocafonda, El Palau i l'Escorxador, i al barri de Cerdanyola



Índex

1. Introducció	3
1.1. Antecedents	3
1.2. Ubicació i espai de prestació dels serveis.....	4
1.3. Dades demogràfiques	5
1.4. Estat de la qüestió.....	6
1. Objectius Generals i Específics del 2016.....	7
2. L'Equip tècnic	8
2.1. Funcions	8
2.2. Metodologia de treball.....	9
2.6. El treball en xarxa: La comissió de seguiment	11
3. Actuacions des del PSCV el 2016.....	13
3.1 Rocafonda, El Palau i Escorxador	16
3.1.1 Casos atesos 2016: resolts i en seguiment.	16
3.1.3 Tipologia de casos	17
3.2 Barri de Cerdanyola	20
3.2.1 Casos atesos 2016: resolts i en seguiment.	20
3.2.2 Tipologia de casos. Variables d'Intervenció.....	21
4. Actuacions complementàries.....	24
4.1 Accions de Formació	24
5. Propostes de Millora	28
6. Resum 2016	29
Annex.	31
Partes de una carta de reclamación a la compañía de seguros	33
Parts d'una carta de reclamació a la companyia de segures.....	34
Coberturas mínimas recomendables, per a una bona assegurança comunitària	35
Coberturas mínimas recomendables, para un buen seguro comunitario.....	36
Se puede instalar una parabólica en el suelo de un balcón?	37
Funciones y obligaciones de un administrador de fincas.....	41
Funcions de l'Administrador de Finques de propietat:	42
Funciones del Administrador de Fincas de propiedad:	43
Normativa aires acondicionados y recomendaciones.....	46
Ordenanza para el correcto uso de una barbacoa interior comunidad	48
Procedimiento en casos de escape de agua a la comunidad	51
Pinchada del agua	53
Información para impugnar acuerdo de una Junta de Propietarios y modelo de impugnación	73
Informació per impugnar acord d'una Junta de Propietaris i model d'impugnació	74

1. Introducció

1.1. Antecedents

L'Ajuntament de Mataró l'any 2006 va realitzar una diagnosi per tal de poder identificar les principals problemàtiques per a sol·licitar que els barris de Rocafonda i el Palau poguessin ser objectes del Programa Llei de Barris.

Un dels elements identificats va ser que havia crescut la desresponsabilitat de propietaris/àries el que es traslladava en una manca de gestió de moltes comunitats. Com a proposta es posava de relleu la necessitat de treballar elements de convivència a les comunitats per a començar a canviar aquest factor de risc.

Arrel d'això, i gràcies al Programa d'Intervenció Integral als barris de Rocafonda, el Palau i l'Escorxador es va posar en marxa el Programa de Convivència a les Comunitats de Veïns i Veïnes que va realitzar el Servei de Civisme i Cooperació de l'Ajuntament de Mataró, prestat per Creu Roja, durant el període 2008-2012.

A través d'aquest Programa, es va detectar l'existència d'una diversitat de problemàtiques dins de les comunitats dels barris de **Rocafonda, El Palau i l'Escorxador**. Les conclusions visualitzaven que aquestes **problemàtiques posaven en risc la convivència dins de les comunitats** i el posterior abandonament de les responsabilitats dels propietaris/àries en relació a la gestió dels seus immobles. Tanmateix es subratllava una diversitat plural de problemàtiques que anaven en augment amb el temps.

Aquesta informació, juntament amb la detectada i la gestiona per l'Oficina de la Llei de Barris i a l'octubre de 2013 es posava en marxa el **Programa de Suport a les Comunitats de Veïnes i Veïns (PSCV)**, als barris de Rocafonda, El Palau i l'Escorxador. Es va plantejar donar suport, assessorament i tutela, a aquelles comunitats que requerien una atenció especial, concentrant-se inicialment en 15 comunitats de la zona que estaven identificades com a **multiproblemàtiques**. La intervenció en aquestes comunitats de veïnes i veïns es va realitzar des d'un principi, com un treball transversal i coordinat amb la resta de serveis municipals.

Gràcies a aquest treball, es va identificar certa similitud amb altres zones de la ciutat, com en el barri de **Cerdanyola**, i a partir del segon trimestre del 2014, es va ampliar el projecte a aquest. Paral·lelament es va anar creixent en el Projecte, assolint elements de formació i altres estratègies com van ser les de rehabilitació.

Durant l'any 2016 s'ha continuat amb l'impuls iniciat sobretot l'any 2014-2015, però s'han introduït algunes millores que es relaten en el següent document, així com també es procedeix a una exposició de les principals problemàtiques detectades i com s'han treballat.

Programa de Suport a Comunitats de Veïnes i Veïns

Març, de 2017

1.2. Ubicació i espai de prestació dels serveis.

Aquest Programa contempla unes condicions d'accés lliure i gratuït per tots els usuaris. Tot i que treballem amb uns horaris fixes, ens adaptem a altres franges horàries quan treballem JUNTES DE PROPEITARIS, que solen ser a partir de les 19:00 i fins les 21:30, o quan es donen situacions especials. Tenim **dos punts d'atenció**:

1. **Centre Cívic de Cerdanyola**, Passeig de Ramon Berenguer III, 82-84, 08303 Mataró. 937022847-647824302, ivillaverde@ajmataro.cat

Horari d'atenció al públic: dilluns i dijous de les 11:15 a les 14:15, dimarts i divendres de les 9:15 a les 14:00, i la tarda de dijous de les 16:00 a les 19:00 hores, sempre amb cita prèvia.

2. **Oficina Llei de Barris**, carrer Blai Parera, 6 baixos, 08304 Mataró. 931695015 - 620726127, scoscolluela@ajmataro.cat

Horari d'atenció al públic: dimecres i dijous, atenció directe de les 9:00 a les 14:00 h., i dimarts a la tarda entrevistes de les 16:00 a les 20:00 hores, amb flexibilitat horària en el cas de les Juntes de Propietaris. Sempre s'intenta treballar amb cita prèvia.



Imatge: Espais de treball a l'Oficina de Llei de Barris i al Centre Cívic de Cerdanyola

situacions d'envelliment, amb una major proporció de persones per habitatge, i unes dinàmiques de gran rotació de població, sobretot en el cas de Rocafonda.

També aquests barris, malgrat la seva superfície urbana, tenen una densitat i concentració de població molt per sobre de la resta de ciutat, - en el cas de Rocafonda triplica- i una tipologia d'edificis alts, sovint amb barreres arquitectòniques i algunes deficiències estructurals. Aquests barris a més, conformen unes realitats amb presència de situacions desfavorables, de pobres intensificades a tenor de la darrera crisi socioeconòmica, el que fa palès que hi hagi situacions que poden ser categoritzades de segregació socio-urbana. Els espais privats i els espais comuns d'alguns edificis han anat configurant un espai de relacions que amb el temps ha anat agreujant-se i han anat apareixent problemes de convivència.

1.4. Estat de la qüestió.

Els quatre barris on es realitza el Programa de Suport, reuneixen una sèrie de problemàtiques i situacions que fa que totes concentrades i interconnectades en unes zones i espais concrets fan que tinguin especial rellevància i significació conformant zones de vulnerabilitat. Aquestes situacions tenen especial significació en alguns edificis i carrers concrets conformant **zones de segregació socioespacial residencial**. Les característiques més notables són:

- Presència d'una **estructura d'edat dualitzada entre població envellida i jove al mateix temps**. Aquesta problemàtica a més denota una la presència de població de major edat en habitatges de pisos alts sense ascensor i amb barreres arquitectòniques, així com determinats conflictes per a usos diferents dels espais comuns per a cada grup d'edat.
- **Estat dels edificis** en els que es detecta una manca tasques de manteniment per part dels seus propietaris/àries, el que ha anat provocant l'aparició de nombroses patologies que acaben afectant a la llarga elements estructurals, als que cal sumar algunes deficiències constructives dels anys de construcció dels edificis.
- **La precarietat** de moltes famílies ha provocat situacions de pobres i privacions: aquesta manca de recursos econòmics provoca la necessitat de prioritzar en les famílies, abans que en els edificis.
- **Índex d'atur i desocupació elevats**, i concentrats sobretot en població jove, població migrant i dones, en combinació amb llocs de treball de caràcter informal.
- **La diversitat d'origens de població** amb diferents formes d'abordar la vida comunitària i els usos dels espais privats i comuns.

Totes aquestes situacions denoten dinàmiques que van apareixen i que en determinats edificis es fan cròniques tenen conseqüències en :



Imatge: Pati de llum comunitari al carrer Pablo Picasso

- **Alt índex d'impagament** de les quotes comunitàries i derrames.

- **Desresponsabilització** tant de la gestió de les propietats com de les comunitats.
- **Problemes generals** vinculats a les característiques constructives dels edificis i **deteriorament** de l'aparença externa dels edificis i de la seva neteja.
- **Urgències** en el manteniment que no es resolen, perquè els veïns no poden o no es fan càrrec.
- **Conflictes Veïnal** per la convivència on es desdibuixen els límits entre els drets i les obligacions de les persones que conviuen.
- **Ús inadequat tant** de l'espai privat i com de les zones comunitàries de l'immoble.
- **Propietaris que marxen a residir** a altres barris, deixant les propietats ens mans dels llogaters, cosa que comporta un deteriorament del sentiment de comunitat que existia fins ara fruit de ser propietàries i propietaris i tenir un objectiu comú com era la convivència dintre de la comunitat.
- **Ocupacions il·legals d'habitatges:** conflicte que genera un **greuge comparatiu** que es dona entre famílies que fan un gran esforç per continuar fent front a les seves responsabilitats i veuen com altres famílies gaudeixen de certs privilegis sense *esforç aparent*.

Moltes d'aquestes problemàtiques que es detecten en els edificis, es traslladen també a l'entorn del barri i a la convivència en el mateix.

1. Objectius Generals i Específics del 2016.

L'**objectiu general** del PSCV ha estat millorar la convivència en les comunitats de veïns i veïnes.

A partir d'aquí s'han donat elements i eines per a fer més autònomes les comunitats en la seva gestió. Per aquest motiu s'ha treballat amb la missió de procurar generar nous lligams entre veïnes i veïns per a poder recuperar la vida en comunitat i la seva gestió, impulsant les capacitats dels possibles referents a la comunitat, motivant i acompanyat per tal de crear noves sinèrgies positives i **proactives**.

Els **objectius específics** han estat els següents:

- Restablir el **sentiment de comunitat** perdut aquests anys degut a la individualització de les relacions socials.
- **Millorar la convivència als barris** treballant la convivència a les comunitats i millorant la qualitat de vida de veïns i veïnes.
- **Acompanyar, aportar eines directes i pràctiques** per l'augment de la competència de les persones que viuen en una mateixa comunitat per a que puguin gestionar i resoldre -de forma col·laborativa i autònoma - les diferents problemàtiques estructurals, de gestió, organització i de convivència, que es presenten de forma quotidiana en el sí de les Comunitats.
- **Fomentar la corresponsabilitat** i la participació veïnal en la gestió de la convivència i de la comunitat de veïnes i veïns..
- **Potenciar la comunicació i el consens** entre totes les veïnes i els veïns a l'hora de decidir com s'ha de gestionar tant la convivència com els diversos temes organitzatius i de gestió dels espais comuns.
- **Establir una estratègia coordinada** d'intervenció amb els diferents serveis municipals, en aquelles comunitats multiproblemàtiques o amb situacions enquistades.
- **Prevenir i educar** als presidents/es i veïns/es de les comunitats sobre la LPH i les ordenances municipals.

- **Realitzar un treball pedagògic i de sensibilització, a través de Tallers i Formació** amb continguts a la carta i dissenyats per a tots els públics.
- **Resoldre i/o disminuir les problemàtiques** que presenten les comunitats mitjançant l'assessorament i, si cal, una intervenció directa.
- **Apoderar** a totes les veïnes i veïns de l'immoble, per assolir una autosuficiència en la gestió administrativa i de convivència de la seva Comunitat.

2. L'Equip tècnic

L'equip tècnic ha estat conformat per dues tècniques referents per a cada zona d'intervenció i un coordinador d'equip, amb el suport de tres persones de plans d'ocupació de la convocatòria Treball als Barris. Tot i que la dedicació no ha estat en temps complert, gràcies a la disposició d'aquest suport s'ha pogut avançar en el treball amb algunes comunitats, així com realitzar algunes accions de formació durant l'any 2016.

2.1. Funcions

- **Atenció** a propietàries/ris, llogaters, gestors, de les comunitats de propietaris, per tal d'assessorar-los i atendre'ls. Tant a les nostres oficines com a les seves llars.
- **Disseny d'accions transformatives per a fomentar el compromís del veïnatge, orientat al canvi i la millora** de la seva comunitat.
- **Acompanyament** i seguiment en les gestions i entrevistes de major dificultat.
- **Intervenció directa i seguiment, visites a les comunitats i a cada veí** per obtenir informació contrastada de les problemàtiques que ens presenten, fomentant el retorn de la informació amb els usuaris/àries,
- **Disseny i realització de formacions i tallers** que per aportar més i millor eines per a una major capacitat del les veïnes i els veïns.
- **Coordinació** amb el tècnic de territori i amb els referents d'altres **serveis de l'Ajuntament**, i si es donava el cas, d'altres administracions, fomentant un **treball en xarxa eficient** per augmentar l'impacte de les intervencions realitzades des del programa.
- **Coordinació** amb diferents **empreses privades** com Administradors de Finques, subministradores, entitats bancàries o qualsevol altra organització que ens pugui facilitar donar resposta a les demandes dels nostres usuaris.
- **Derivació** als serveis que tenien competència en problemàtiques específiques com Salut Pública, Llicències, Habitatge, Mediació, Policia Local, Benestar Social, Participació... i treball conjunt, si escau.
- **Gestió** de la documentació tècnic-administrativa que s'ha desenvolupat de les actuacions i/o assessoraments.
- **Col·laboració** amb l'Oficina Local de l'Habitatge i el Servei de Llicències per tal de treballar **estratègies de rehabilitació** i/o millora dels elements comuns dels edificis.
- **Coordinació Interna** de l'equip tècnic per treballar en una mateixa línia, fomentar la millora professional, avaluació constant, propostes valorades i reflexionades, creant uns criteris comuns eficients.
- Recull de dades i indicadors sobre problemàtiques i altres elements a les comunitats.
- Elaboració de la memòria anual.

2.2. Metodologia de treball

L'inici de les accions i intervencions del servei parteixen de la **demanda directa** de les veïnes i els veïns, propietàries o propietaris, Administracions de Finques o per la **derivació** per part d'una entitat o un altre servei municipal de l'Ajuntament de Mataró.

L'actuació s'iniciava **a nivell individual, i posteriorment s'anava implicant a tota la comunitat**, per tal que tothom fos protagonista de la gestió i de la seva transformació.

A partir d'aquí, i en funció de la problemàtica a treballar i del grau d'organització existent a la comunitat, es podien realitzar diverses intervencions orientades a millorar la situació existent. Tanmateix, un cop detectats els dèficits de la comunitat, es dissenyava un **Pla de treball** que s'anava modificant i reconduint, en funció dels resultats i la obtenció de nova informació i/o necessitats.

Actuacions realitzades.

Les actuacions que s'han realitzat podien variar o fer-se de forma paral·lela en funció de cadascuna, i inclús anar-se repetint.

- Es recull tota la informació a la primera entrevista del demandant: s'acorda una visita a la comunitat per fer un treball de camp.
- Visita a l'edifici: Entrevistes presencials per aprofundir en l'estructura i organització veïnal, i per poder contrastar les dades obtingudes.
- Es demana la col·laboració o es deriva, segons els casos, a altres serveis municipals que poden estar treballant en la finca o que ho han fet anteriorment, per complementar el diagnòstic de la comunitat. També es poden realitzar derivacions a serveis específics quan es detecten problemes concrets relacionats amb l'estat de la finca a nivell estructural, problemes de salubritat, com plagues, dificultats de relació i comunicació...
- Es facilita la gestió/suport en l'elaboració de documentació o preparació de les Juntes de propietaris/àries, demandes de processos monitoris, repàs de la comptabilitat, normatives internes, gestions bancàries, coordinació amb gestories i s'assessora per tal que en facin la gestió, registre de la propietat...
- L'assessorament sobre la LPH / LAU és present a totes les nostres actuacions, ja que en general hi ha un gran desconeixement de les mateixes. Hem de trencar tòpics contínuament i fomentar noves formes d'actuació amb la legalitat vigent pel davant. A l'igual que fomentem la legitimitat dels acords que es prenen a les JUNTES DE PROPIETARIS, un cop es transcriu amb una acta als llibre d'actes de la comunitat.

Diagrama d'Atenció



Punts forts de l'actuació:

1. Les juntes de propietàries i propietaris::

Els horaris de treball es van adaptant a les necessitats de la comunitat, de manera que es realitzen la gran majoria de **les Juntes en horari nocturn**, facilitant d'aquesta manera, la major assistència possible.

En la majoria dels casos, es promoció i gestiona una **junta de propietàries i propietaris** que comporta tot un treball previ a les juntes que implica visites a domicili per treballar la sensibilització, oferint entrevistes individualitzades, promoció de nous hàbits de funcionament, **proporcionant espais de trobada i reflexió** per treballar els objectius que vol assolir la comunitat.

Es moderen les trobades de veïnes i veïns per assessorar i informar des de la LPH per a una millora en la gestió de la pròpia comunitat. Es genera una nova forma d'entendre les juntes a partir del que **sí que es pot fer, fomentant el torn de paraula, la brevetat, el respecte i el anar per feina, generant bon ambient i potenciant la participació de tothom.**

L'estratègia es centra en els acords, procurant que siguin els més consensuats possible per que tothom s'identifiqui amb ells, es compromet i els respectin per continuant capacitant a les persones i traient-les dels seus rols habituals. Així es promoció una comunicació de qualitat entre ells, generant nous hàbits relacionals saludables i enriquidors.

Hi ha casos on cal ser molt més intervencionista, per trencar situacions de marcat desequilibri i il·legalitat. El treball ha de ser més intens i s'han de sentir en tot moment recolzats pels professionals del Programa. Això vol dir que els propietaris i membres de la comunitat han d'estar molt tutoritzats, per anar fent-se forts i **empoderant** als futurs referents de la comunitat. Algunes d'aquestes comunitats han requerit un volum considerable d'intervencions i sovint no ha suposat un gran avenç. Aquestes comunitats són les que s'han denominat multiproblemàtiques.

2. Atenció personalitzada i amb totes les parts

Sovint la demanda prové d'una de les parts: un veí que manifesta ser afectat per una situació, per un altre veí, un veí que vol superar un problema comunitari, un administrador que no pot superar una situació determinada... Com s'ha subscrit anteriorment es treballa amb el primer requeridor per a identificar i dimensionar el problema. Amb posterioritat es treballa amb les diferents parts que són importants per a anar superant-ho o per a que totes les parts prenguin dimensió del mateix per anar avançant en la millora del mateix. En algunes ocasions alguna de les parts, sovint propietaris/àries, no es volen implicar o treballar per transformar aquell problema. Malgrat això sempre se li fa arribar tota la informació, acords i se li demana un grau d'implicació en el mateix.

3. Atenció individualitzada i acompanyament emocional

El perfil dels professionals amb formació en el camp social ha permès afrontar situacions emocionalment complicades. Per a poder intervenir en aquestes, els referents ha de ser legitimats per les persones amb les que es treballa. Per tant és central que els membres de la comunitat se sentin recolzats i s'ha d'aconseguir generar confiança des del respecte, la sinceritat i la comprensió mitjançant l'escolta activa. Molts dels usuaris/àries han patit durant anys estats d'angoixa permanent, aïllament, incomprensió i alguns casos assetjament, fins al punt que per poder adaptar-se a la seva situació han arribat a **normalitzar** situacions impensables. Treballant aquests estats, de vegades es poden desencallar molts problemes a la comunitat.

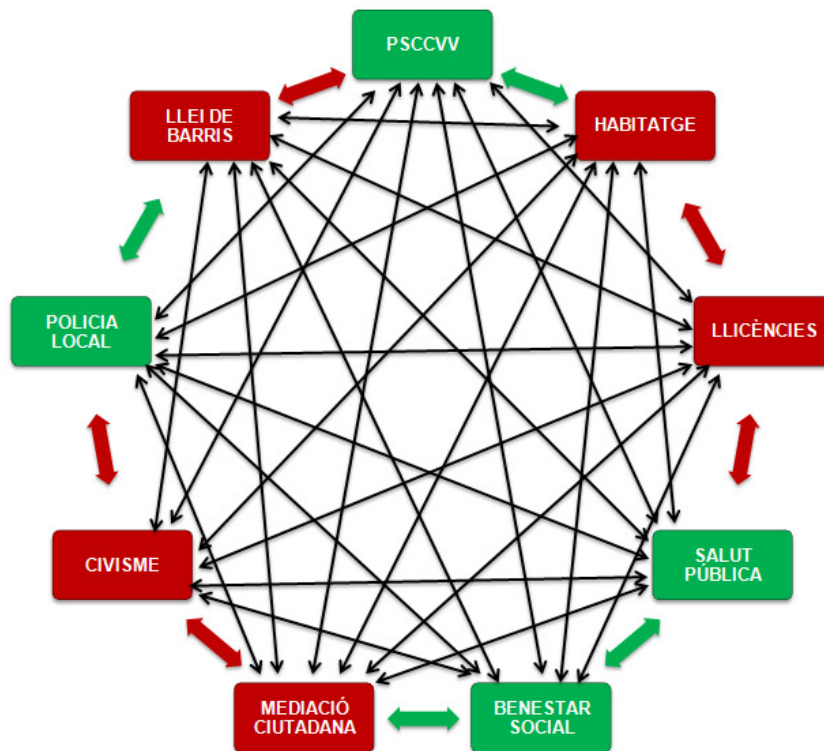
Un cop creat aquest vincle emocional, es pot obtenir una informació de qualitat, sobre la comunitat, que ens permetrà donar una **resposta individualitzada** dels problemes que anem entomant.

2.3. El treball en xarxa: La comissió de seguiment

A l'any 2013 es va crear la Comissió de Seguiment de casos per tal de poder atendre comunitats que presentaven moltes problemàtiques i que requerien una actuació coordinada i en xarxa per part de diferents serveis municipals. L'objectiu era cercar les millors vies de solucions sempre des del punt de vista del Programa de les comunitats de veïnes i veïns.

Tot i que actualment aquesta comissió de seguiment ja no està tant operativa, es considera molt útil per als tècnics que intervenen directament en els casos amb les persones usuàries, a la vegada que ajuda a establir vincles amb els diferents tècnics dels diferents departament amb els que treballem habitualment.

Els serveis municipals integrants d'aquesta comissió són els següents:



I no només a efectes del treball en xarxa, operativitat dels casos, sinó per conèixer els procediments i abordatges des d'altres serveis per a conèixer també les seves potencialitats i limitacions.

D'altra banda també és un espai important perquè permet conèixer a l'altre professional i treballar vincles facilitadors de les gestions i també treballar elements i riscos de l'ambient psicosocial laboral atès l'objecte de treballa, que són persones i moltes d'elles amb diferents tipus de problemes de convivència en les seves comunitats.

En aquesta Comissió s'ha treballat amb diferents serveis de l'Ajuntament fomentant una actuació en xarxa. L'objectiu de la qual és treballar casos concrets que requerien certa immediatesa, i que necessitaven la implicació de diversos serveis, fomentant el traspàs de la informació, les propostes conjuntes i definint un pla d'accions que es posarà en marxa, i del qual s'ha procurat fer un seguiment acurat i un retorn dels resultats.

A més s'ha convertit, en un espai per a compartir bones pràctiques, avaluar protocols d'actuació, reflexionar sobre les línies de treball, com fer l'abordatge del cas en qüestió, fer debats constructius, i consolidar una bona comunicació amb els diferents referents de cada servei, així com informar de nous elements legals, estratègies iniciades pels diferents serveis...

En definitiva, construir una xarxa eficient i que permès abordar alguns elements com:

1. L'auca de civisme que es va iniciar l'any 2014 i que encara és una eina utilitzada i present a moltes comunitats. Accessible a:
http://www.mataro.cat/web/portal/ca/convivencia/civisme/auca_veinal/index.html
2. Identificació de referents d'entitats bancàries i entitats financeres.
3. Treball de millorar davant les situacions d'ocupacions (previ a l'actual Comissió de gestió dels riscos de les ocupacions).

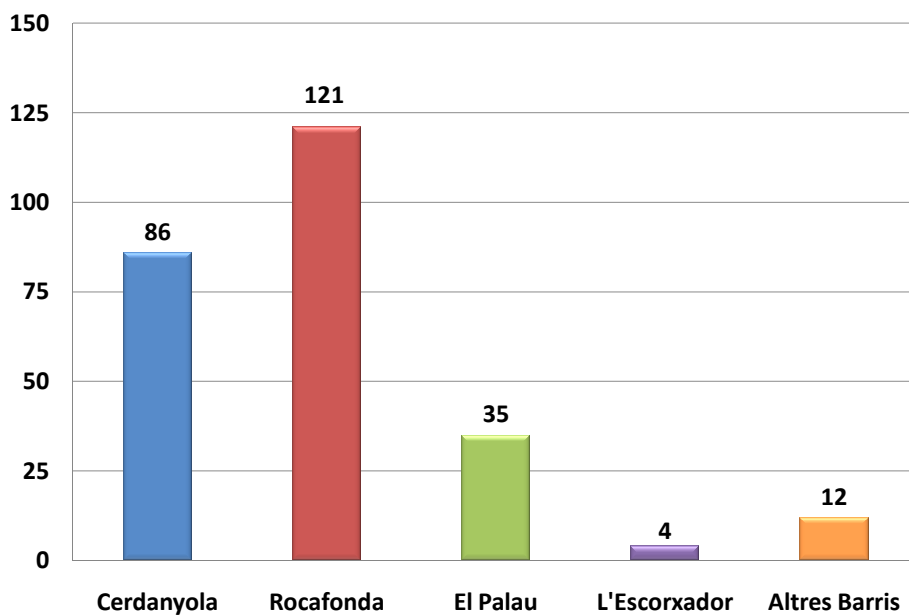
3. Actuacions des del PSCV el 2016

L'any 2016 es van realitzar **3.439 intervencions en 258 comunitats** a través del Programa als barris de Rocafonda, Palau i Escorxador. L'any 2015 van ser 2.029 intervencions en 284 comunitats.

Nombre de comunitats

En els barris de la zona Nord-est de Mataró, Rocafonda-el Palau-l'Escorxador, fa més de 8 anys que es ve treballant diferents elements amb la convivència a l'espai públic, elements de rehabilitació i també suport a comunitats de veïns arrel sobretot del Projecte d'Intervenció Integral d'aquests barris acollit al Programa Millora de Barris, popularment conegut com **Llei de barris**. Aquest treball tan intens al llarg del temps, va generar nous hàbits sobre les demandes relacionades amb aquests temes, va anar consolidant un punt de referència veïnal i un espai on poder treballar els elements convivencials o derivar les queixes i problemàtiques. Això ha anat conformat un programa amb major consistència i consolidació a Rocafonda, El Palau i L'Escorxador malgrat sempre hi ha necessitat de major dotació de recursos i necessitats.

Gràfic 2. Total distribució de les comunitats d'intervencions per barris a l'any 2016



Aquest 8 anys d'implantació del Programa de Lleis de Barris, ha fet que existís un referent al barri previ a la implantació del Programa de Suport a les Comunitats de Veïnes i Veïns, cosa que ha fet que el nombre de demandes d'intervenció sigui més elevat que a Cerdanyola, on la implantació del PSCV és molt més recent i s'ha anat treballant a demanda casos i comunitats concretes. Aquesta és l'explicació de la diferència en les dades que trobem al gràfic 2.

Una altra circumstància, que ha de ser remarcable en aquesta memòria, és el fet de les intervencions realitzades amb comunitats d'altres barris de la ciutat fora de la zona de protecció. Com s'aprecia han estat 12 comunitats amb les que només s'han pogut realitzar intervencions en forma d'assessorament o en algun cas puntual algun treball una mica més extens per no poder destinar-hi més temps ni recursos. Això posa en evidència que només s'aborda un element i no es fa un treball d'aprofundiment o no es pot oferir assessorament a d'altri.

Nombre d'intervencions

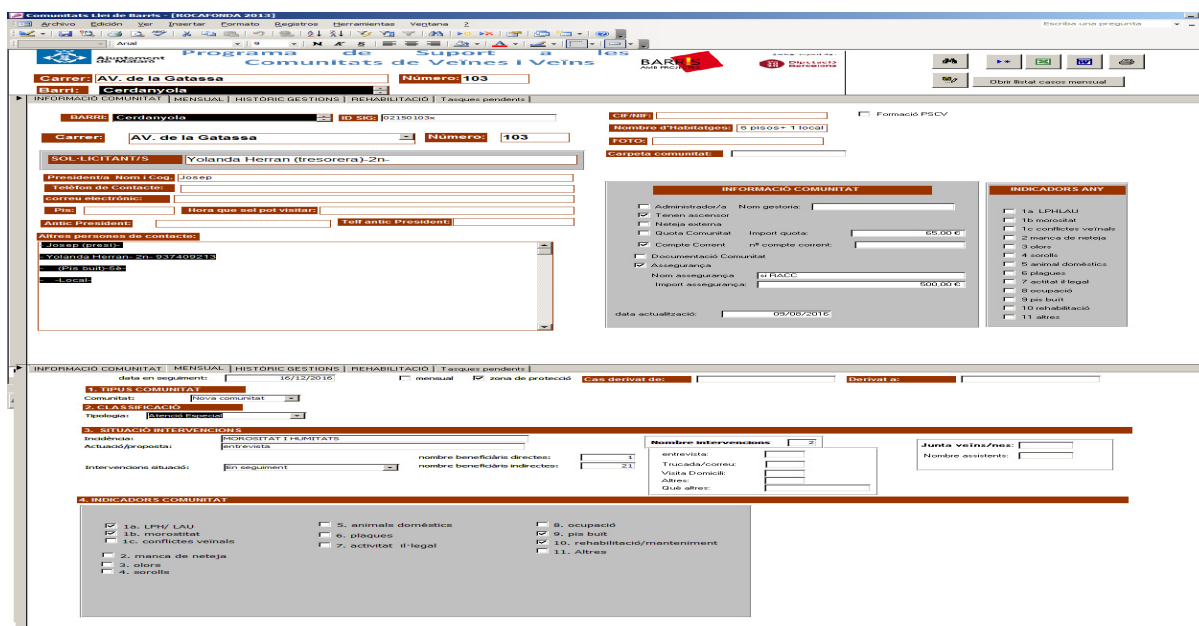
Gràfica 3. Distribució de les intervencions segons barri d'actuació.

	Cerdanyola	Rocafonda	El Palau	Escorxador	Altres Barris
Gener	-		155	56	1
Febrer	-		120	83	20
Març	-		97	15	3
Abril	-		18	26	3
Maig	134	158	22	9	15
Juny	163	151	57	54	18
Juliol	84	135	15	14	33
Agost	20	80	20	0	20
Setembre	156	142	43	9	21
Octubre	314	159	91	25	35
Novembre	219	141	24	18	29
Desembre	92	52	35	1	12
Total a l'any	1182	1408	487	136	226

La gràfica 3 mostra com es distribueixen les intervencions a cada barri en funció del mes de l'any en que ens trobem. Degut a l'evolució i millora constant del PSCV, els mesos de gener, febrer i març de 2016 al barri de Cerdanyola no s'han pogut comptabilitzar ja que l'enregistrament fet de les dades no complia els requisits mínims de fiabilitat i validesa pel que van decidir excloure aquestes dades per donar més solvència a les nostres conclusions. Paral·lelament es va treballar en una nova base de dades que permetés la comptabilització, operativització i seguiment de les intervencions.

Aquesta base de dades, que en el moment de redacció d'aquesta memòria està treballant-se encara per tal de millorar el control d'ajuts econòmics de llei de barris i sobretot poder registrar totes les intervencions tant a nivell numèric com qualitatiu.

La gràfica 4 i 5 recullen la distribució del total d'intervencions totals del Programa al 2016 que ascendeix a 3439. Tot i que Rocafonda torna a ser el barri amb major número d'intervencions pels motius que hem subscrit en apartats anteriors, Cerdanyola és molt a prop i comptabilitzant les

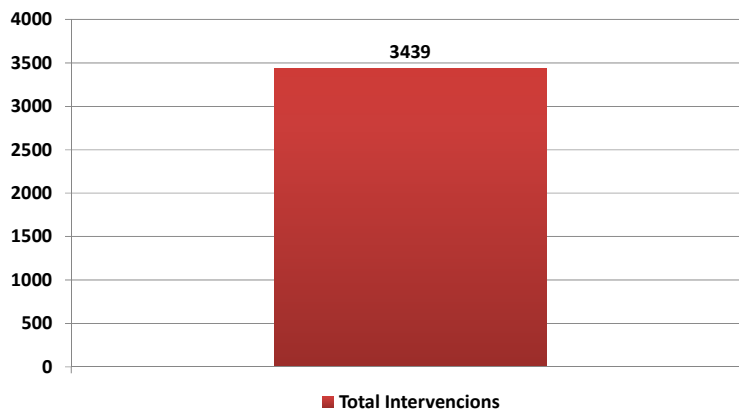


intervencions a altres barris, tot i ser en un total de 12 comunitats, hem realitzat 226 intervencions, cosa que posa sobre la taula el fet de que una sola intervenció d'assessorament com és cas de les Comunitats d'altres barris, generen molt més d'una intervenció, en realitat existeix una mitja elevada d'intervencions per comunitat.

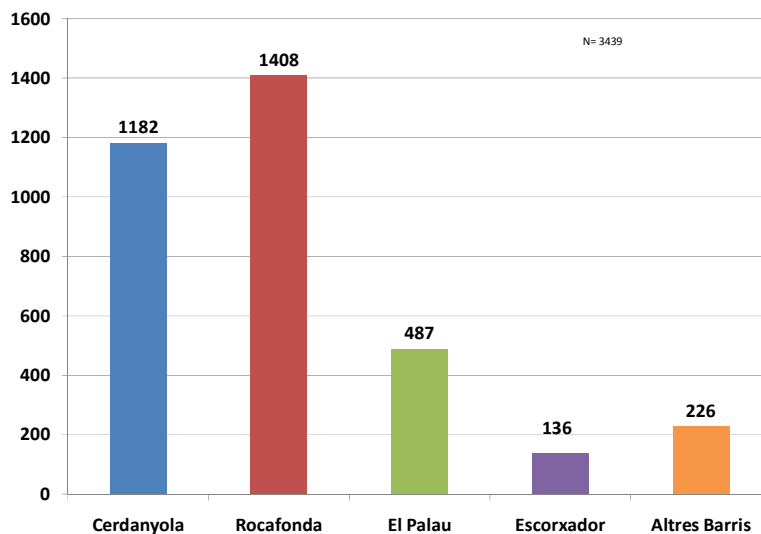
Una de las categories de comunitats més treballada, ha estat la considerada com a multiproblemàtiques, on es realitzen intervencions **multidisciplinars** per part de diferents serveis, de manera esglaonada i amb un pla d'actuacions que han trencat el tarannà de la comunitat i ha fet minvar substancialment algunes de les problemàtiques. Han passat a ser comunitats més normalitzades que demanaven els serveis del PSCCVV per temes concrets i puntualment. Cal destacar que hi ha algunes comunitats que han requerit més d'una actuació, depenent de la naturalesa i la complexitat del problema per tal de treballar-ho.

En relació a la demanda, Rocafonda és el barri que més en fa al Programa.

Gràfic 4. Nombre d'intervencions realitzades l'any 2016



Gràfic 5. Total nombre d'intervencions l'any 2016



Si s'ha mencionat que es fa un enregistrament quantitatiu de les nostres intervencions, també es fa un més extens de caire qualitatiu. Això vol dir que de totes les intervencions que es fan al llarg de l'any en les diferents comunitats que es tenen en seguiment, es poden detectar quines són les variables o

problemàtiques més freqüents per tal de poder dissenyar accions i eines adients tant per abordar-les correctament com per reduir-les o eliminar-les segons el cas.

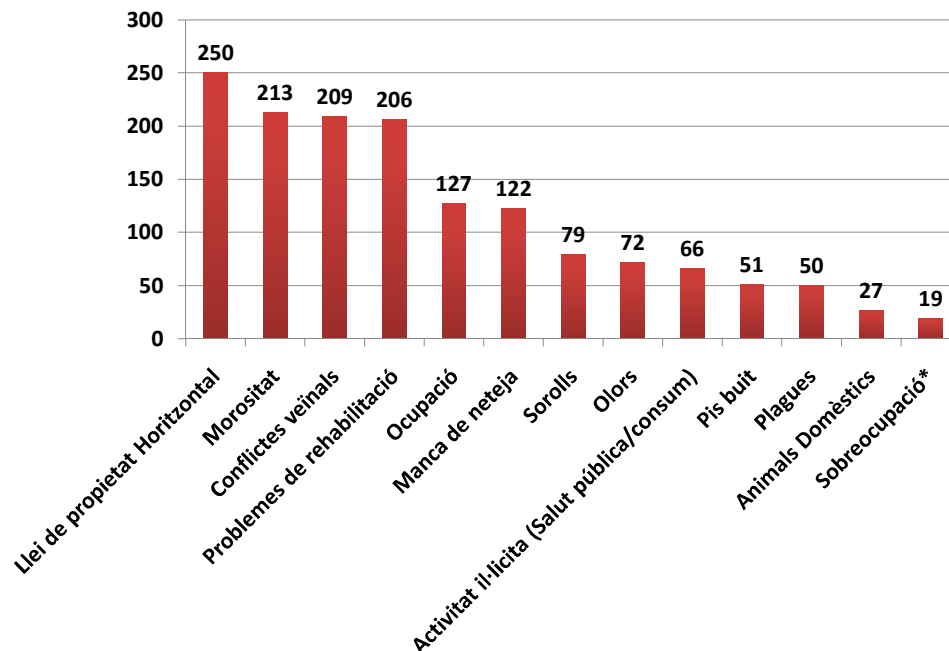
Fruit del procés de millora continua, es va detectar que existia una variable catalogada com “altres” situacions i era on s’enregistraven totes aquelles problemàtiques no incloses al registre habitual. Pels resultats obtinguts aquest any, s’ha decidit que la variable “altres” hauria de tenir un efecte residual. Finalment no ha estat així, per tant, per solucionar aquesta problemàtica s’ha decidit des del programa fer un enregistrament més qualitatiu i acurat d’aquelles variables catalogades com altres per tal de poder disposar de major grau de coneixement en un fenomen d’una amalgama tan diversa.

Això permetrà identificar possibles noves problemàtiques que poden passar desapercibudes per diferents motius.

En la mateixa línia, s’han d’enregistrar variables que o eren massa generals o no tenien gaire presència en les demandes de les persones usuàries.

A més d’aquest treball de millora en les variables, s’ha fet un gran esforç en crear una bona quantitat de documents que ajudin a gestionar correctament les comunitats, així com hem elaborat una sèrie de documents de caràcter informatiu per treballar la sensibilització ciutadana, i un millor ús dels espais comuns. Tots aquest documents estan disponible a l’apartat d’Annexos, que aquest any 2016 ha estat molt productiu. A més s’ha afegit la primera Guia de les Comunitats de Veïnes i Veïns, que encara necessita un treball d’imatge i formalitat, però que en essència aportarà a les comunitats una guia bàsica per un bon funcionament de les Comunitats.

Gràfic 6. Total variables d’intervenció l’any 2016



3.1 Rocafonda, El Palau i Escorxador

3.1.1 Casos atesos 2016: resolts i en seguiment.

En el següent apartat es procedeix a tractar de forma més detallada les diferents zones d’actuació per tal de poder tractar els elements més notables de cadascuna.

Aquest 2016, entre Rocafonda, Palau i Escorxador, s'ha intervingut en un total de 606 demandes o incidències expressades per les comunitats de Veïnes i Veïns. D'aquestes, 451, prop d'un 75% han estat resoltes favorablement després de les diferents intervencions, mentre que el 25% restant a la finalització d'aquesta memòria estan en procés de solució.

3.1.3 Tipologia de casos

Tal com podem observar a la taula 8 un cop desglossades les dades per barris, les intervencions majoritàries estan relacionades amb tasques d'assessorament sobre la Llei de Propietat Horitzontal, ocupacions i morositat.

La morositat, tot i ser un tema recurrent i que es manté molt estable en les demandes, és un factor a tenir molt en compte ja que és un gran generador de conflictes d'altra mena com per exemple la falta de recursos per fer un adequat manteniment de la finca. Això repercuteix en totes les propietàries i els propietaris de l'edifici i és un elevat greuge comparatiu entre els que paguen i els que no ho fan, a més d'aportar una dinàmica per a que d'altres deixin de fer-ho.

Les ocupacions mereixen un apartat per sí mateixes. Actualment, el Programa es troba amb una gran diversitat plural de situacions d'ocupacions d'habitatges. Dintre d'aquesta amalgama plural, existeixen aquelles que generen molt de malestar, preocupació i fins i tot por entre veïnes i veïns dels immobles amb habitatges ocupats.

Al segon semestre de l'any les ocupacions considerades problemàtiques o incíviques han concentrat moltes actuacions tant en la vessant preventiva amb les comunitats, gestió amb les propietats, així com cercar ponts de diàleg amb les persones que provoquen els malestar a les comunitats. Malauradament no sempre exitosa, per tant s'ha hagut d'abordar des d'altres vessant, entre ella la policial.



Imatge: Porta de pis tapiat en un edifici de l'Escorxador.

La falta de respecte cap a les veïnes i veïns amb els que conviuen com: no respectar les normes mínimes de convivència, amenaces i coaccions, activitats il·legals com la venda d'estupefaents o prostíbuls il·legals, la sobreocupació dels habitatges, les enganxades il·legals als subministraments... fa que l'ambient dins la comunitat sigui molt desagradable i una barreja de diferents emocions com la por, la frustració, la ràbia, la impotència o fins i tot la depressió. Aquesta situació s'agreuja per la lentitud en la resposta a la situació tant per part de l'administració pública com de la justícia. Paral·lelament s'incrementen els factors de risc i de vulnerabilitat tan a nivell de l'edifici, convivencial com del mateix entorn generant un context de precarietat.

A tot aquest fet de les ocupacions, s'ha d'afegir l'aparició de grups organitzats que es dediquen a detectar habitatges buits, canviar panys, punxar subministrament i revendre la clau del pis a persones o famílies amb sèries dificultats per accedir a un habitatge digne. Aquesta informació és la manifestada tant per part de propietaris com dels mateixos ocupants.

Aquests últims casos, tenen molta ressonància en el entorn del l'immoble en funció de la conflictivitat i molèsties que puguin ocasionar en la qualitat de la convivència entre veïnes i veïns, generant un efecte fugida de les persones que viuen al edifici i fent efecte crida a més persones amb intenció d'ocupar.

Des del programa no es treballen de forma exclusives les ocupacions al no ser un tema competent, però si que es mira de treballar la incidència que té sobre la convivència a la comunitat, donant assessorament i suport. Aquestes ocupacions poden ser generadores d'una situació d'inseguretat, impotència i sensació d'incertesa o el ja comentat, greuge comparatiu, com manifesten les veïnes i els veïns afectats per aquests casos.

La morositat és un problema que ha anat en augment i que genera a l'hora nous conflictes veïnals. Es treballa des de l'arrel del problema i es promocionen noves conductes de convivència. En aquestes situacions tenir una bona informació, conèixer totes les alternatives i les possibles actuacions, és una bona línia per aturar la morositat. S'assessora i incentiva aquesta dinàmica per tal que no s'enquisti el problema, ja que la deixadesa, per falta de referents, d'eines, de motivació o de resultats, s'acaba escampant i deixa en poc temps sense liquiditat a la comunitat, per fer front a les despeses comunes o els imprevistos.

Conclusions:

- A Rocafonda, El Palau i l'Escorxador, es té un **flux constant de demandes**, a les quals s'intenta donar resposta en la mesura del possible i amb el recursos que es disposen a curt i mig termini. S'intenten treballar totes les demandes, però el volum tant elevat fa que s'hagi de prioritzar els casos que requereixen una atenció especial, i no es pugui realitzar una **tasca preventiva** mitjançant un acurat **un treball de seguiment** adequat a la casuística de cada comunitat, ja que no podem oblidar que un dels objectius del programa és la voluntat de que les comunitat es gestionin de forma autònoma.
- A aquests barris es fa un **intens treball de camp**, que ens permet conèixer de primera mà la informació i contrastar-la per trobar quin pot ser el pla d'actuació més adequat.
- És vital fer un bon **manteniment**, ja que els bons hàbits adquirits fins ara, a aquestes comunitats poden desaparèixer si no es continua treballant.

Taula 8 CASOS ATESOS SEGONS VARIABLES D'INTERVENCIÓ

Comunitats d'intervenció = 160

Total d'INTERVENCIIONS REALITZADES: 2031

1. Gestió i Organització Propietat i Convivència

Llei de la Propietat Horitzontal/LAU 121**Morositat** 101**Conflictes Veïnals** 116

2. Manca de neteja 38

3. Olors 31

4. Sorolls 41

5. Animals domèstics 10

6. Plagues 17

7. Activitat il·lícita 53

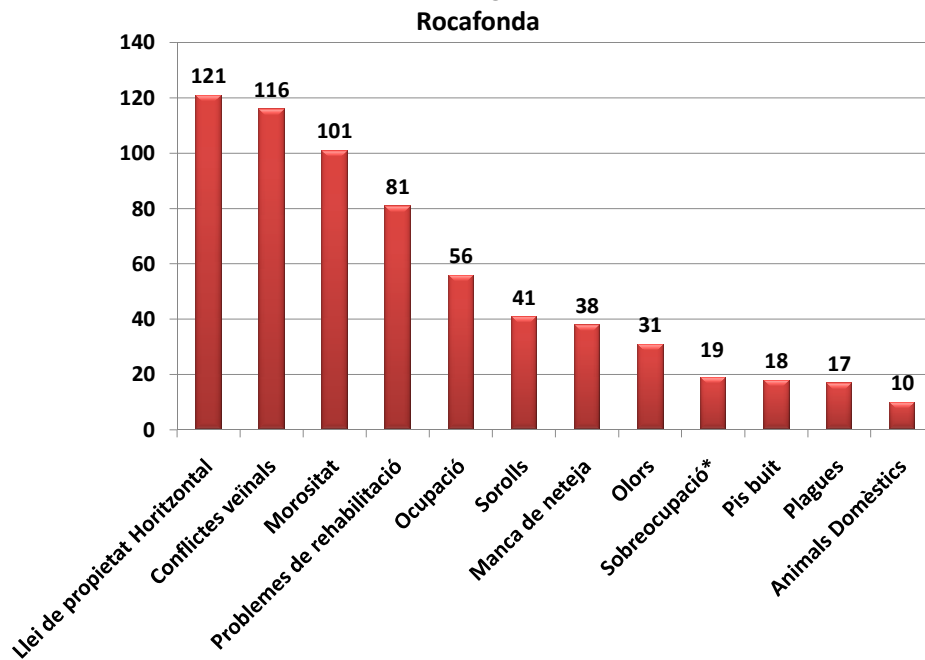
10. Ocupació 56

11. Sobreocupació 19

12. Pis buit 18

13. Problemes processos rehabilitació 81

14. Altres variables intervenció 135 (Hem de comentar el tema dels altres)

Taula Gràfic 8. Casos atesos segons variables d'intervenció

3.2 Barri de Cerdanyola

3.2.1 Casos atesos 2016: resolts i en seguiment.

L'abril de 2014 es va posar en funcionament el Projecte, al barri de Cerdanyola, seguint la filosofia d'intervenció i l'aplicació de la metodologia, implementada als barris de Rocafonda, El Palau i l'Escorxador, tot adaptant les actuacions a les característiques i problemàtiques específiques d'aquest barri.

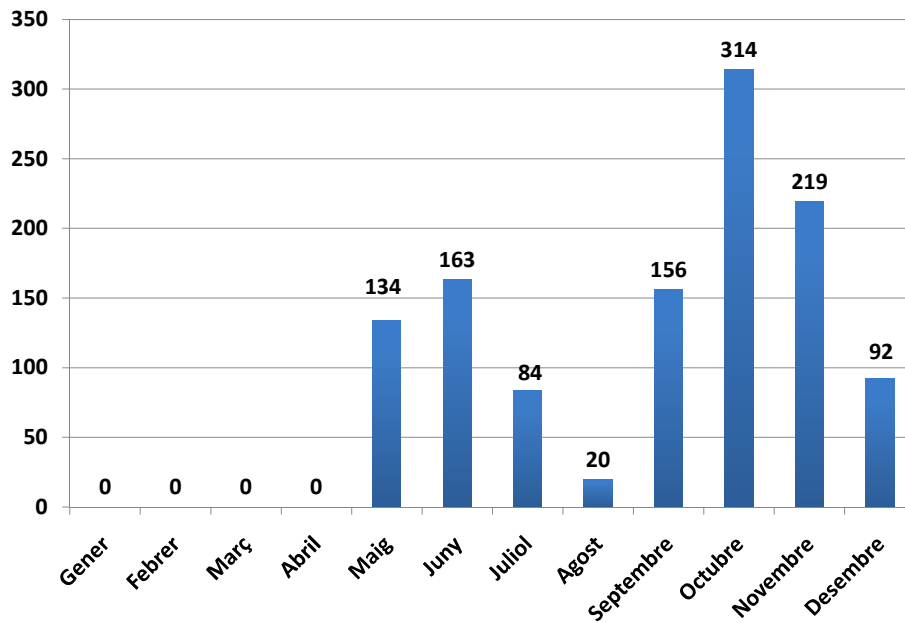
L'any 2016, s'han fet **1182 intervencions de 86 comunitats de veïns/nes**.

El 2016 han continuat sent les protagonistes les comunitats multiproblemàtiques que continuen compilant la majoria de les intervencions. Cada una d'aquestes comunitats s'ha de treballar de forma integral, amb la col·laboració de diferents serveis municipals, amb una gran diversitat de gestions i assessoraments i de manera molt específica. Tot això sempre acompanyat d'una atenció molt personalitzada que requereix una gran quantitat de temps i esforç per desencallar situacions molt enquistades des de fa anys.

Algunes d'aquestes comunitats portaven més de 8 anys sense cap mena de gestió econòmica, sense càrrecs, amb importants deutes econòmics, amb elements de manteniment que requereixen atenció urgent, amb ocupacions d'habitatges, amb greus problemàtiques familiars i econòmiques i una falta de compromís generalitzat. Tal com han expressat moltes d'aquesta famílies les seves prioritats passaven per cobrir necessitats del dia a dia i no pas per fer front a problemes de la comunitat. Els propietaris que no pateixen aquesta situació familiar, marxen de la comunitat, deixant completament desprotegits els habitatges que deixen. Aquestes singularitats importants obliguen a treballar de forma específica, persistent i continuada amb aquestes comunitats. Les **principals problemàtiques** i reptes que ens trobem a Cerdanyola són:

- **No es troben referents competents per liderar** i revifar la comunitat: S'ha de fer una doble feina de formació i empoderament, aportant noves eines, nous recursos personals... Es treballa molt la motivació, el treball en equip i la col·laboració, al igual que la creació de noves vies de comunicació i entesa. Es gestionen petits canvis amb la intenció que es visualitzin i que motivin a la resta de la comunitat. Han de veure que els seus esforços estan recompensats.
- **La majoria de casos no es poden donar per tancats**. Això vol dir que la majoria tornaran a requerir els serveis del Projecte a curt o mig termini. El servei que s'ofereix és immediat i resolutiu, amb la qual cosa s'adrecen els veïns a fer demandes relacionades amb el bon funcionament de la comunitat, que no sempre han de ser situacions crítiques per ells, ja que estan normalitzades.
- **Comencem de zero**: el gruix de comunitats que comencen de nou no és gran, però genera un volum de feina considerable: no tenen llibre d'actes perquè ha desaparegut, no saben si tenen diners a algun compte corrent, la llum de l'escala està punxada per falta de comptador, la façana té despreniments.....a vegades el requeriment d'algun servei de l'ajuntament, fa que es destapin aquest casos, i que ens arribin a nosaltres. Ara mateix no hi ha a l'Ajuntament cap altre servei que treballi de manera tan integral i amb tants àmbits alhora.
- **Augment considerable de deteccions de patologies estructurals urgents**: Tant els bombers com el Servei de Llicències han hagut d'intervenir en diverses ocasions en alguns dels immobles amb els que treballem, per temes de despreniments de façanes, fuites d'aigua que afecten l'estructura, humitats a l'interior de les cases que s'han perpetuat i que afecten la salut dels seus habitants, teulades a punt de caure per falta de manteniment,...

Gràfic 9. Nombre d'intervencions l'any 2016 Cerdanyola



En relació al nombre d'intervencions les **comunitats intervingudes** han passat de 75 al 2015, a **86 aquest 2016**. També han incrementat el nombre d'intervencions per als anys de referència de 1069 a **1182**. Destacar que en el cas del barri de Cerdanyola, hi ha un menor nombre de comunitats amb les que es treballa vers als barris de Rocafonda, El Palau i l'Escorxador. Aquest fenomen es deu a que concentren un major nombre d'actuacions per comunitat i la qualitat de les mateixes és més intensa, per tant requereixen un treball més estratègic i reflexiu, ja que s'ha de tenir en compte moltes variables abans de fer cap intervenció. La recollida d'informació prèvia i el diagnòstic estan sempre oberts a noves dades, el que suposa una gran capacitat de reinventació i adaptació per part de l'equip professional que intervé.

Es podria incidir que gairebé cada dia hi ha situacions i reptes nous que s'han d'afrontar sense perdre mai de vista l'objectiu bàsic que és empoderar a les famílies per crear una nova estructura comunitària.

3.2.2 Tipologia de casos. Variables d'Intervenció

La intervenció es continua **centralitzant majoritàriament a la zona Sud de Cerdanyola**, on es produeix l'índex més alt de problemàtiques, i s'accentua la necessitat d'una atenció integral.

Concretament, el carrer Mare de Déu del Corredor, té en aquests moments la major densitat de comunitats que requereixen dels serveis, i el major volum d'intervencions de major dificultat, sobretot per la seva complexitat. En total es treballa amb 6 comunitats (de 10 que té el carrer), de les quals 4 són multiproblemàtiques i amb **deficiències i patologies greus en els edificis**.

Des de juliol s'ha treballat molt intensament amb dues de les comunitats d'aquest carrer, el nº22 i el nº 27, que han rebut intervencions dels bombers de la localitat en 4 ocasions ja que pateixen greus problemes estructurals. A la redacció d'aquesta memòria s'estava començant a intervenir.

Aquest any 2016 també ha requerit de moltes intervencions el C. Roger de Llúria de la zona Oest, amb un total de 6 comunitats sol·licitants, amb problemàtiques ben diverses.

Tot i que l'ocupació i els pisos buits no són els principals motius de les demandes al barri de Cerdanyola, sí que es presenten com a variables secundàries amb una important incidència en les comunitats a tenor de les accions que se'n deriven (manca de col·laboració econòmica, punxades de

subministres), que provoquen dificultats en la marxa de la comunitat i la convivència i requereixen una actuació específica.

Com es pot veure a la taula d'aquest apartat, les variables més treballades són les que dediquem a la **Llei de Propietat Horitzontal /LAU, Manteniment i obres i la morositat**. Destacar que amb la primera, el que més es treballa és la part de **gestió de documentació i formació** sobre com s'ha d'elaborar correctament i seguint les pautes que marca la Llei, àmbit on s'ha detectat un gran desconeixement.

Pel que fa al **manteniment i obres**, en aquesta zona Sud fa temps que no es fan arranjaments, ni tampoc hi ha ajuts de rehabilitació de les que Cerdanyola Nord i els barris de Rocafonda, Palau i Escorxador varen ser objectes gràcies a la Llei de Barris. Així doncs, les deficiències estructurals amb unes construccions que superen la majoria els 50 anys d'antiguitat comporta greus problemes i inclús situacions de perillositat.

El tema de la **morositat** és una de les conseqüències de la crisi econòmica, adobada amb la desresponsabilització generalitzada.

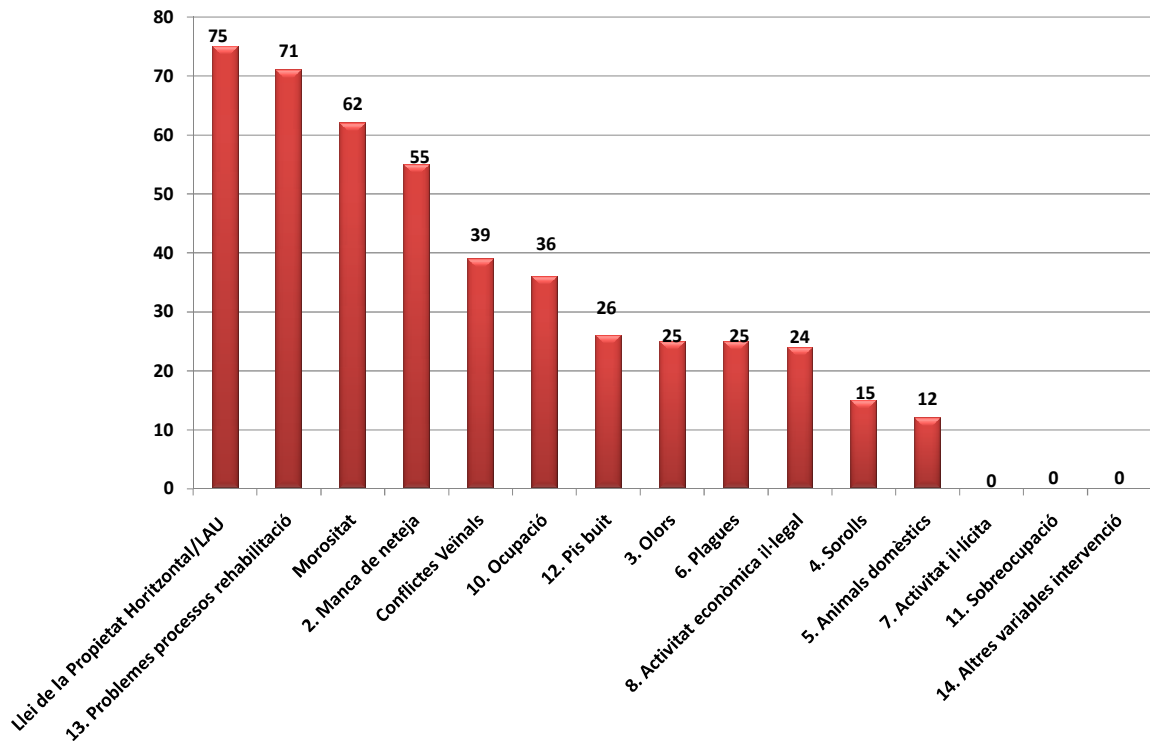
A més, a Cerdanyola s'ha de treballar molt la part de suport i motivació, de recolzament constant i emocional. Quan es detecta algun propietari té intenció de reconduir la situació, des del Programa s'ajuda a empoderar al màxim, amb una atenció molt personalitzada.

Les **comunitats multiproblemàtiques** continuen sent les més rellevants amb un total de 35 i a les quals es dediquen el major nombre d'intervencions i també de major qualitat. A aquestes comunitats conflueixen a vegades totes les variables d'intervenció possibles, amb una vulnerabilitat absoluta. La majoria de les ocasions es podria afirmar que es fan treballs pal·liatius, és a dir de mantenir la situació. En algunes ocasions després de molta constància s'aconsegueixen alguns canvis més significatius. Queda clar que caldria un pla estratègic i integral per cada una d'aquestes comunitats adaptat a les seves necessitats particulars, ja que no es poden aplicar respostes generalitzadores.

Aquest 2016 ha estat un **any de consolidació** del Programa a Cerdanyola. Sense fer difusió, és un servei ja reconegut, tant entre els diferents serveis de l'Ajuntament, com entre les veïnes i veïns del barri, que arriben al mateix, recomanats per altres comunitats que han obtingut bons resultats amb la intervenció i assessorament. Per tant, comença a ser referent al barri de Cerdanyola.

CASOS ATESOS SEGONS VARIABLES D'INTERVENCIÓ	
Comunitats d'intervenció =86	
Total d'INTERVENCIIONS REALITZADES = 1182	
1. Gestió i Organització Propietat i Convivència	
Llei de la Propietat Horitzontal/LAU	75
Morositat	62
Conflictes Veïnals	39
2. Manca de neteja	55
3. Olors	25
4. Sorolls	15
5. Animals domèstics	12
6. Plagues	25
7. Activitat il·lícita	0
8. Activitat econòmica il·legal	24
10. Ocupació	36
11. Sobreocupació	0
12. Pis buit	26
13. Manteniment i obres	71
14. Altres variables intervenció	-

Gràfic 10. CASOS ATESOS SEGONS VARIABLES D'INTERVENCIÓ Cerdanyola



4. Actuacions complementàries

4.1 Accions de Formació

Paral·lelament a la intervenció i assessorament directe, s'han realitzat **accions formatives** conjuntament amb els serveis de Salut Pública de com fer **"Detecció de plagues i com gestionar-les"**, i amb Bombers de Mataró un taller sobre **"Com prevenir els incendis i com actuar"**. La temàtica del primer taller va venir determinada per les demandes dels usuaris, que es van recollir a les valoracions de tallers anteriors. El de prevenció d'incendis va venir determinada per una necessitat detectada pel servei amb el cos de bombers.



**TENS PROBLEMES DE
PLAGUES
A LA TEVA COMUNITAT ?
SAPS COM GESTIONAR-LOS?
AQUEST TALLER T'INTERESSA!!**

DIJOUS, 16 JUNY DE 2016, A LES 19'30H
 ESPAI GATASSA - C. Montserrat Cuadrada, nº1

Aforament limitat

CONFIRMEU LA VOSTRA ASSISTÈNCIA:
 937022847 – 647824302, Inma Villaverde
 ivillaverde@ajmataro.cat

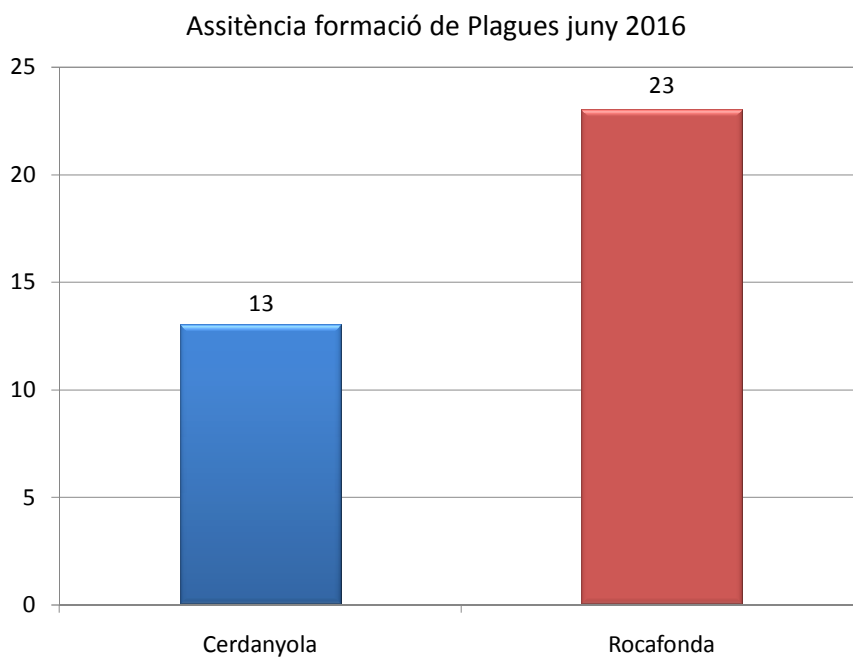
Organitza :
 Ajuntament de Mataró
 P. de Suport a les Comunitats de Veïns i Veïnes
 Servei de Salut i Consum - Secció Salut Pública

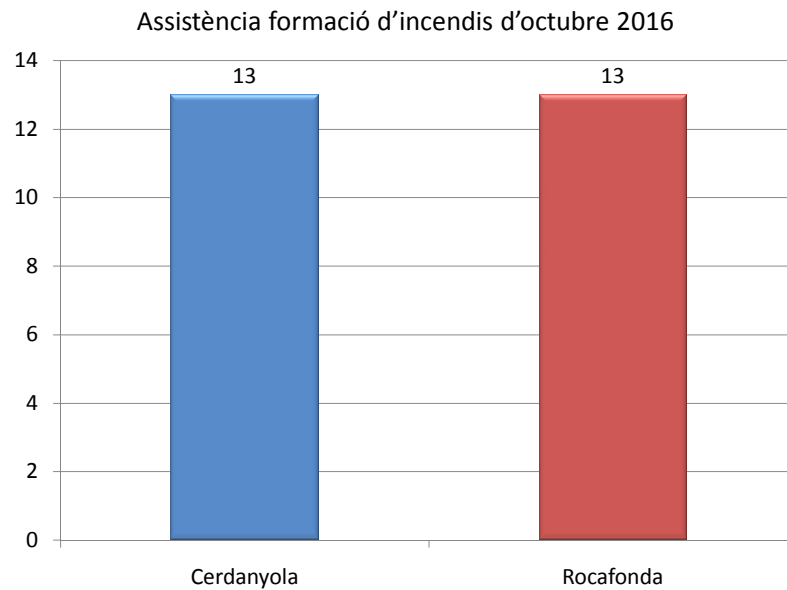
Amb el suport de:
 BARRIS AMB PROJECTES
 Diputació Barcelona

Les formacions és van fer a l' Espai Gatassa de Cerdanyola, al Centre Cívic de Rocafonda i a la Biblioteca Antoni Comas. Es va realitzar una gran difusió informativa través de: trucades telefòniques, cartes, cartells...que van ser possibles gràcies al treball dels nostres companys de plans ocupacionals. Tota persona que estava interessada i els que van assistir van rebre un dossier amb: informació sobre tot allò que s'explicava en el taller, números d'interès, un qüestionari de valoració del taller i amb noves propostes sobre temes d'interès, tríptic de Bombers... A la formació realitzada a l' Espai Gatassa van assistir 40 persones, i la realitzada al Centre Cívic de Rocafonda van participar 68.



Valoració del taller: la valoració recollida en els qüestionaris van ser molt positiva per totes bandes, interès dels assistents en els temes que es plantejaven, intervencions sobre casos propis molt profitosa per a tots.





Imatge: Sessió de formació sobre Plagues l'Espai

Al qüestionari que es va passar al finalitzar, es va poder plasmar l'opinió i la sensació amb la que marxaven els participants. Un dels punts d'aquest qüestionari (annex 1) era una valoració numèrica de la formació, a Cerdanyola la nota mitjana d'aquestes valoracions va estar un **8.32** i a Rocafonda, El Palau i l'Escorxador un **8.03**.

També van tenir l'oportunitat de poder fer propostes per poder realitzar propers tallers amb una nova temàtica. Alguns dels temes proposats van ser:

- ✓ Prevenció de plagues
- ✓ Llei Propietat Horitzontal
- ✓ Juntes de Propietaris.

La bona valoració, assistència i participació de veïns i veïnes va posar de manifest la problemàtica del fenomen i la demanda de formació per part d'interlocutors de les comunitats. Puntuació que es va obtenir de dues de les preguntes que es van fer a l'avaluació dels tallers (va coincidir la mateixa puntuació als dos tallers, al igual que a les dues zones de treball):



emergències 112

Tenim una xerrada per a la teva comunitat:
Com prevenir els incendis i com actuar

Espai: **Biblioteca Antoni Comas**
C. Enric Prat de la Riba, 110

Dia: **25 d'octubre a les 19:00h**

Per confirmar assistència:
scosulluela@ajmataro.cat
C. Blai Parera, 6: 931695015 – 620726127

Organitza:
Ajuntament de Mataró- Programa de Suport a les comunitats de veïns i veïnes

Amb el suport de:
Bombers de Catalunya

112
emergències

BARR-S
AMB PROJECTES

5. Propostes de Millora

Des de la posada en marxa del Programa de Suport a les Comunitats de Veïns i Veïnes l'any 2013 cada any s'han anat incorporant nous elements de gestió i de millora dels protocols i formes d'actuació. Això indica que és un projecte dinàmic i que va ajustant-se a les problemàtiques que es van detectant, des d'una lògica de treball en xarxa i en coordinació amb els diferents recursos municipals i en funció dels reptes que es plantegen.

Per a l'any 2015 es van definir algunes propostes de millorar que van ser recollides en el Pla d'Actuació Municipal i han estat executades en la seva totalitat. Per a l'any 2016 es van subscriure algunes propostes a millorar per anar avançar, i que van ser:

1. Poder establir mecanismes de **treball preventiu** amb comunitats amb les que ara no es poden fer tasques de seguiment per haver de prioritzar - dins dels recursos disponibles - a les que requereixen una major atenció. La intenció és a través d'una comesa de detecció, poder iniciar dinàmiques preventives en alguns elements de la convivència i gestió de la comunitat per tal d'evitar que s'iniciï una espiral de degradació i/o empitjorament de la situació. Aquesta funció preventiva, a part de millorar la convivència i l'entorn, en un futur més mediant, facilitarà no haver de destinat tant de recursos i temps dels diferents serveis per a treballar una problemàtica concreta.
2. Iniciar una **funció de seguiment a mig termini**, per tal de veure com han evolucionat els casos que s'han treballat tant si s'han resolt de forma favorable o infructuosa. D'aquesta manera, amb un el seguiment es procurarà incrementar l'acompanyament i la incidència per tal d'evitar de tornar a situacions estructural o les dinàmiques que van generar les determinades problemàtiques que es van treballar.
 - a. En aquesta línia és necessari cercar espais de retorn, supervisió i cercionar-se de com va evolucionant cada cas. Dins aquest espai de supervisió caldria valorar també el suport d'assessorament legal en determinats casos. Es valora com a necessari poder disposar de suport de plans d'ocupació per tal de poder mantenir el mateix nivell que enguany.
3. Continuar aprofundint en el **treball en xarxa i interdepartamental** amb la resta de serveis municipals, per tal de poder crear un abordatge integral i holístic tant necessari en el tipus d'intervencions que es fan en les comunitats de veïnes i veïns. **Coordinació amb d'altres serveis municipals.**
4. Establir una major **col·laboració amb les administracions de finques i entitats gestores**, per potenciar les bones pràctiques en la gestió de la convivència més enllà de la gestió econòmica i elements regulars de les comunitats, facilitant espais d'intercanvi d'informació i assessorament, facilitar eines i unificar criteris de gestió.
5. **Generar espais d'intercanvi**, entre diferents comunitats de la mateixa zona, per tal de crear nous vincles dins del barri, fomentant les bones pràctiques, exposició de casos sense resolució i treballar-ho amb tallers.
6. **Aprofundir en el treball individualitzat i personal**, buscant respostes adequades a cada usuari i comunitat. Cadascuna ens mostra un mon diferent que hem de conèixer en profunditat, per dissenyar la millor estratègia que els ajudi a millorar en la seva gestió i comunicació.
7. **Formar a les persones** de les comunitats, per **millorar les relacions interpersonals, i en la resolució de conflictes**, a través de tallers, formacions i principalment, **a través de les Juntes de Propietaris, com a model a seguir.**

8. **Reformular els procediments, la metodologia i els objectius del Programa, de manera continuada**, reflexionant i avaluant els punts de millora, i sobre tot, per reforçar els nostres objectius i les nostres capacitats com a professionals. Passant per una formació tècnica i personal, i actualitzant els nostres coneixements, compartint amb altres administracions municipals i formadors del sector.
9. **Continuar generant i dissenyant, documentació i protocols que facilitin la gestió** i la vida de les famílies d'aquestes comunitats. Detectem continuament, el nivell d'angoixa que aquest treball pot generar, i com pot crear desconfiança per la falta de transparència i claredat.

6. Resum 2016

El Programa de Suport a les Comunitats de Veïns i Veïnes es va posar en marxa per tal de poder començar a donar resposta a situacions problemàtiques dins les comunitats de veïnes i veïns, que es detectaven i a les demandes que alguns ciutadans adreçaven a l'administració local.

Després d'un temps d'intervenció i havent-se adreçat tant a les persones que viuen i conviuen en les comunitats de propietaris/àries que inicialment eren els beneficiaris i beneficiàries directes, com a la resta del veïnat com a beneficiari indirecte, es pot subratllar que hi ha hagut alguns canvis denotats en la convivència tan en els espais privats, comunitaris com en el mateix espai públic dels barris.

Les comunitats de veïns i veïnes han anat conformant un espai relacional, potser el primer espai de convivència per a molts ciutadans –entre els diferents que hi ha a la ciutat-. Per tant era raó clau el treball i la intervenció en aquests espais que al mateix temps estaven correlacionats amb la resta d'espais i àmbits relacionals dels barris. Així doncs, millorant la convivència a les comunitats també ha anat millorant **l'entorn del barri i la ciutat**.

L'oferiment de suport, assessorament, identificar els problemes i facilitar espais de trobada, eines de treball i oferir acompanyament ha estat una línia de treball que ha garantit alguns d'aquests avenços al llarg de l'any 2016.

Malgrat aquesta conclusió anterior, val a dir que s'han trobat elements d'estructura social i de realitats del parc d'edificis amb elements diferenciadors en les dues àrees sociourbanes on s'ha treballat:

Barri de Cerdanyola.

Aquest any 2016 s'ha fet un salt significatiu, amb una consolidació del servei al barri. El tipus d'abordatge i l'eficiència en la gestió d'alguns casos, ha estat un motiu *atractor* de noves comunitats que han rebut informació de residents i/o propietaris amb les quals s'ha treballat. Així doncs, el boca-orella ha estat un element de publicació, com l'any anterior, i també de generació de confiança amb l'administració per detectar i intentar solventar determinats problemes. D'altra banda també cal remarcar que l'impuls a determinats requeriments, ha ajudat a prendre consciència de la urgència d'alguns casos, com eren els temes de rehabilitació. També l'acció directe amb els problemes que s'havien enquistat a la comunitat, ha desbloquejat el seu estat, permetent iniciar noves accions de millora i fiançar la confiança i la cooperació en la comunitat amb un objectiu comú.

Al moment de tancament de la memòria els tres temes que més preocupen a les comunitats de Cerdanyola han estat:

- A. **Problemes de manca de manteniment i conservació dels edificis i l'aparició de deficiències per aquesta causa.** Per tant una de les demandes expressades és el suport en l'establiment d'estratègies de rehabilitació per tal que es puguin iniciar aquestes dinàmiques. El Projecte d'Intervenció Integral dels barris de Rocafonda, el Palau i l'Escorxador (Llei de Barris) va permetre identificar els edificis amb patologies estructurals i deficiències constructives, al mateix temps que poder iniciar una polítiques de rehabilitació a través d'ajusts i suport a les comunitats. Això va permetre atacar els casos més greus essent una bona eina d'intervenció. La manca d'aquesta eina a la zona de Cerdanyola Sud ha marcat una gran diferència entre barris en relació al parc d'edificis.
- B. **Presència creixent de la morositat:** la crisi econòmica ha incidit especialment a aquestes comunitats i és evident la falta de compromís generalitzada, cosa que dificulta la bona gestió econòmica de la mateixa.
- C. **Reflotament de la comunitat:** Hi ha hagut un augment de la desresponsabilització d'alguns propietaris de les comunitats, no mostrant cap confiança en la gestió del sistema comunitari, el que ha provocat la generació de males pràctiques, o directament la falta de participació i acció davant el deteriorament de la comunitat.

L'any 2016 a Cerdanyola, s'han fet 1182 intervencions de 86 comunitats de veïns, de les quals un 40% han estat en comunitats considerades multiproblemàtiques.

Barris de Rocafonda, El Palau i l'Escorxador.

Aquesta zona d'actuació continua concentrant un volum considerable de casos. En aquesta zona s'ha creat un bon hàbit amb els usuaris/àries, que venen a demanar assessorament sobre temes diversos com morositat i la Llei sobre la Propietat Horitzontal, en part gràcies a que va ser la primera zona d'actuació a la ciutat i on es van dedicar molts esforços inicials, per tant es pot parlar d'un servi més consolidat. Igual que la zona de Cerdanyola, han evidenciat un increment considerable d'actuacions a l'any 2016. Això ha provocat haver de prioritzar els casos i haver de definir altres estratègies per tal de no deixar a cap comunitat sense resposta.

Durant el 2016 els temes que més preocupen a les comunitats d'aquesta zona han estat:

- A. **La Morositat:** s'ha incrementat al mateix ritme que a Cerdanyola, l' assessorament del Programa i el taller dedicat a aquest tema amb el títol, *"Hi ha impagaments a la teva comunitat ?, Aprèn a gestionar-los"*, (amb una ampla informació, passos a seguir, alternatives possibles i actuacions concretes que es poder dur a terme), han ajudat molt a anar canviant el funcionament d'algunes comunitats. Malgrat això és un tema recurrent.
- B. **Ocupacions d'habitatges:** En aquest any hi ha hagut un increment de detecció d'habitatge ocupat concentrat en aquests barris. Per altra banda veïns/nes han expressat una sensació d'inseguretat al mateix temps que expressions característiques d'alarma social per ocupacions concretes que han provocat situacions conflictives, molestes i persistents que s'ha patit tant dins dels edificis com en l'entorn. Aquestes situacions han creat nous problemes a les comunitats i agreujat els ja existents.

L'any 2016 a Rocafonda, El Palau i l'Escorxador, s'han fet 2031 intervencions de 160 comunitats de veïns.

Annexos.

Annex 1 Document . Full d'avaluació de la sessió formativa

SI US PLAU, OMPLI AQUEST QÜESTIONARI D'AVALUACIÓ

1. Si us plau, per quin dels següents mitjans ha conegut la celebració dels tallers? (pot assenyalar diverses possibilitats):

He rebut una carta Trucada telefònica Visita al domicili Per altres mitjans

2. Valoració general del taller:

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10
Molt negativa Molt positiva

3. Valoració general de l'organització:

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10
Molt negativa Molt positiva

4. Els materials li han semblat adequats al contingut de la sessió? Sí No

5. L'horari li ha semblat l'adequat? Sí No Proposta:

6. Li ha semblat que la sessió ha tingut la durada adequada? Sí No Proposta

7. Els continguts li han semblat correctes? Sí No

8. Ha tingut l'oportunitat d'expressar les seves idees i opinions? Sí No

9. Ha après coses noves? Sí No

10. Creu que podrà utilitzar algunes de les idees apreses? Sí No

11. Ens podria indicar breument què és el que millor valora de la sessió?

12. Ens podria assenyalar també breument les seves crítiques?

13. De les següents formacions que li proposem, marqui les que siguin del seu interès:

- Com prevenir i gestionar els impagaments a les comunitats
 Gestió eficaç de les comunitats segons la Llei de Prop. Horitzontal
 Com prevenir les plagues a les comunitats de veïns.
 Consells pràctics per millorar les Juntes de propietaris

Altres propostes:

GRÀCIES PER LA SEVA PARTICIPACIÓ

Annex 2

Partes de una carta de reclamación a la compañía de seguros

Datos del reclamante: nombres y apellidos, número de dni, dirección y número de teléfono de contacto. (En la carta de reclamación debe aparecer el **número de póliza** para que localicen tu expediente.)

Datos de la empresa: debes identificar con nombre y apellidos si conoces la persona a la que vas a dirigirte, si no, el departamento al que te diriges. Si desconoces el departamento al que debes dirigirte, normalmente es Atención al cliente.

Cuerpo de la carta

- **Hechos** o motivación de la queja: aquí debes exponer de forma detallada lo sucedido. Entre las principales recomendaciones para escribir una carta de reclamación, la más importante es que trates de manera correcta al destinatario pese a que tengas un gran descontento. Puedes acreditar lo expuesto con **documentos adjuntos**.
- **Solicitud:** debes decir qué deseas solicitar. Es decir, la solución que tú propones.
- **Plazo** de subsanación: debes especificar el plazo de tiempo que les das para que se solucione.
- **Actuación en caso contrario:** debes señalar lo que harás si no recibes respuesta o si la respuesta que te dan no tiene solución. Puedes especificar que recurrirás a todas las vías existentes para reclamar tus derechos como consumidor/ciudadano.
- **Despedida**, nombre y firma.

Parts d'una carta de reclamació a la companyia de segures

Dades del reclamant: noms i cognoms, nombre de dni, adreça i número de telèfon de contacte. (En la carta de reclamació ha d'aparèixer el **numero de pòlissa** perquè localitzin el teu expedient).

Dades de l'empresa: has d'identificar amb nom i cognoms si coneixes la persona a la qual vas a dirigir-te, si no, el departament al que et dirigeixes. Si desconeixes el departament al que has de dirigir-te, normalment és Atenció al client.

Cos de la carta

- **Fets** o motivació de la queixa: aquí has d'exposar de forma detallada el succeït. Entre les principals recomanacions per escriure una carta de reclamació, la més important és que tractis de manera correcta al destinatari malgrat que tinguis un gran descontent. Pots acreditar que s'ha amb **documents adjunts**.
- **Sol·licitud:** has de dir què desitges sol·licitar. És a dir, la solució que tu proposes.
- **Termini d'esmena:** has d'especificar el termini de temps que els dones perquè se solucioni.
- **Actuació en cas contrari:** has d'assenyalar el que faràs si no reps resposta o si la resposta que et donen no té solució. Pots especificar que recorreràs a totes les vies existents per reclamar els teus drets com a consumidor/ciudadà.
- **Comiat,** nom i signatura.

Annex 3

Cobertures mínimes recomanables, per a una bona assegurança comunitària

Les assegurances són uns dels punts importants a tenir en compte a l'hora de tenir una Comunitat de Veïnes i Veïns protegida de qualsevol desperfecte o problema imprevist.

Les assegurances presenten moltes i diferents cobertures. D'aquestes cobertures, hem de triar aquelles que ens interessin com a Comunitat de Veïnes i Veïns i descartar pagar per altres que no necessitem.

Entre les cobertures més interessants que des de el Servei de Suport a les Comunitats de Veïnes i Veïns recomanem hi són les següents:

- Que inclogui entre una o dues "cubas" anuals.
- Control de plagues: desratització, desinsectació. Aquest servei hi ha poques asseguradores que el cobreixin, tot i així, resultar interessant consultar si disposen d'aquesta cobertura.
- Import Mínim de Responsabilitat Civil: entre 150.000 i 300.000 €. En funció de la mida de la Comunitat amb unes cobertures de 150.000 seria suficient.
- ITE: Inspecció tècnica d'edificis. És una acció que s'ha de fer a nivell particular i individual de cada propietat, però el fet de tenir-la coberta amb l'assegurança comunitària si que pot resultar més econòmic fer-la.
- Assistència tècnica per diagnosi de danys. És una cobertura on un perit de la companyia avalua els danys i emet un pressupost. En edificis de més de 20 anys, el procediment habitual és que ve un perit de la companyia i fa una inspecció de l'edifici per valorar l'estat de la finca i d'aquí extreure el preu de l'assegurança. Aquesta revisió va a càrrec de l'asseguradora.
- En cas d'incendi: danys i primers dies d'estància a un hotel. Són cobertures molt importants a tenir en compte.
- Defensa jurídica, i gestió de monitoris.
- Danys ocasionats per inundacions /baixants.
- Robatoris, vandalisme, on es cobreixen els danys ocasionats per robatori.
- Una altra cobertura que ens han recomanat és la d'assistència en domicili, ja que pot ser necessària en cas de malaltia o accident.
- Trencadissa de vidres també és una cobertura que es fa servir molt.

Coberturas mínimas recomendables, para un buen seguro comunitario

Los seguros son unos de los puntos importantes a tener en cuenta a la hora de tener una Comunidad de Vecinas y Vecinos protegida de cualquier desperfecto o problema imprevisto.

Los seguros presentan muchas y diferentes coberturas. De estas coberturas, tenemos que elegir aquellas que nos interesan como Comunidad de Vecinas y Vecinos y descartar pagar por otros que no necesitaremos.

Entre las coberturas más interesando que desde el Servicio de Apoyo a las Comunidades de Vecinas y Vecinos recomendamos están las siguientes:

- Que incluya entre una o dos “cubas” anuales.
- Control de plagas: desratización, desinsectación. Este servicio hay pocas aseguradoras que lo cubran, aún así, resultar interesando consultar si disponen de esta cobertura.
- Importe Mínimo de Responsabilidad Civil: entre 150.000 y 300.000 €. En función del tamaño de la Comunidad con unas coberturas de 150.000 sería suficiente.
- ITE: Inspección técnica de edificios. Es una acción que se tiene que hacer a nivel particular e individual de cada propiedad, pero el hecho de tenerla cubierta con el seguro comunitario si que puede resultar más económica hacerla.
- Asistencia técnica por diagnosis de daños. Es una cobertura donde un perito de la compañía evalúa los daños y emite un presupuesto. En edificios de más de 20 años, el procedimiento habitual es que viene un perito de la compañía y hace una inspección del edificio para valorar el estado de la finca y de aquí extraer el precio del seguro. Esta revisión va a cargo de la aseguradora.
- En caso de incendio: daños y primeros días de estancia en un hotel. Son coberturas muy importantes a tener en cuenta.
- Defensa jurídica, y gestión de monitorios.
- Daños ocasionados por inundaciones /bajantes.
- Robos, vandalismo, donde cubre los daños ocasionados por robo.
- Otra cobertura que nos han recomendado es la de asistencia en domicilio, puesto que puede ser necesaria en caso de enfermedad o accidente.
- Rotura de cristales también es una cobertura que se usa mucho.

Annex 4 Es pot instal·lar una parabòlica en el terra d'un balcó?

8.2 Elements comuns La part comuna d'un immoble està composta pels espais que són propietat de tots els veïns: porteria, patis, terrats, celoberts, etc.

8.2.1 Drets sobre els elements comuns Tots els propietaris tenen dret de copropietat sobre aquests elements, malgrat que alguns d'aquests espais comuns (patis, balcons, etc.) siguin d'ús privatiu.

Segons, l'ORDENANÇA MUNICIPAL DELS USOS DEL PAISATGE I DE PUBLICITAT DE GRANOLLERS, art. 18.3.- Els llocs d'instal·lació (de les antenes) més adients són les cobertes i els espais previstos per a tal fi en els projectes d'edificació de nova planta. **No es podran instal·lar en els espais lliures d'edificació, tant d'ús públic com privat.**

Se puede instalar una parabólica en el suelo de un balcón?

8.2 Elementos comunes La parte común de un inmueble está compuesta por los espacios que son propiedad de todos los vecinos: portería, patios, azoteas, patios de luces, etc.

8.2.1 Derechos sobre los elementos comunes Todos los propietarios tienen derecho de copropiedad sobre estos elementos, a pesar de que algunos de estos espacios comunes (patios, balcones, etc.) sean de uso privativo.

Según, la ORDENANZA MUNICIPAL DELS USOS DEL PAISAJE Y DE PUBLICIDAD DE GRANOLLERS, art. 18.3.- Los lugares de instalación (de las antenas) más adecuadas son las cubiertas y los espacios previstos para tal fin en los proyectos de edificación de nueva planta. **No se podrán instalar en los espacios libres de edificación,** tanto de uso público como privado.

Annex 6 Funcions i obligacions d'un administrador de finques

L'article 13 de la **Llei de Propietat Horitzontal 49/1960** – modificada per la Llei 8/1999- **no obliga a la contractació d'un Administrador de Finques.**

Segons el Consell General de Col·legis d'Administradors de Finques **caldría distingir entre si les finques són arrendades o són de propietaris, ja que les obligacions previstes són diferents.**

Funcions de l'Administrador de Finques llogades:

En el cas de l'administració de finques arrendades, l'administrat ha d'ocupar-se principalment de:

- Selecció de l'arrendatari, constitució de la fiança, redacció i signatura del contracte.
- Obtenció de la cèdula d'habitabilitat.
- Cobrament de la renda i actualització de la mateixa.
- Repercussions, pagament de les despeses i impostos, inclòs l'IVA, aplicació de retencions sobre l'IRPF.
- Gestionar el traspàs de locals comercials.
- Atendre les obres de reparació i millora. A més de les obligacions derivades de les relacions laborals amb empleats de l'immoble.
- Liquidació al propietari.
- Gestió sobre els morosos.
- Assessorament sobre qualsevol qüestió o incidència en l'arrendament.

Funciones y obligaciones de un administrador de fincas

El artículo 13 de la **Ley de Propiedad Horizontal 49/1960** – modificada por la Ley 8/1999- **no obliga a la contratación de un Administrador de Fincas.**

Según el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas **habría que distinguir entre si las fincas son arrendadas o son de propietarios, puesto que las obligaciones previstas son diferentes.**

Funciones del Administrador de Fincas alquiladas:

En el caso de la administración de fincas arrendadas, el administrador tiene que ocuparse principalmente de:

- Selección del arrendatario, constitución de la fianza, redacción y firma del contrato.
- Obtención de la cédula de habitabilidad.
- Cobro de la renta y actualización de la misma.
- Repercusiones, pago de los gastos e impuestos, incluido el IVA, aplicación de retenciones sobre el IRPF.
- Gestionar el traspaso de locales comerciales.
- Atender las obras de reparación y mejora. Además de las obligaciones derivadas de las relaciones laborales con empleados del inmueble.
- Liquidación al propietario.
- Gestión sobre los morosos.
- Asesoramiento sobre cualquier cuestión o incidencia en el arrendamiento.

Funcions de l'Administrador de Finques de propietat:

En la gestió de comunitats de propietaris, li corresponen les **obligacions fixades en l'Art. 20 de la LPH:**

- Vetllar pel bon règim de l'habitatge, les seves instal·lacions i serveis.
- Preparar el pla de despeses i ingressos.
- Atendre a la conservació i manteniment de l'habitatge.
- Executar els acords adoptats en matèria d'obres i efectuar els pagaments i realitzar els cobraments.
- Actuar, si escau, com a Secretari de la Junta, custodiant la documentació.
- Dur a terme aquelles atribucions que li confereixi Junta.
- Assessorar a la comunitat.
- Controlar els proveïdors.
- Avisar de sinistres a les companyies d'assegurances.
- Ocupar-se de les relacions laborals amb els empleats de la finca, aplicant les normes de conveni i les modalitats contractuals més favorables, practicant les liquidacions de la Seguretat Social i les que fiscalment procedeixin.
- Portar una adequada comptabilitat.
- Advertir sobre la morositat
- El més important, el manteniment de la convivència entre els components de la comunitat.

Funciones del Administrador de Fincas de propiedad:

En la gestión de comunidades de propietarios, **le corresponden las obligaciones fijadas** en el Art. 20 de la LPH:

- Velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios.
- Preparar el plan de gastos e ingresos.
- Atender a la conservación y mantenimiento de la casa.
- Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar los pagos y realizar los cobros.
- Actuar, si procede, como Secretario de la Junta, custodiando la documentación.
- Llevar a cabo aquellas atribuciones que le confiera Junta.
- Asesorar a la comunidad.
- Controlar los proveedores.
- Dar cuenta de siniestros a las compañías de seguros.
- Ocuparse de las relaciones laborales con los empleados de la finca, aplicando las normas de convenio y las modalidades contractuales más favorables, practicando las liquidaciones de la Seguridad Social y las que fiscalmente procedan.
- Llevar una adecuada contabilidad.
- Advertir sobre la morosidad
- El más importante, el mantenimiento de la convivencia entre los componentes de la comunidad.

A més, **quan actua com a Secretari de la Comunitat**, que és gairebé en tots els casos, d'acord amb el President **ha de convocar la Junta, assistir a la reunió, que normalment dirigeix, redactar l'acta i practicar les notificacions que procedeixin.**

Finalment, en l'assessorament global a la comunitat, **ha complir amb totes les obligacions que incumbeixen a l'immoble**, així com informar i quan escaigui tramitar la sol·licitud d'ajudes o subvencions a les quals pugui tenir dret l'edifici en els casos de rehabilitació o d'obres de reparació protegides.

Al marge d'aquestes garanties, **els Col·legis exerceixen la seva activitat disciplinària quan l'actuació dels seus professionals s'aparta de les normes professionals** o deontològiques.

Esperem que t'hagi servit com a guia i a partir d'ara sàpigues què és el que li pots exigir a l'administrador de finques del teu pis.

Además, **cuando actúa como Secretario de la Comunidad**, que es casi en todos los casos, de acuerdo con el Presidente **tiene que convocar la Junta, asistir a la reunión, que normalmente dirige, redactar el acta y practicar las notificaciones que procedan.**

Finalmente, en el asesoramiento global a la comunidad, **ha cumplir con todas las obligaciones que incumben al inmueble**, así como informar y cuando proceda tramitar la solicitud de ayudas o subvenciones a las cuales pueda tener derecho el edificio en los casos de rehabilitación o de obras de reparación protegidas.

Al margen de estas garantías, **los Colegios ejercen su actividad disciplinaria cuando la actuación de sus profesionales se aparta de las normas profesionales** o deontológicas.

Esperamos que te haya servido como guía y a partir de ahora sepas qué es el que le puedes exigir al administrador de fincas de tu piso.

Annex 7 NORMATIVA AIRES CONDICIONATS I RECOMANACIONS

El **Pla general tracta als aires condicionats com elements tècnics** i queda recollit a les NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLA GENERAL VIGENT, articles 105, 108 i 110 que es poden consultar al web de l'Ajuntament de Mataró, aquesta seria una **breu explicació de la seva interpretació**:

1. Els elements tècnics, entre ells els aires condicionats, que es vulguin col·locar a la coberta han de situar-se en l'espai habilitat per a fer-ho i han de quedar integrats en la composició global de l'edifici (veure article 105)
2. Els elements tècnics, entre ells els aires condicionats, que es vulguin col·locar a la façana (ja sigui la principal o la posterior), no podran sobresortir del pla de façana, hauran de quedar integrats en la composició de la mateixa, i no produiran molèsties (ni de soroll ni d'emissió directa al carrer) (veure article 108.5)
3. En qualsevol cas, els elements tècnics, entre ells els aires condicionats, hauran de quedar integrats en el paisatge, i per acreditar-ho caldrà presentar a l'ajuntament la documentació pertinent: comunicació prèvia o llicència d'obres (veure article 110)

RECOMANACIONS:

- A) Si es tracta d'un local o habitatge en **planta baixa**: Si l'aparell ha de situar-se forçosament a la façana del carrer, caldrà que l'aparell no sigui visible des de la via pública, és a dir que no sobresurti del pla de façana i que s'integri en la composició de façana (colors, materials) i que l'aire que desprèn no afecti als vianants, ni als veïns del primer pis. Si l'aparell es pot situar al pati interior o pati d'illa cal garantir que l'aire expulsat no afecti a directament cap veí, i que es minimitzi el soroll emès. Si l'immoble només té una planta, aquests aparells s'hauran d'ubicar a la coberta, sempre que les instal·lacions de connexió (tubs) no passin visibles per la façana del carrer.

Normativa aires acondicionados y recomendaciones

El **Plan general trata a los aires acondicionados como elementos técnicos** y queda recogido a las NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLANO GENERAL VIGENTE, artículos 105, 108 y 110 que se pueden consultar en el web del Ayuntamiento de Mataró, esta sería una **breve explicación de su interpretación**:

1. Los elementos técnicos, entre ellos los aires acondicionados, que se quieran colocar a la cubierta tienen que situarse en el espacio habilitado para hacerlo y tienen que quedar integrados en la composición global del edificio (ver artículo 105)
2. Los elementos técnicos, entre ellos los aires acondicionados, que se quieran colocar a la fachada (ya sea la principal o la posterior), no podrán sobresalir del plano de fachada, tendrán que quedar integrados en la composición de la misma, y no producirán molestias (ni de ruido ni de emisión directa a la calle) (ver artículo 108.5)
3. En cualquier caso, los elementos técnicos, entre ellos los aires acondicionados, tendrán que quedar integrados en el paisaje, y para acreditarlo habrá que presentar en el ayuntamiento la documentación pertinente: comunicación previa o licencia de obras (ver artículo 110)

RECOMENDACIONES:

- A) Si se trata de un local o vivienda en **planta baja**: Si el aparato tiene que situarse forzosamente en la fachada de la calle, hará falta que el aparato no sea visible desde la vía pública, es decir que no sobresalga del plano de fachada y que se integre en la composición de fachada (colores, materiales) y que el aire que desprende no afecte a los peatones, ni a los vecinos del primer piso. Si el aparato se puede situar en el patio interior o patio de isla hay que garantizar que el aire expulsado no afecte a directamente ningún vecino, y que se minimice el ruido emitido. Si el inmueble sólo tiene una planta, estos aparatos se tendrán que ubicar en la cubierta, siempre que las instalaciones de conexión (tubos) no pasen visibles por la fachada de la calle.

- B) En el cas d'habitatges sense balcó, l'aparell es pot arribar a col·locar a la finestra, caldrà que l'aparell no sigui visible des de la via pública, és a dir que no sobresurti del pla de façana i que s'integri en la composició de façana (colors, materials), garantint que l'aire expulsat no afecti a directament cap veí, i que es minimitzi el soroll emès.
- C) Els aparells d'aire condicionat, es poden instal·lar a **la coberta** de l'edifici, sempre que s'obtingui el permís de la comunitat de veïns i dins el gàlib màxim definit per l'article 105.4.c. i garantint que les seves connexions amb l'habitatge o local no siguin visible des de la via pública (conductes, tubs, etc), es a dir que les connexions s'han de passar per dins l'immoble.
- B) En el caso de viviendas sin balcón, el aparato se puede llegar a colocar a la ventana, hará falta que el aparato no sea visible desde la vía pública, es decir que no sobresalga del plano de fachada y que se integre en la composición de fachada (colores, materiales), garantizando que el aire expulsado no afecte a directamente ningún vecino, y que se minimice el ruido emitido.
- C) Los aparatos de aire acondicionado, se pueden instalar a **la cubierta** del edificio, siempre que se obtenga el permiso de la comunidad de vecinos y dentro del gálibo máximo definido por el artículo 105.4.c. y garantizando que sus conexiones con la vivienda o local no sean visible desde la vía pública (conductas, tubos, etc.), se a decir que las conexiones se tienen que pasar por dentro del inmueble.

[Annex 8 ORDENANÇA ÚS BARBACOA INTERIOR COMUNITAT](#)**Art. 18- Activitats a l'interior dels immobles i comunitats de veïns**

1. Es consideren, com a exemples, activitats, usos i elements sota la responsabilitat de les persones:

d) Desenvolupar activitats domèstiques com regar plantes, estendre roba, espolsar catifes i estovalles, o evacuar fums, aigua o brossa a l'interior dels immobles i les comunitats de veïns.

2. Es prohibeix:

c) Desenvolupar accions o ometre el deure de diligència en l'execució d'activitats de forma reiterada en l'àmbit veïnal, causant molèsties i/o perjudicis o danys.

INFRACCIÓ I SANCIÓ: Desenvolupar activitats a l'interior dels immobles i comunitats de veïns que, de forma reiterada, causin molèsties al veïnat o als seus integrants i que causin perjudicis o danys. **Greu fins a 900€**

Ordenanza uso barbacoa interior comunidad**Art. 18- Actividades en el interior de los inmuebles y las comunidades de vecinos/as**

1. Se considera, como ejemplos, actividades, usos y elementos bajo responsabilidad de las personas:

d) Desarrollar actividades domésticas como el riego de las plantas, tender la ropa, evacuar humos, agua o basura en el interior de los inmuebles y las comunidades de vecinos.

2. Se prohíbe:

c) Desarrollar acciones u omitir el deber de la diligencia en la ejecución de las actividades de forma repetida en el ámbito vecinal, causando molestias y/o perjuicios o daños.

INFRACCIÓN Y SANCIÓN: Desarrollar actividades en el interior de los inmuebles y comunidades de vecinos que, de forma repetida, causen molestias al vecindario o a sus integrantes y que causen perjuicios o daños. **Grave hasta 900€.**

Annex 9 Puerta anti-ocupa: Un propietario puede cambiarlo sin permiso del resto de propietarios?

No se pueden poner chapas, rejas, en las puertas de entrada a las viviendas. El exterior de las puertas se considera como parte del elemento común y cualquier modificación de las puertas estipuladas y puestas por la constructora/promotora se considera un daño estético del edificio y tendría que ser aprobado por el voto unánime de todos los propietarios. Hay que guardar una uniformidad. Por lo tanto tiene la comunidad de propietarios todo el derecho de obligar al Fondo de Inversión a que quiten dichas chapas. Otra cosa es que a los propios propietarios no les interese porque puedan "ocuparlas" personas indeseables que les hagan la vida de la comunidad imposible. Mejor valorarlo entre todos.

Hacer una JP, poner en el orden del día, reclamar que como presidente/a pueda tener una llave de copia, por si hay algún día un incendio o inundación, etc. Ya que el/la primer/a responsable de cualquier problema será el/la Presidente/a. Si hubiera **una responsabilidad civil por negligencia será la Presidenta.**

Respecto a su **mantenimiento**, le corresponde al propietario como por ejemplo en caso de actos vandálicos, reposición de herrajes, cerraduras, mirilla, junquillos, molduras, etc.

Porta anti-ocupa: Un propietari pot canviar-ho sense permís de la resta de propietaris?

No es poden posar xapes, reixes, en les portes d'entrada als habitatges. L'exterior de les portes es considera com a part de l'element comú i qualsevol modificació de les portes estipulades i posades per la constructora/promotora es considera un dany estètic de l'edifici i hauria de ser aprovat pel vot unànime de tots els propietaris. Cal guardar una uniformitat. Per tant té la comunitat de propietaris tot el dret d'obligar al Fons d'Inversió al fet que llevin aquestes xapes. Una altra cosa és que als propis propietaris no els interessi perquè poden "ocupar-les" persones indesitjables que els facin la vida de la comunitat impossible. Millor valorar-ho entre tots.

Fer una JP, posar en l'ordre del dia, reclamar que com a president/a pugui tenir una clau de còpia, per si hi ha algun dia un incendi o inundació, etc. Ja que el/la primer/a responsable de qualsevol problema serà el/la President/a. Si hi hagués **una responsabilitat civil per negligència serà la Presidenta.**

Respecte al seu **manteniment**, li correspon al propietari com per exemple en cas d'actes vandàlics, reposició de ferraments, panys, espells, llistonets, motllures, etc.

Annex 10 Procediment per interposar una denúncia

Hi ha dues vies per interposar una denúncia:

- Via judicial:

Tant a Policia Local com a Mossos d'Esquadra (CME), excepte els casos on hi hagin menors implicats que són competència de CME.

- Via civil o administrativa:

A Policia Local tenen actes on la persona denunciant pot triar si interposar la denúncia o simplement deixar constància del fet sense interposar la denúncia.

En funció del procediment es remet al departament corresponent o es sancionerà o en quedarà constància per si la persona necessita el acta per a una posterior denúncia via civil.

A la **web de l'Ajuntament** i concretament a **seguretat** trobaràs informació de com es poden interposar, si es vol fer via Internet, denúncies de trànsit voluntàries i altres tràmits.

Procedimiento para interponer una denuncia

Hay dos vías para interponer una denuncia:

- Vía judicial:

Tanto a Policía Local como Mossos d'Esquadra (CME), excepto los casos donde hayan menores implicados que son competencia de CME.

- Vía civil o administrativa:

A Policía Local tienen actas donde la persona denunciante puede elegir si interponer la denuncia o simplemente dejar constancia del hecho sin interponer la denuncia. En función del procedimiento se remite al departamento correspondiente o se sancionará o quedará constancia por si la persona necesita el acta para una posterior denuncia vía civil.

En la **web del Ayuntamiento** y concretamente a **seguridad** encontrarás información de cómo se pueden interponer, si se quiere hacer vía Internet, denuncias de tráfico voluntarias y otros trámites.

Annex 11 Procediment en casos amb fuga d'aigua a la comunitat

Davant qualsevol situació de coneixement de filtracions o fuites d'aigua que estiguin causant d'anys a tercers s'ha d'informar a la Companyia d'Aigües. Inicialment han de ser els afectats que ho han de fer formalment (per les vies de contacte que hi hagi). Llavors els tècnics de la companyia comprovaran si hi ha danys a tercers i procediran al precinte preventiu si escau segons el que s'observi i valori, i es donaran les recomanacions i indicacions als abonats per solucionar la situació.

Si els veïns no fan aquest pas, nosaltres com a tècnics valorant que pot haver-hi danys podem informar-ne directament mitjançant la referent de la companyia d'aigües la sra. Moragues. (937416100, Montse Moragas, extensió: 206).

Per a situacions d'emergències, cal avisar als serveis d'emergències directament i ells procediran. (112)

També, des de Disciplina, tal com va informar l'Alfonso es pot procedir a demanar el tancament preventiu davant situacions de risc i d'afectació a estructures. Però entenem que inicialment s'ha d'impulsar que siguin els veïns que informin la companyia.

Procedimiento en casos de escape de agua a la comunidad

Ante cualquier situación de conocimiento de filtraciones o escape de agua que estén causando daños a terceros se tiene que informar a la Compañía de Aguas. Inicialmente tienen que ser los afectados los que lo tienen que hacer formalmente (por las vías de contacto que haya). Entonces los técnicos de la compañía comprobarán si hay daños a terceros y procederán al precinto preventivo según el que se observe y valore, y se darán las recomendaciones e indicaciones a los abonados para solventar la situación.

Si los vecinos no hacen este paso, nosotros como técnicos valorando que puede haber daños podemos informar directamente mediante la referente de la compañía de aguas la Sra. Moragues. (937416100, Montse Moragas, extensión: 206).

Para situaciones de emergencias, hay que avisar a los servicios de emergencias directamente y ellos procederán. (112)

También, desde Disciplina, tal como informó Alfonso se puede proceder a pedir el cierre preventivo ante situaciones de riesgo y de afectación a estructuras. Pero entendemos que inicialmente se tiene que impulsar que sean los vecinos que informen la compañía.

Annex 12 PUNXADA DE L'AIGUA

Aquest és el protocol que s'ha de seguir quan s'informa d'una alteració, punxada o el que sigui amb instal·lació d'aigua.

1. La propietat ha de trucar a un lampista i/o a la companyia d'aigües si és un ramal d'accés a l'edifici.
 - a. El lampista comprova l'estat de la canonada/tub/ramal i emet un butlletí informant del que s'ha trobat i procedeix a la seva reparació/arranjament. S'aconsella recollir fotogràficament el que s'han trobat en cas d'ús fraudulent i/o enganxament.
2. El propietari ha d'informar a la comunitat/administrador/a dels fets i posar conjuntament o de forma individual mesures per evitar es torni a reproduir el fet il·lícit (posar cadenat, elements que dificultin l'enganxament, fer un tancament... segons la casuística).
3. Si creuen oportú la propietat pot demanar suport al Servei de Policia Local a requeriment. La Policia Local fa una comprovació i pot informar als propietaris i persones que han fet la punxada o malmès la instal·lació que la propietat pot denunciar, si escau, i els motius que emparen a la propietat a posar elements de seguretat passiva per a evitar torni a passar.
4. Des del Servei de Suport a Comunitats de Veïns/es es pot facilitar assessorament o millorar elements amb la comunitat.
5. El propietari/comunitat pot posar denuncia a Policia Local que traslladarà a jutjats, o directament als jutjats aportant el butlletí del lampista, reportatge fotogràfic i allò que consideri. Si volen acta de comprovació de Policia Local hauran de requerir-la directament al Servei de Policia Local el interlocutor vàlid de la comunitat i/o propietari (no a l'agent). Si volen poder reclamar la despesa del lampista i els diners que creuen els ha costat el subministrament.

Pinchada del agua

Este es el protocolo que se tiene que seguir cuando se informa de una alteración, pinchada o el que sea con instalación de agua.

La propiedad tiene que llamar a un fontanero y/o a la compañía de aguas si es un ramal de acceso al edificio.

1. El fontanero comprueba el estado de la cañería/tubo/ramal y emite un boletín informando del que se ha encontrado y procede a su reparación/arreglo. Se aconseja recoger fotográficamente el que se han encontrado en caso de uso fraudulento y/o enganche.
2. El propietario tiene que informar a la comunidad/administrador/a de los hechos y poner conjuntamente o de forma individual medidas para evitar se vuelva a reproducir el hecho ilícito (poner candado, elementos que dificulten el enganche, hacer un cierre... según la casuística).
3. Si creen oportuno la propiedad puede pedir apoyo al Servicio de Policía Local a requerimiento. La Policía Local hace una comprobación y puede informar a los propietarios y personas que han hecho la pinchada o malogrado la instalación que la propiedad puede denunciar, si se cae, y los motivos que amparan a la propiedad a poner elementos de seguridad pasiva para evitar que vuelva a pasar.
4. Desde el Servicio de Apoyo a Comunidades de Vecinos/as se puede facilitar asesoramiento o mejorar elementos con la comunidad.
5. El propietario/comunidad puede poner denuncia a Policía Local que trasladará a juzgados, o directamente a los juzgados aportando el boletín del fontanero, reportaje fotográfico y aquello que considere. Si quieren acta de comprobación de Policía Local tendrán que requerirla directamente al Servicio de Policía Local el interlocutor válido de la comunidad y/o propietario (no al agente). Si quieren pueden reclamar el gasto del fontanero y el dinero que creen que les ha costado el suministro.

Annex 13 RELACIÓ GESTORIA - COMUNITAT DE VEÏNES I VEÏNS

1. Una comunitat pot contractar els serveis d'una gestoria o acabar el contracte amb ella, sempre que s'acordi per majoria simple (la meitat dels assistents, més una persona), en una reunió de propietaris.

Aquesta reunió la pot convocar el/la president/a o bé el 25% dels coeficients de la comunitat.

A la convocatòria es posarà clarament el motiu, el dia, l'hora, lloc de la reunió i qui la promou.

En cas que es vulgui contractar a una altra gestoria, és important que en aquesta reunió es decideixi un termini per trobar una de nova. Normalment es busquen 2 o 3 gestories amb els seus pressupostos. Aquestes gestories necessiten tenir una mínima informació respecte a la situació econòmica de la comunitat, així que és important que el/la president/a faci un mínim seguiment de la seva comunitat.

2. A la convocatòria de la Junta General Extraordinària ha de constar com a punt de l'ordre del dia "*CESSAMENT de l'actual administrador de finques: estudi i aprovació si PROCEDEIX*", o bé, en el cas d'haver escollit un nou administrador de finques, posar "*CESSAMENT de l'actual administrador de finques i eleccions del nou administrador de finques: estudi i aprovació si PROCEDEIX*".

En aquest punt cal que votin a favor la majoria simple (la meitat dels assistents, més una persona). No cal que sigui present el gestor en aquesta Junta.

RELACIÓN GESTORIA - COMUNIDAD DE VECINAS Y VECINOS

1. Una comunidad puede contratar los servicios de una gestoría o terminar el contrato con ella, siempre y cuando se acuerde por mayoría simple (la mitad de los asistentes, más uno), en una reunión de propietarios.

Esta reunión la puede convocar el / la presidente / a o bien el 25% de los coeficientes de la comunidad.

En la convocatoria se pondrá claramente el motivo, el día, la hora, lugar de la reunión y quien la promueve.

En caso de que se quiera contratar a otra gestoría, es importante que en esta reunión se decida un plazo para encontrar otra nueva. Normalmente se buscan 2 o 3 gestorías con sus presupuestos. Estas gestorías necesitan tener una mínima información con respecto a la situación económica de la comunidad, así que es importante que el/la presidente/a haga un mínimo seguimiento de su comunidad.

2. en la convocatoria de la Junta General Extraordinaria debe constar como punto del orden del día "*CESE del actual administrador de fincas: estudio y aprobación si PROCEDE*", o bien, en el caso de haber escogido un nuevo administrador de fincas, poner "*CESE del actual administrador de fincas y elecciones del nuevo administrador de fincas: estudio y aprobación si PROCEDE*".

En este punto es necesario que voten a favor la mayoría simple (la mitad de los asistentes, más uno). No es necesario que esté presente el gestor en esta Junta.

Si la majoria vota a favor pel canvi de gestoria, el/la secretari/a haurà d'escriure l'Acta i enviar-la a tots els propietaris (màxim 7 dies després de la Junta), especificant l'acord adoptat, i la data d'entrada i de sortida de cada gestor. Aquesta acta també s'haurà de lliurar a la gestoria, ja que cal avisar amb 1 mes d'antelació).

3. Quan una comunitat contracta a una gestoria, n'hi ha que fan signar un document contractual on consta un temps de vigència (normalment 1 any) , renovable any darrera any (si la comunitat no diu el contrari). Val a dir que no totes les gestories fan signar aquest contracte.

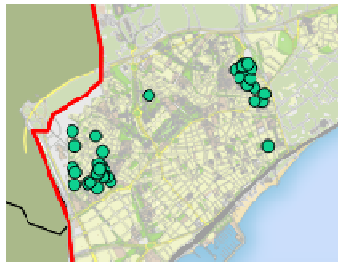
En el cas que hi hagi un contracte signat per ambdues parts, ha d'haver contemplat un apartat on s'informa sobre les conseqüències de deixar la gestoria abans del compliment del temps de contracte. Normalment la conseqüència és que la comunitat pagui els mesos que falten per complir el temps especificat.

Si la mayoría vota a favor del cambio de gestoría, el/la secretario/a deberá escribir el Acta y enviarla a todos los propietarios (máximo 7 días después de la Junta), especificando el acuerdo adoptado, y la fecha de entrada y de salida de cada gestor. Esta Acta también se deberá entregar a la gestoría (se debe avisar con 1 mes de antelación).

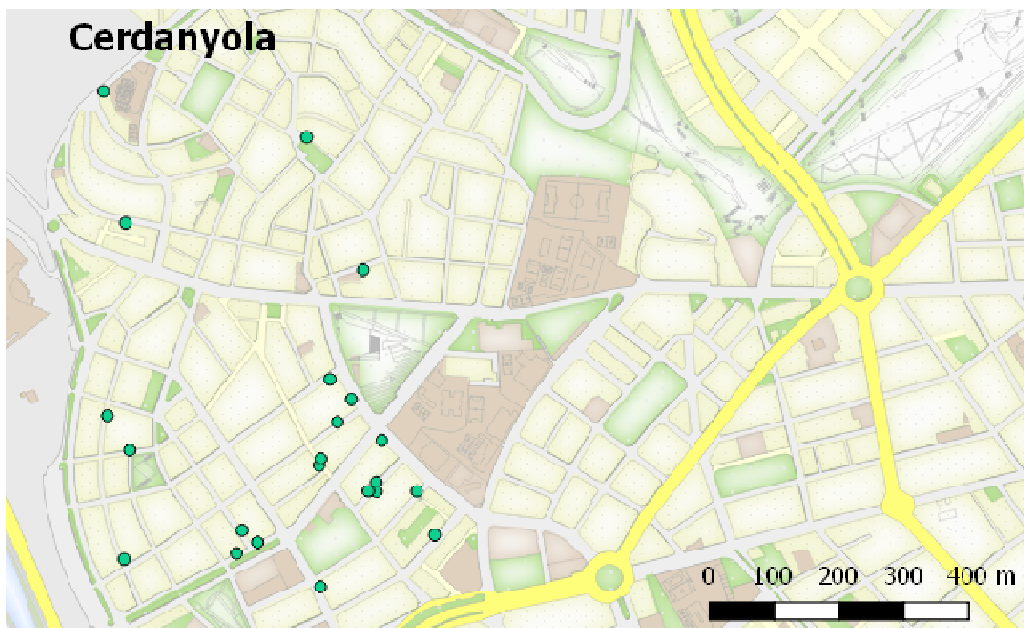
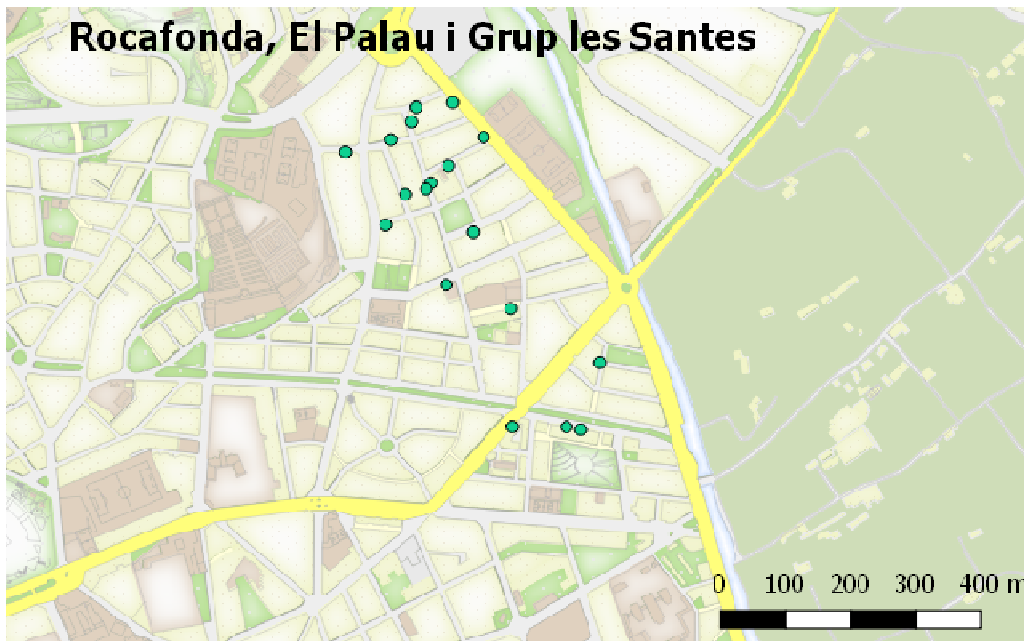
3. Cuando una comunidad contrata a una gestoría, algunas de ellas hacen firmar un documento contractual donde consta un tiempo de vigencia (normalmente 1 año), renovable automáticamente de año en año en el caso que la comunidad no se oponga. Cabe decir que no todas las gestorías hacen firmar este contrato con esta cláusula.

En el caso de que haya dicho contrato firmado por ambas partes, debe estar especificado un apartado donde se informa sobre las consecuencias de dejar la gestoría antes del cumplimiento del tiempo de contrato. Normalmente la consecuencia es que la comunidad pague los meses que faltan para cumplir el tiempo especificado.

Annex 14 Manca de neteja

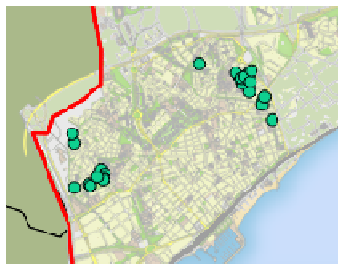


Distribució de comunitats on s'han trobat problemes sobre manca de neteja l'any 2016.

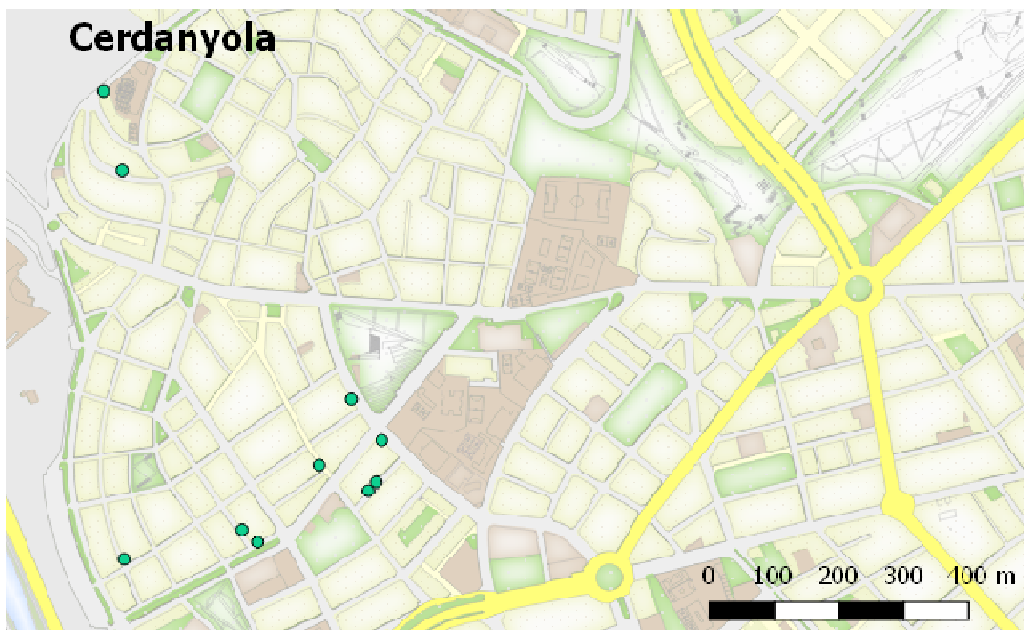
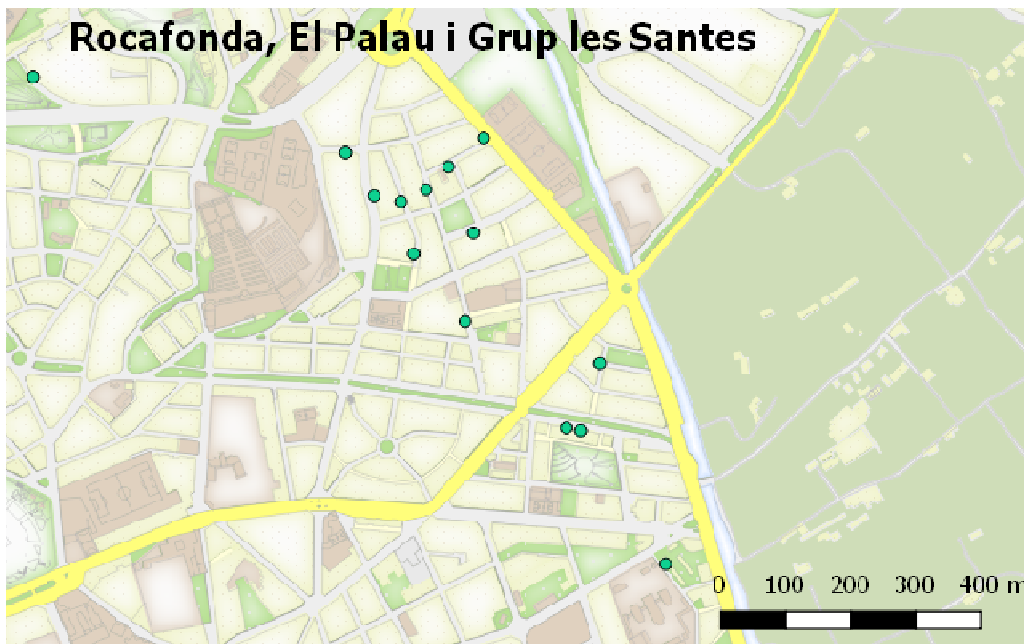


Fons: Programa de Suport Comunitats de veïns/nes. Ajuntament de Mataró

Annex 15 Olors

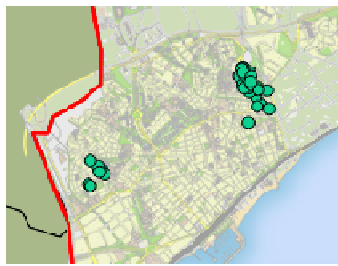


Distribució de comunitats on s'han trobat problemes d'olors l'any 2016.

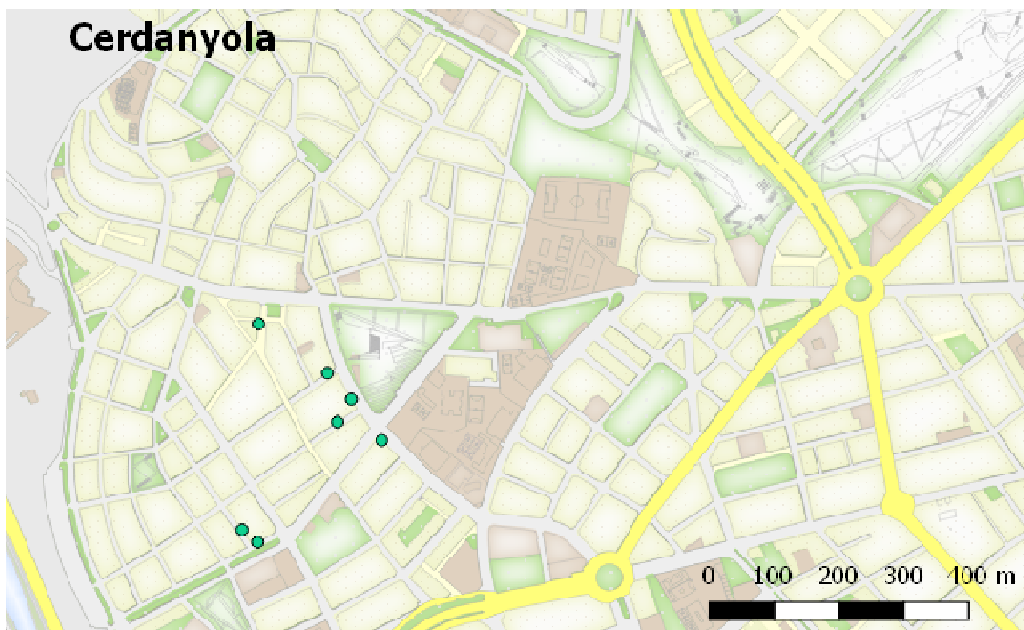
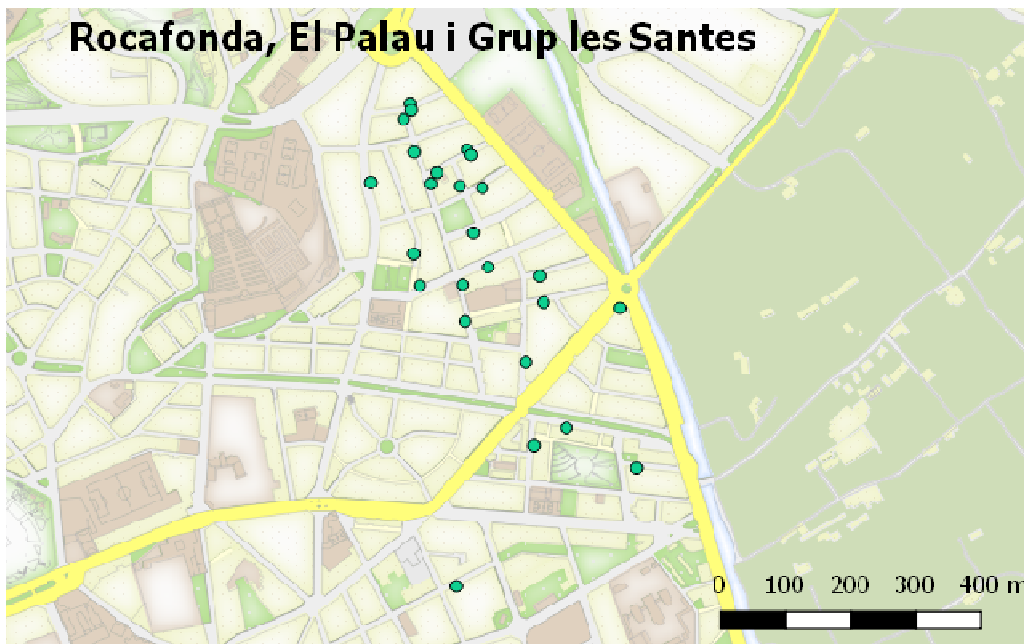


Fons: Programa de Suport Comunitats de veïns/nes, Ajuntament de Mataró

Annex 16 Sorolls

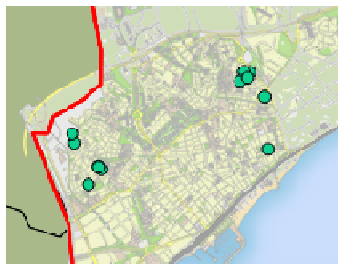


Distribució de comunitats on s'han trobat problemes de sorolls l'any 2016.

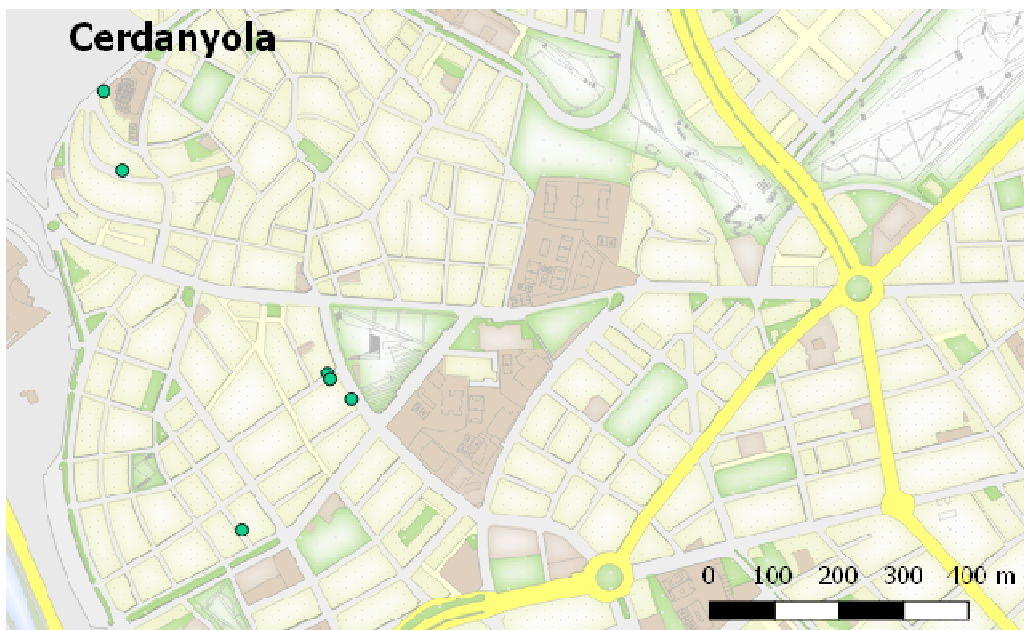
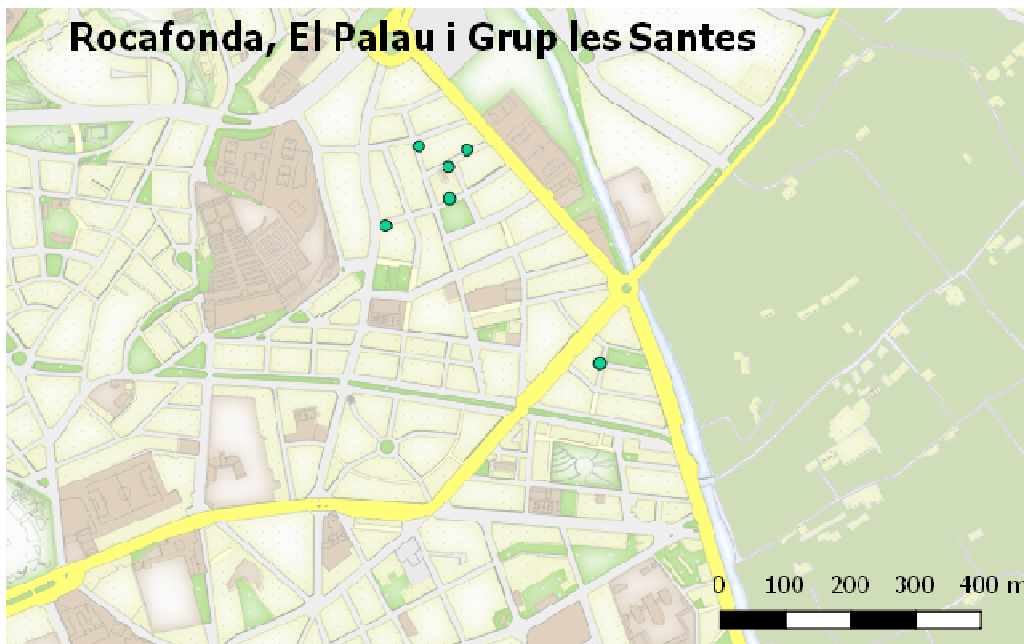


Fon: Programa de Suport Comunitats de veïns/nes, Ajuntament de Mataró

Annex 17 Animals Domèstics

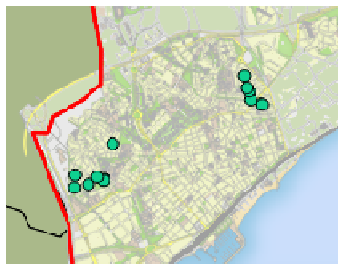


Distribució de comunitats on s'han trobat problemes d'animals domèstics l'any 2016.

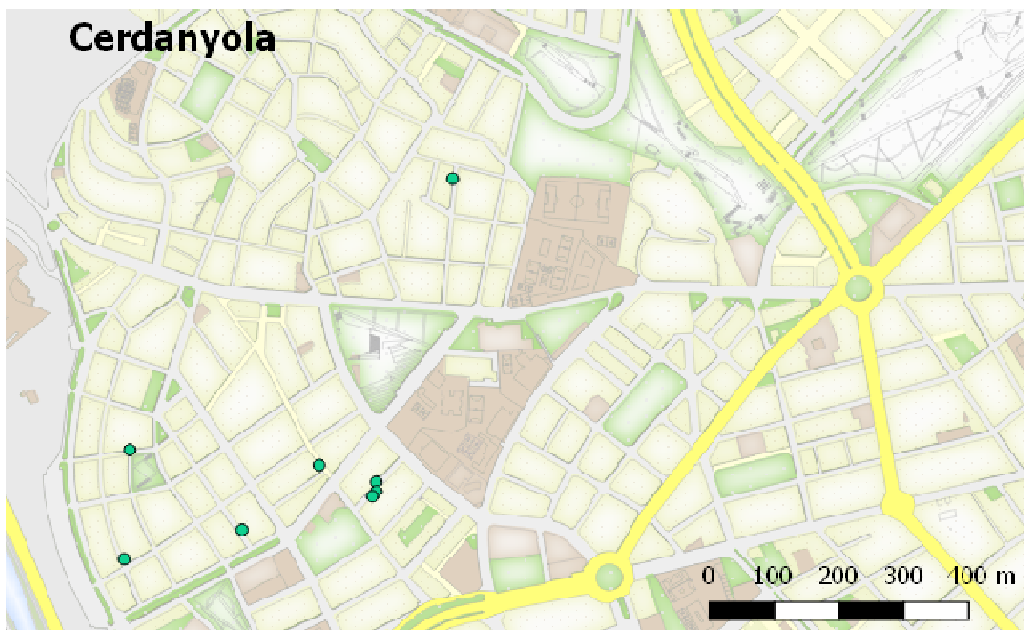
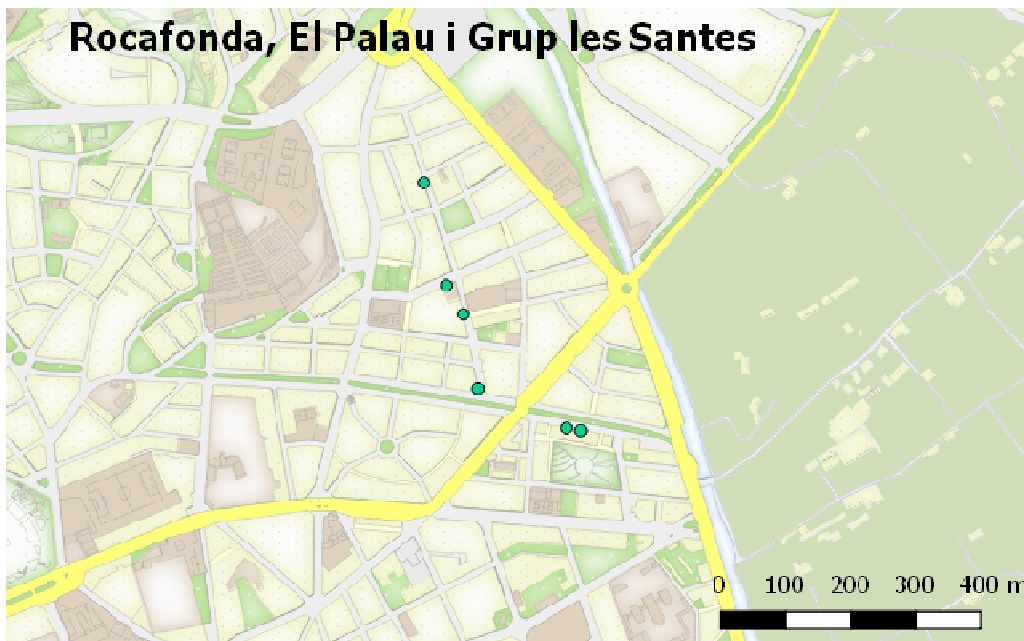


Fon: Programa de Suport Comunitats de veïns/nes, Ajuntament de Mataró

Annex 18 Plagues

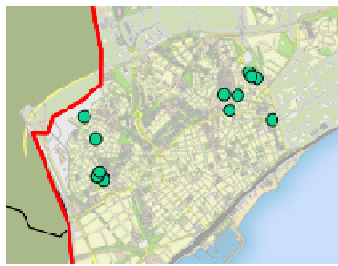


Distribució de comunitats on s'han detectat plagues l'any 2016.

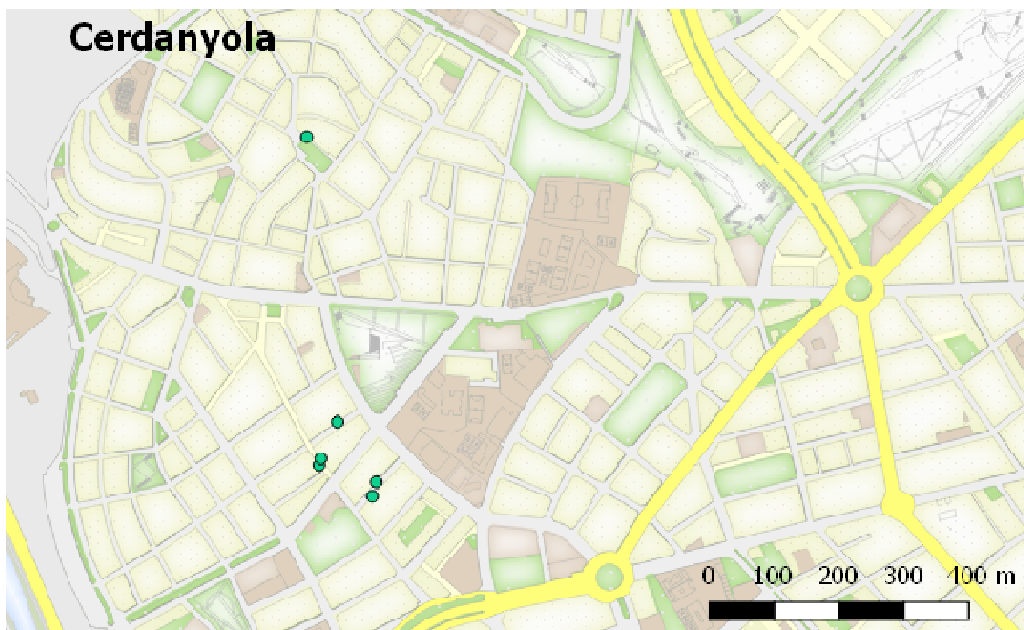
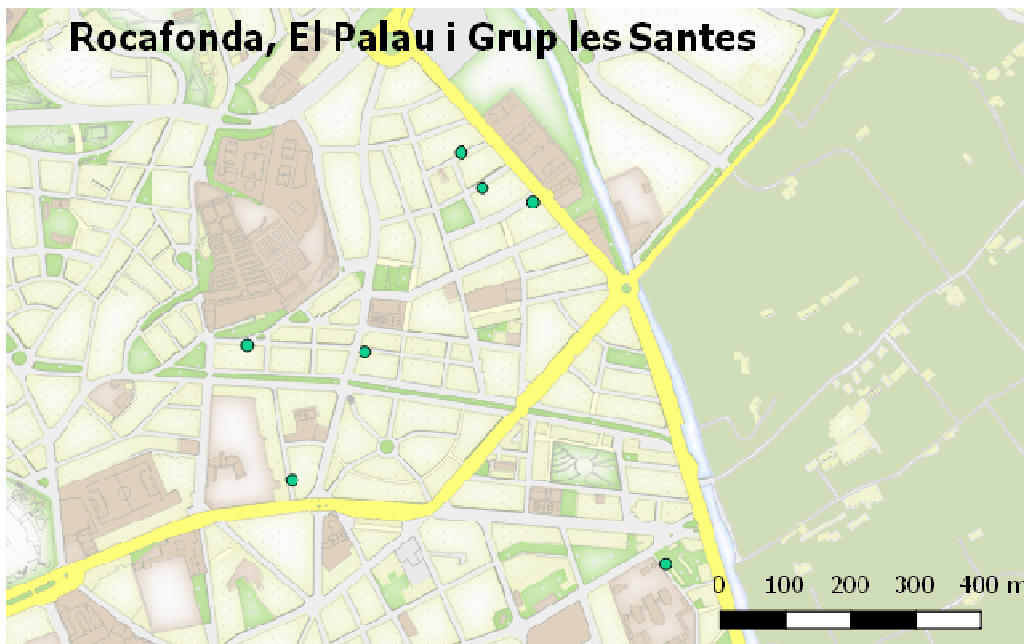


Fon: Programa de Suport Comunitats de veïns/nes, Ajuntament de Mataró

Annex 19 Activitat il·lícita

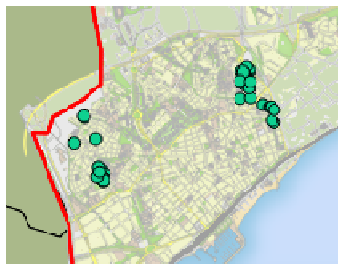


Distribució de comunitats on s'ha detectat activitat il·lícita l'any 2016.

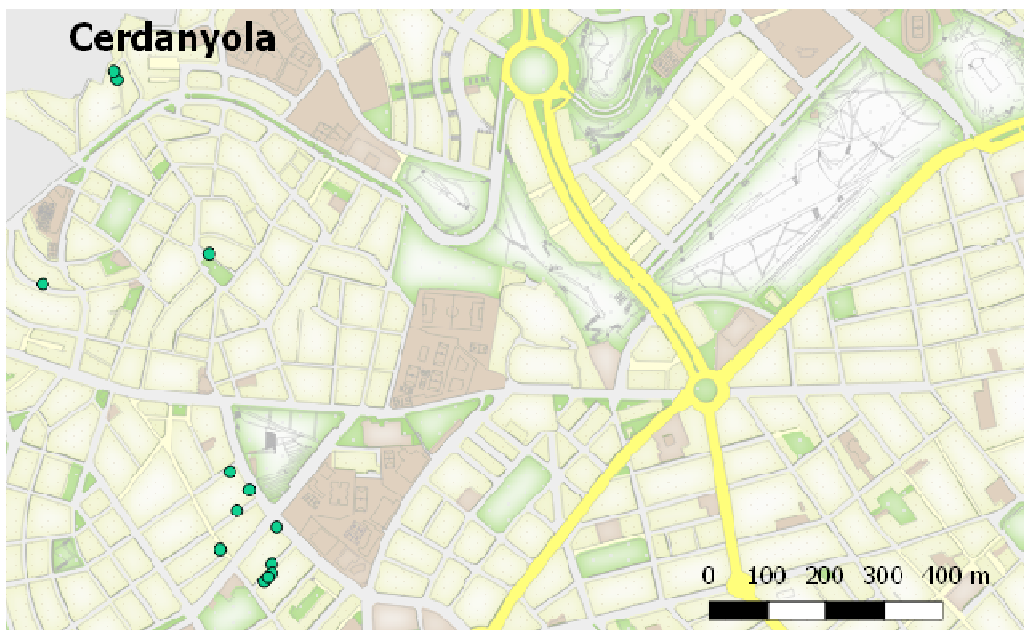
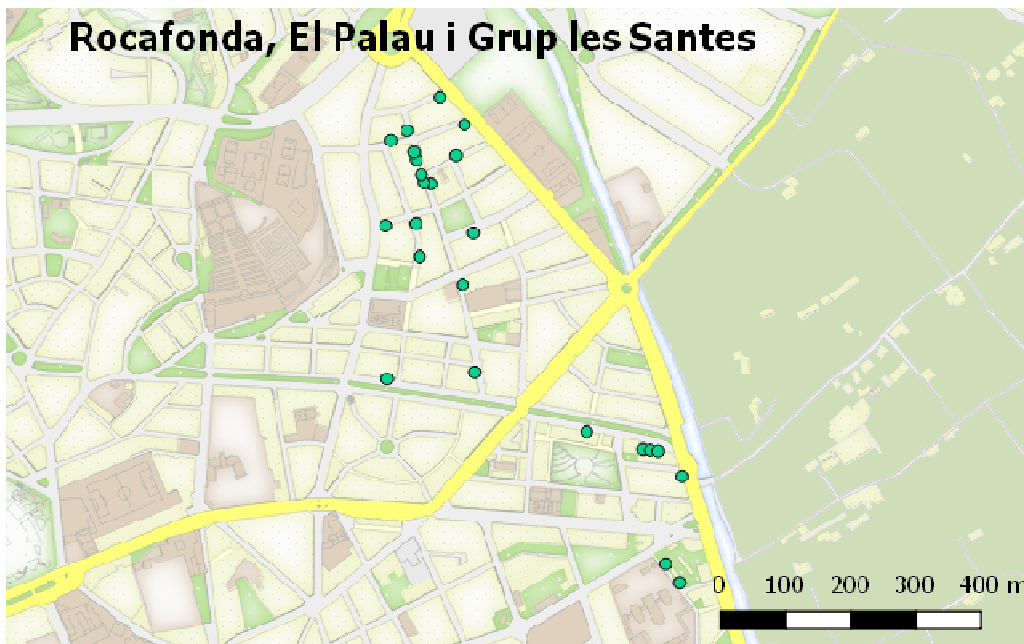


Fons: Programa de Suport Comunitats de veïns/nes, Ajuntament de Mataró

Annex 20 Ocupació

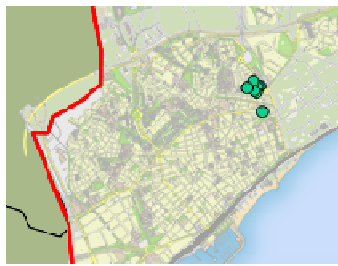


Distribució de comunitats on s'ha detectat ocupació l'any 2016.

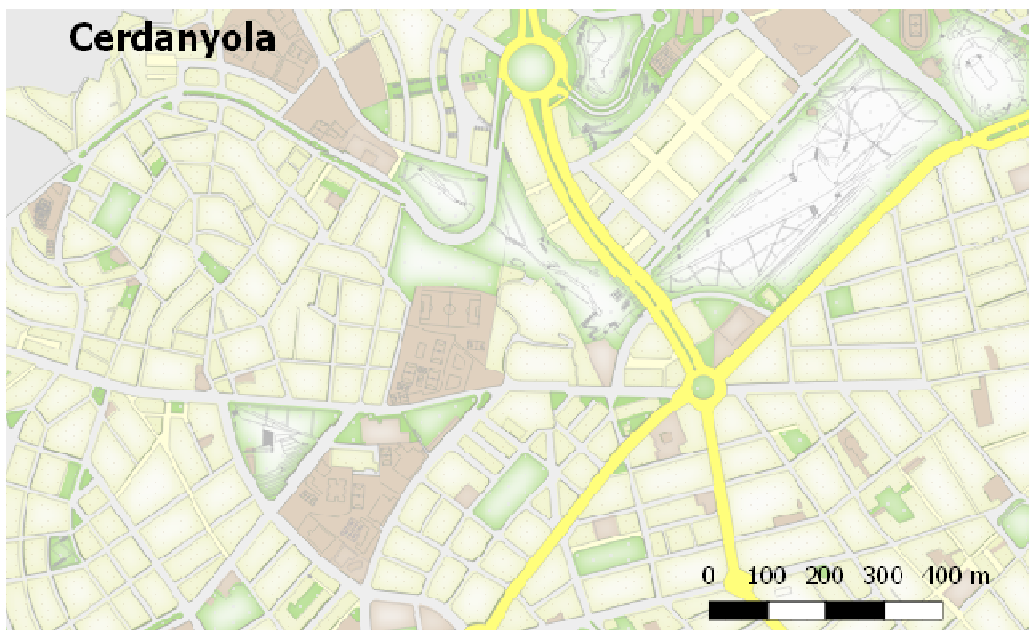
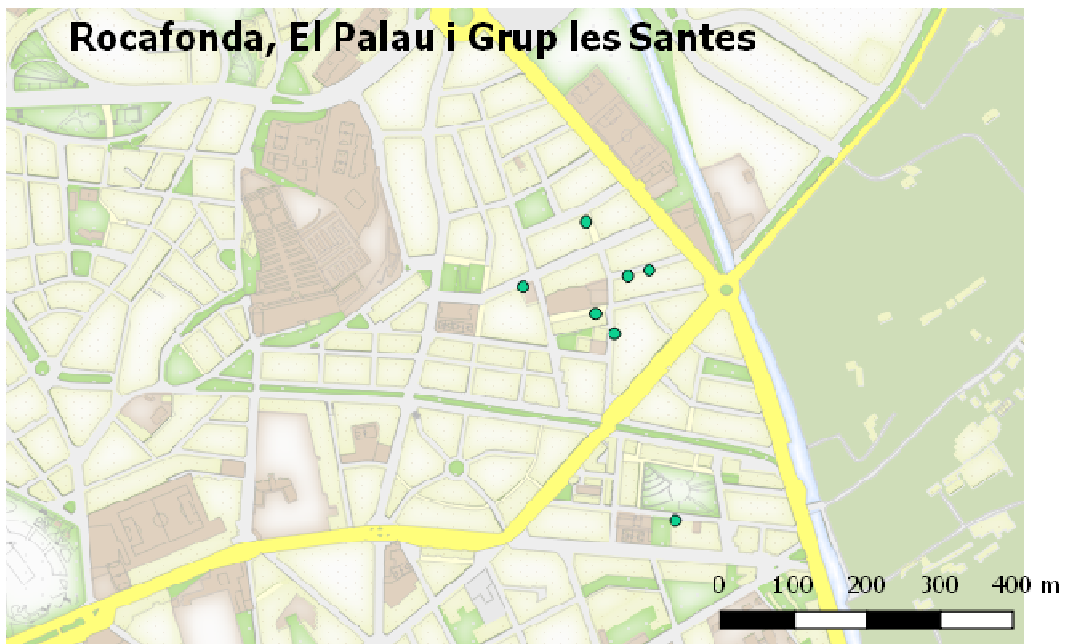


Fon: Programa de Suport Comunitats de veïns/nes, Ajuntament de Mataró

Annex 21 Sobreocupació

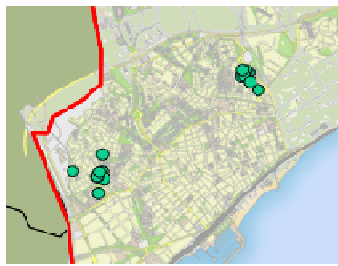


Distribució de comunitats on s'ha detectat sobreocupació l'any 2016.

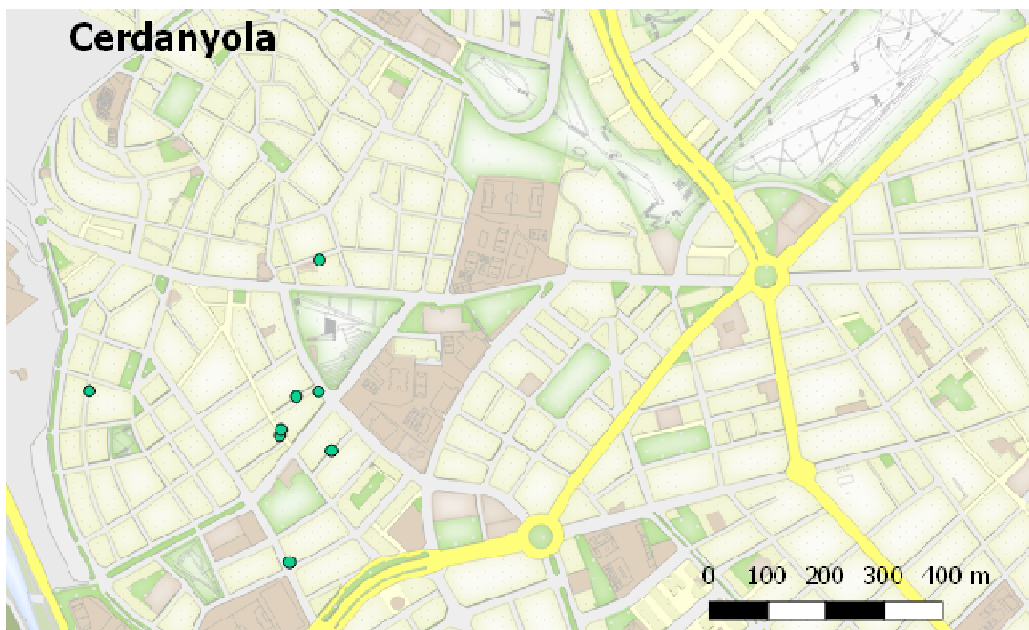
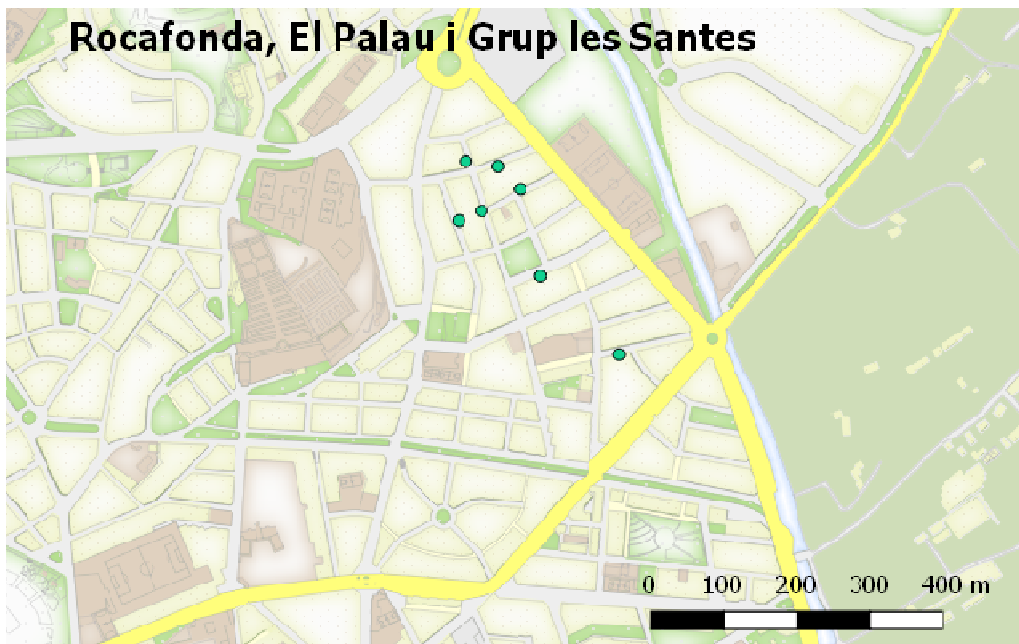


Fons: Programa de Suport Comunitats de veïns/nes, Ajuntament de Mataró

Annex 22 Pis buit

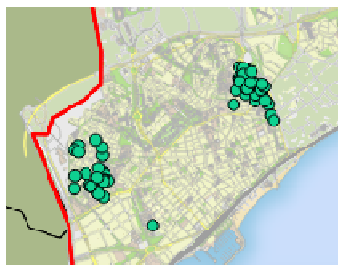


Distribució de comunitats on s'ha detectat pisos buits l'any 2016.

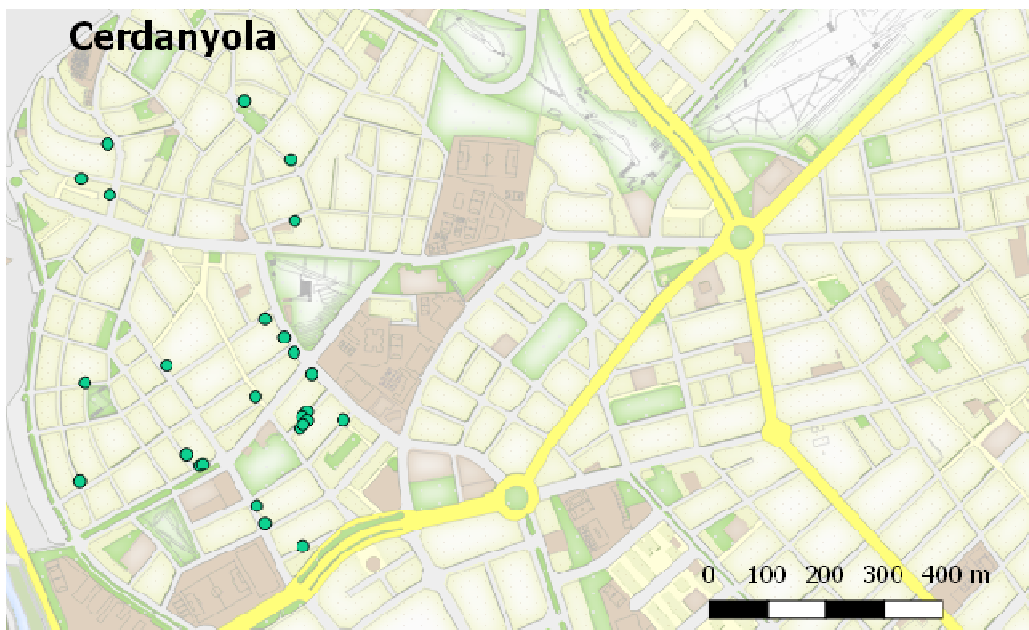
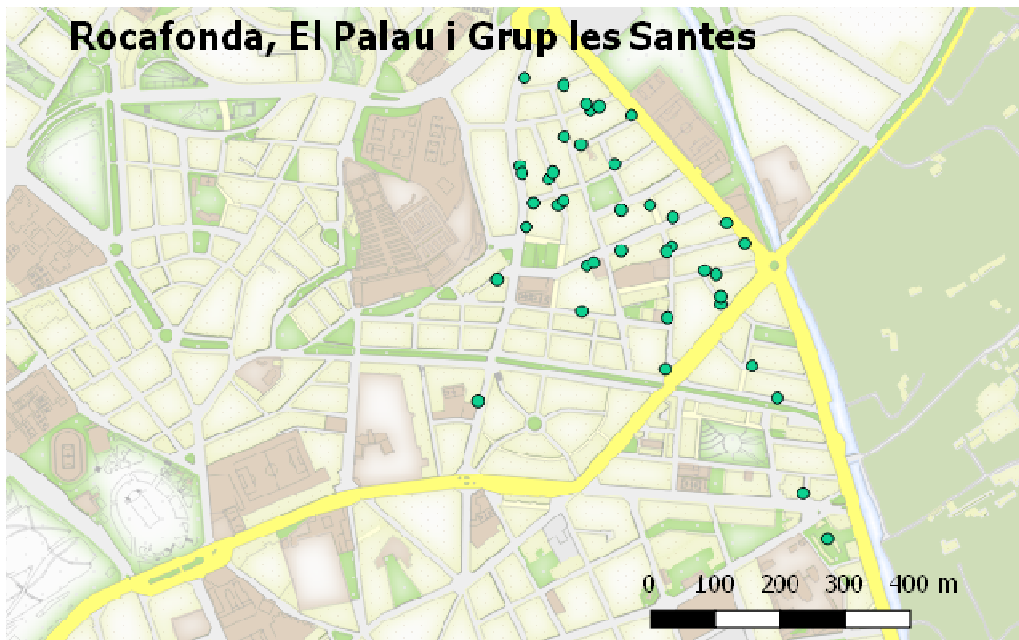


Font: Programa de Suport Comunitats de veïns/nes, Ajuntament de Mataró

Annex 23 Problemes de rehabilitació

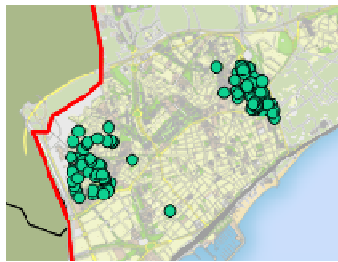


Distribució de comunitats on hi han problemes de rehabilitació l'any 2016.

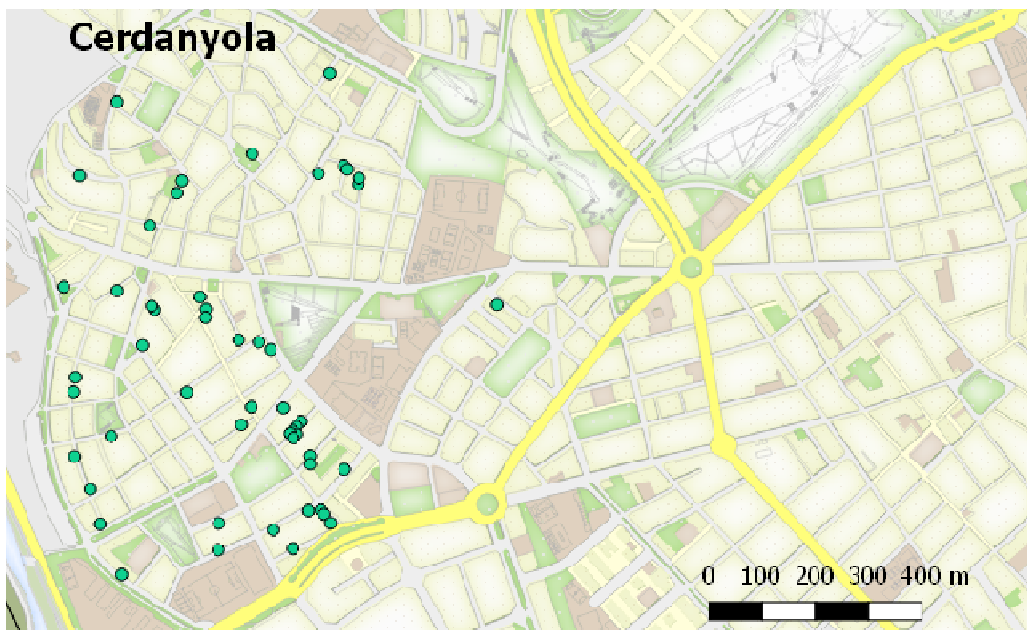
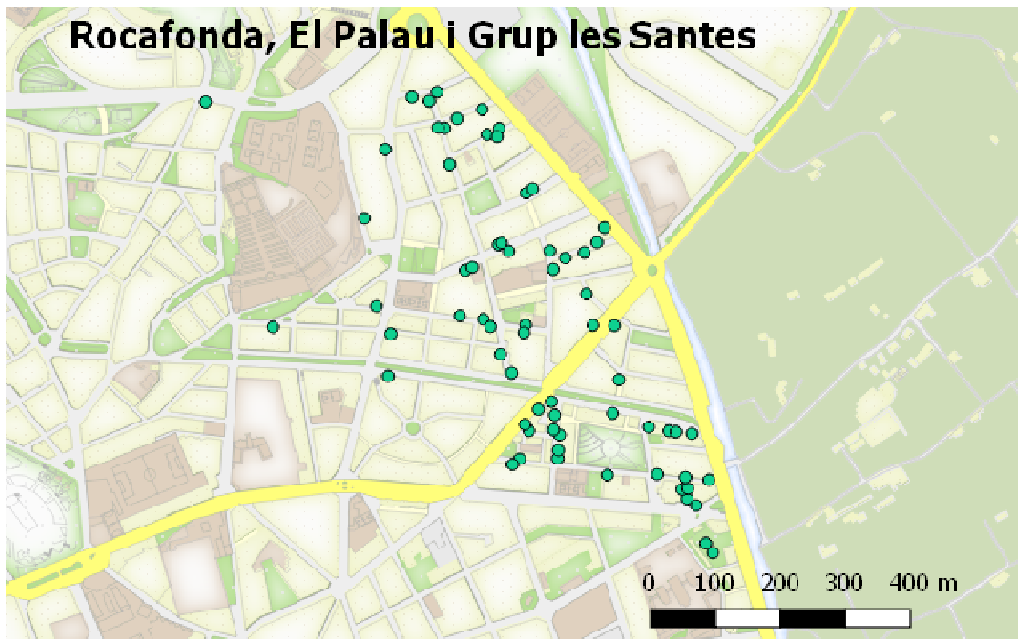


Fon: Programa de Suport Comunitats de veïns/mes. Ajuntament de Mataró

Annex 24
Altres

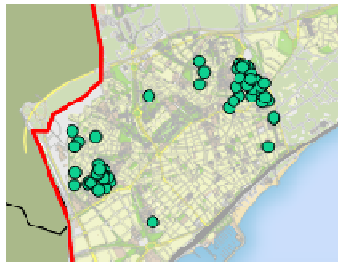


Distribució de comunitats on s'han treballat altres problemes l'any 2016.

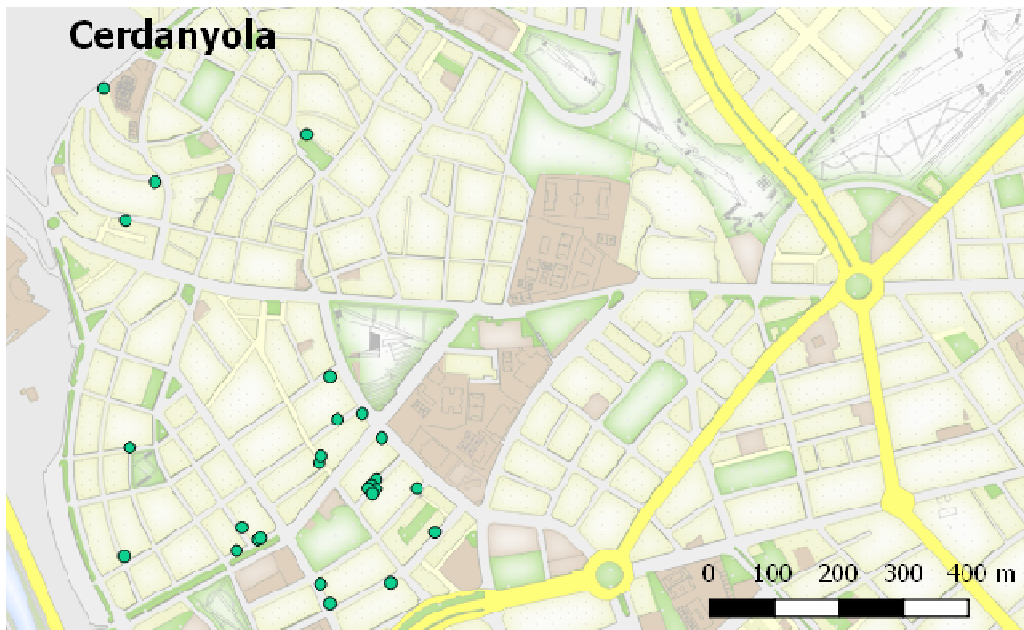
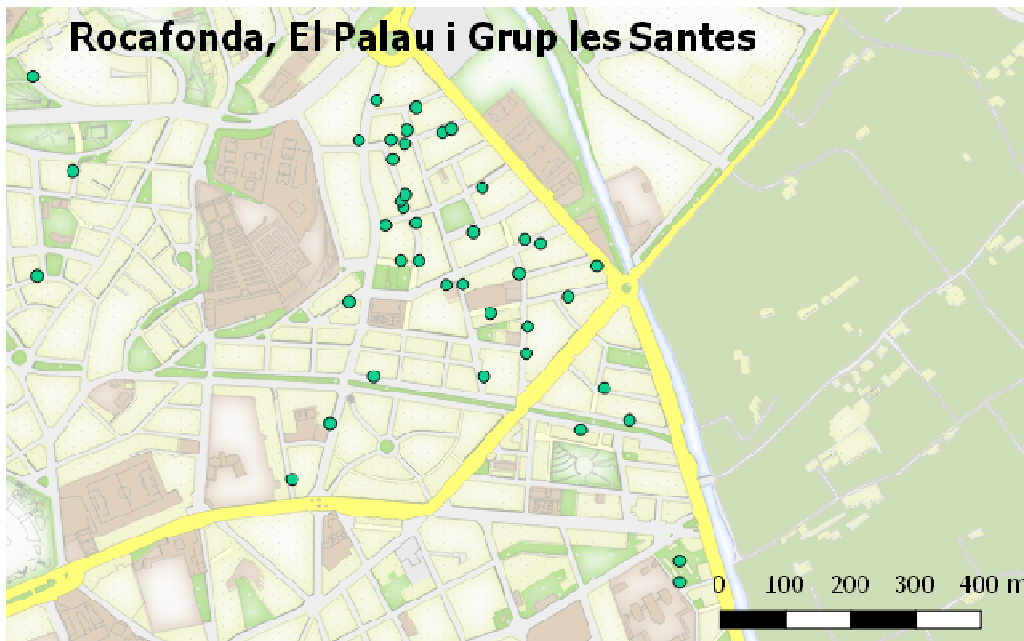


Fons: Programa de Suport Comunitats de veïns/ines. Ajuntament de Mataró

Annex 25 LPH/LAO

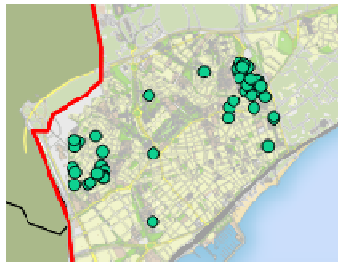


Distribució de comunitats on s'han fet assessorament i gestió sobre llei propietat horitzontal l'any 2016.

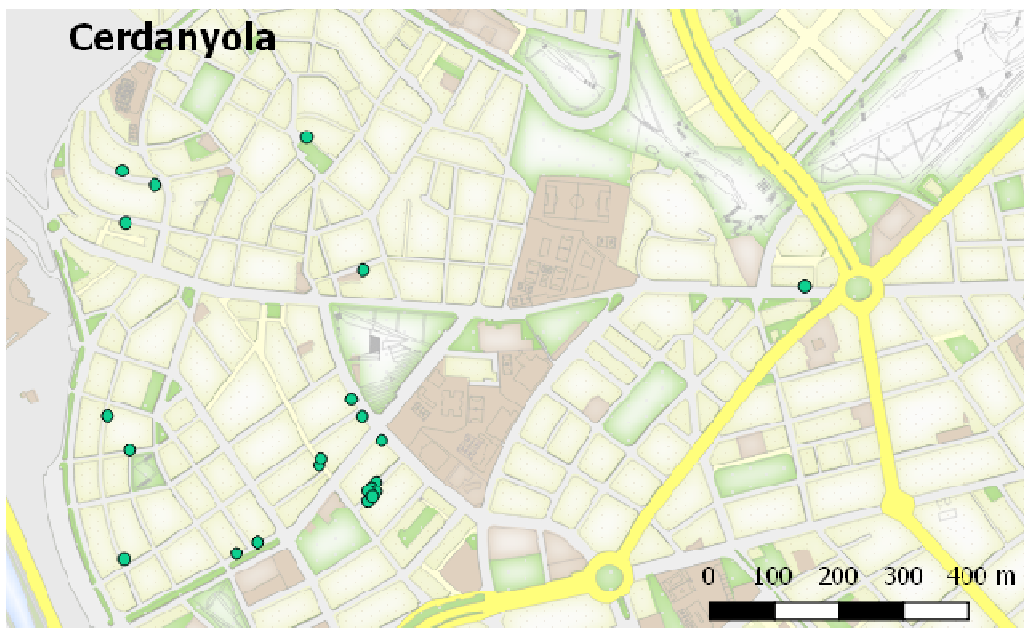
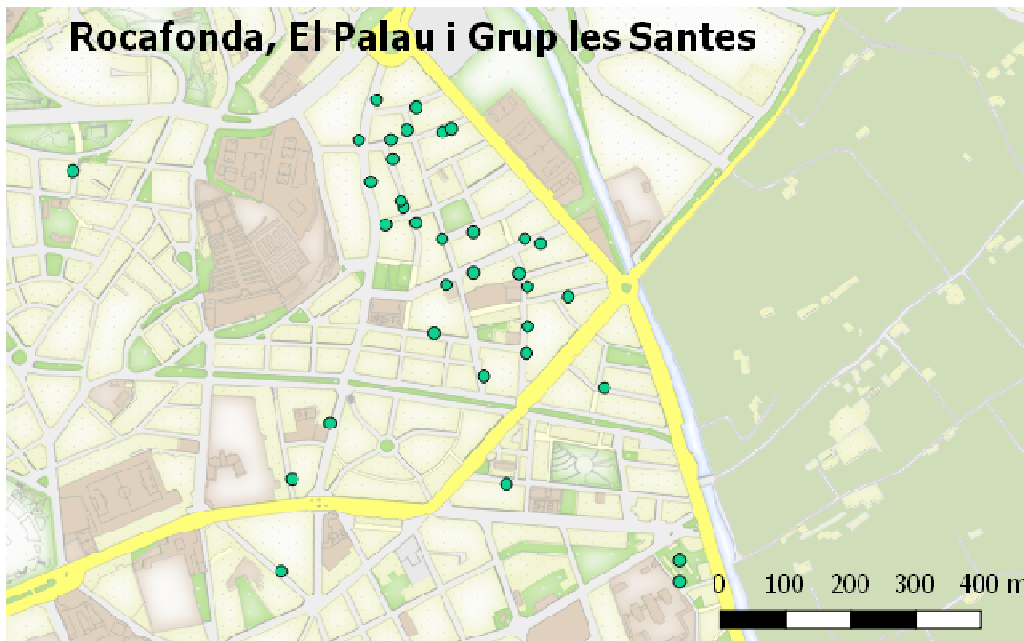


Fons: Programa de Suport Comunitats de veïns/nes. Ajuntament de Mataró

Annex 26 Morositat

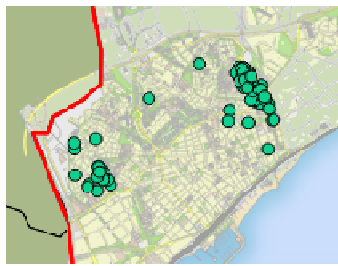


Distribució de comunitats on s'han trobat problemes sobre morositat l'any 2016.

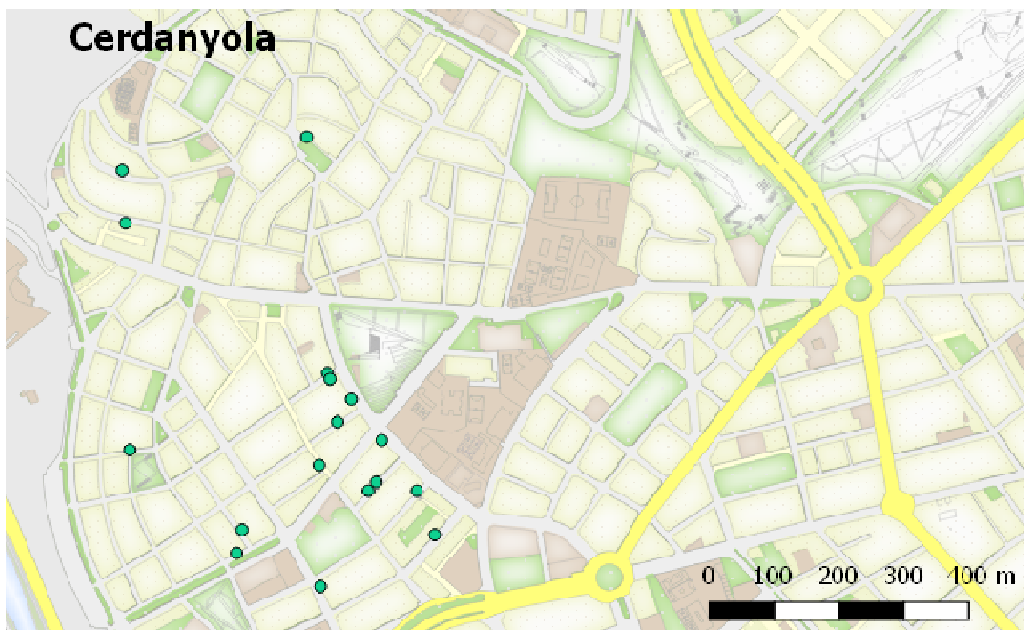
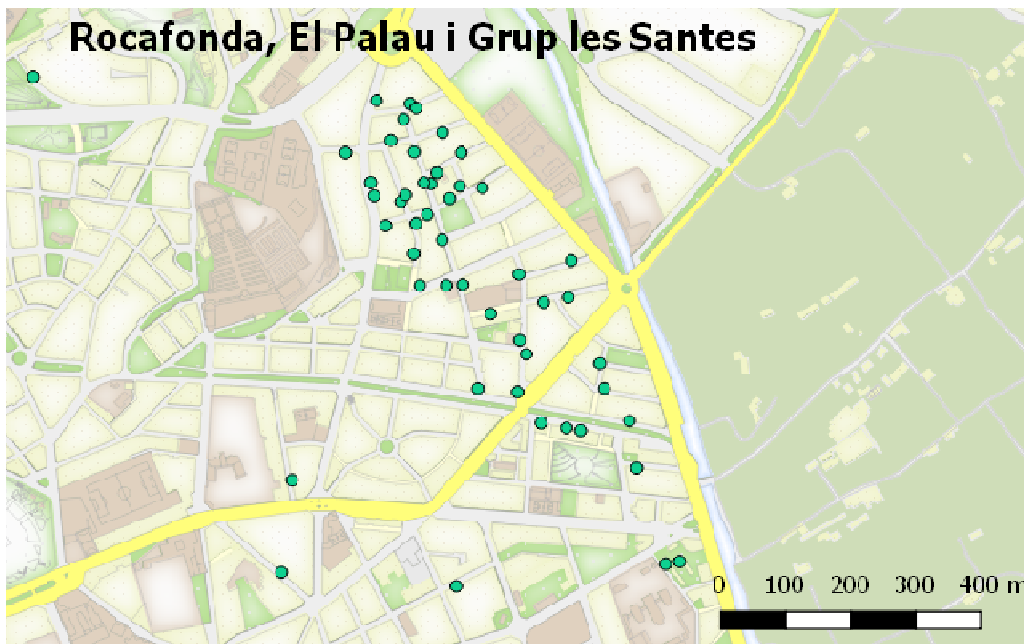


Fons: Programa de Suport Comunitats de veïns/nes. Ajuntament de Mataró

Annex 27 Conflictes veïnals



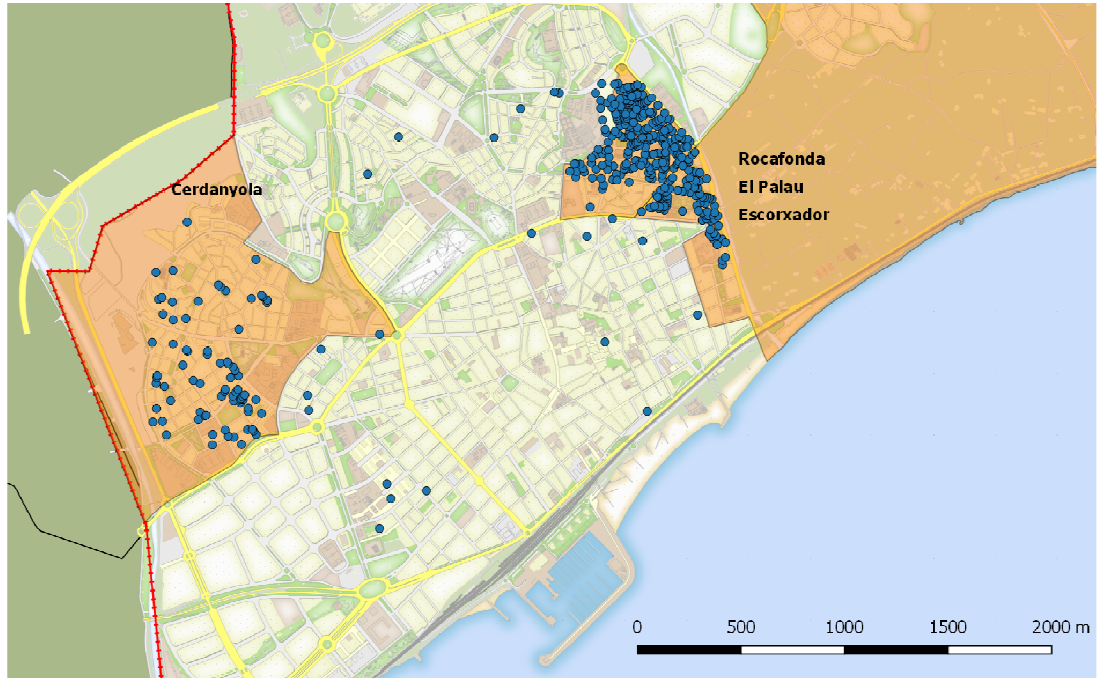
Distribució de comunitats on s'han trobat problemes sobre conflictes veïnals l'any 2016.



Fons: Programa de Suport Comunitats de veïns/nes, Ajuntament de Mataró

Annex 28 Comunitats PSCV 2016

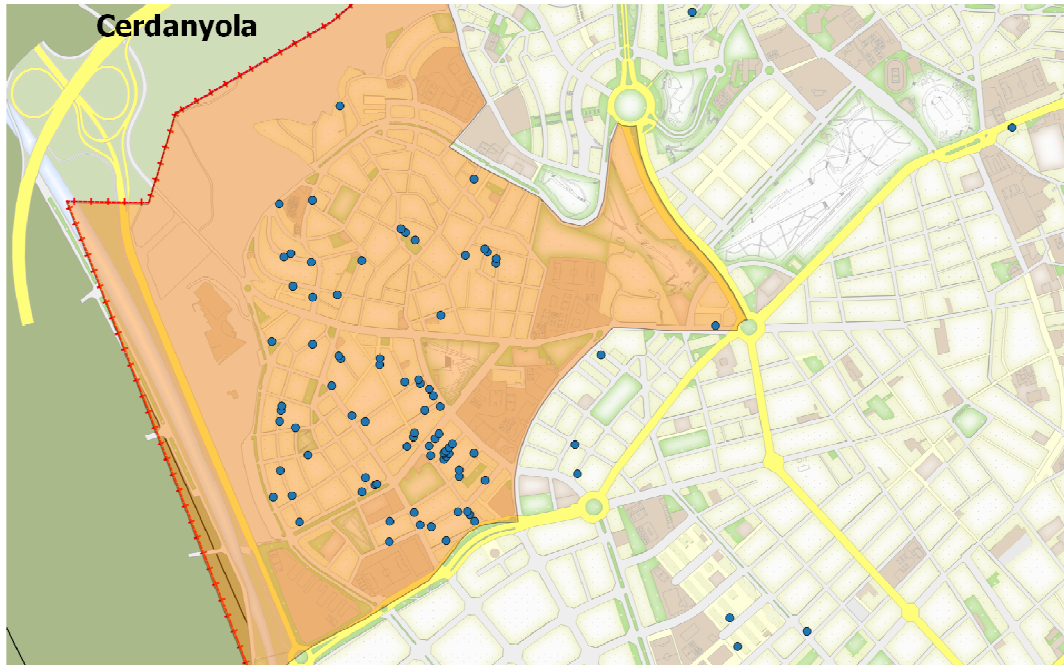
Distribució de les comunitats amb les que s'ha treballat l'any 2016 des del Projecte de Suport a Comunitats de Veïns/nos.



Font: PSCV, Ajuntament de Mataró 2016.

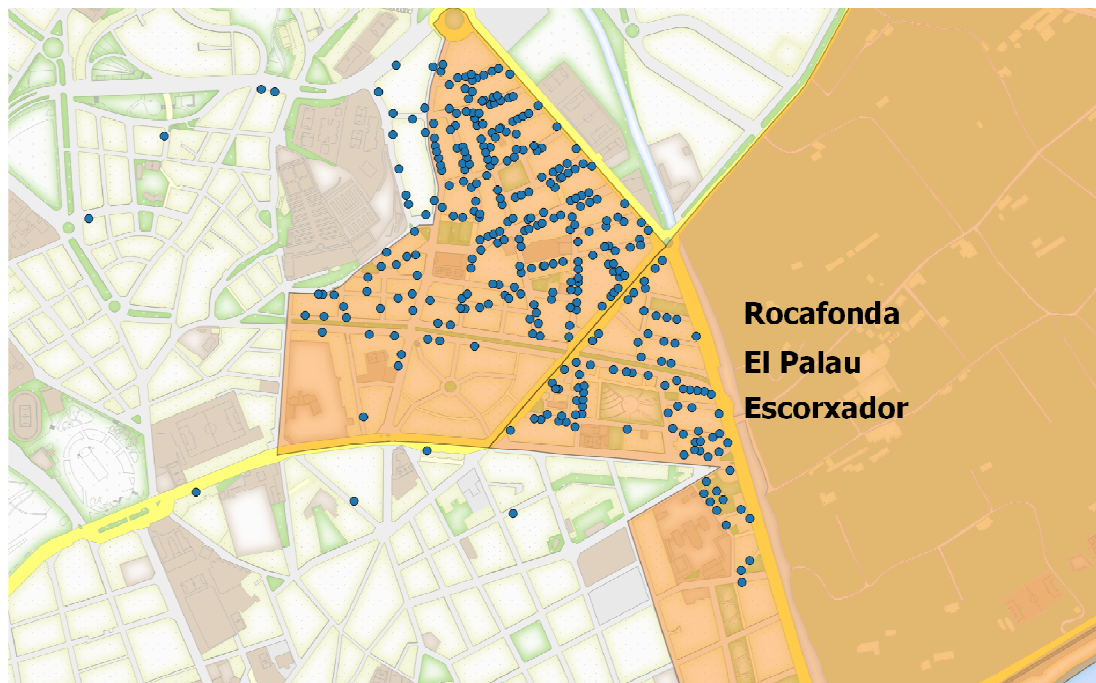
Annex 29 Comunitats PSCV Cerdanyola/Rocafonda 2016

Distribució de les comunitats amb les que s'ha treballat l'any 2016 des del Projecte de Suport a Comunitats de Veïns/nos.



Font: PSCV, Ajuntament de Mataró 2016.

Distribució de les comunitats amb les que s'ha treballat l'any 2016 des del Projecte de Suport a Comunitats de Veïns/nos.



Font: PSCV, Ajuntament de Mataró 2016.

Annex 30 Impugnar acuerdo JP

Información para impugnar acuerdo de una jp + modelo impugnación

Artículo 18

1. Los acuerdos de la Junta de Propietarios **serán impugnables** ante los tribunales de conformidad con lo establecido en la legislación procesal general, en los siguientes supuestos:

- a) **Cuando sean contrarios a la ley o a los estatutos de la comunidad de propietarios.**
- b) **Cuando resulten gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios.**
- c) **Cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho.**

2. Podrán impugnar:

- a. Los propietarios que hubiesen salvado su voto en la Junta
- b. Los ausentes por cualquier causa
- c. Los que indebidamente hubiesen sido privados de su derecho de voto.

3. **Para impugnar** los acuerdos de la Junta el propietario **deberá estar al corriente en el pago** de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad o proceder previamente a la consignación judicial de las mismas. **Se necesita abogado y procurador.**

4. **Si el propietario ha estado presente en la JP, la acción caducará a los 3 meses de adoptarse el acuerdo por la Junta** de propietarios, salvo que se trate de actos contrarios a la ley o a los estatutos, en cuyo caso la acción caducará al año. **Para los propietarios ausentes, dicho plazo se computará a partir de la comunicación del acuerdo.**

Informació per impugnar acord d'una jp + modelo impugnació

Article 18

1. Els acords de la Junta de Propietaris **seran impugnables** davant els tribunals de conformitat amb l'establert en la legislació processal general, en els següents suposats:

- a) **Quan siguin contraris a la llei o als estatuts de la comunitat de propietaris.**
- b) **Quan resultin greument lesius per als interessos de la pròpia comunitat en benefici d'un o diversos propietaris.**
- c) **Quan suposin un greu perjudici per a algun propietari que no tingui obligació jurídica de suportar-ho o s'hagin adoptat amb abús de dret.**

2. Podran impugnar:

- a. Els propietaris que haguessin salvat el seu vot en la Junta
- b. Els absents per qualsevol causa
- c. Els que indegudament haguessin estat privats del seu dret de vot.

3. **Per impugnar** els acords de la Junta el propietari **haurà d'estar al corrent en el pagament** de la totalitat dels deutes vençuts amb la comunitat o procedir prèviament a la consignació judicial de les mateixes. **Es necessita advocat i procurador.**

4. **Si el propietari ha estat present en la JP, l'acció caducarà als 3 mesos d'adoptar l'acord per la Junta** de propietaris, tret que es tracti d'actes contraris a la llei o als estatuts, en aquest cas l'acció caducarà a l'any. **Per als propietaris absents, aquest termini es computarà a partir de la comunicació de l'acord.**

¿Qué significa impugnar?

Impugnar significa exactamente en este caso interponer una demanda ante el juzgado para que el **Juez** declare por medio de una **sentencia** que el acuerdo que la Comunidad de Propietarios ha adoptado **no es válido**, y en consecuencia no se puede llevar a cabo.

La **impugnación** es la única vía posible para lograr ese objetivo. De nada vale simplemente hacer constar nuestra protesta (aunque como veremos es necesario), mandar requerimientos notariales exigiendo que no se lleve a la práctica, impedir por la fuerza que el acuerdo se ejecute -por ejemplo impidiendo la entrada de operarios-, o ponernos en huelga de hambre, por llevar el argumento al absurdo.

La única vía para evitar que se lleve a la práctica un **acuerdo** con el que no estamos de acuerdo es la **impugnación** del mismo ante los **tribunales**.

¿Qué acuerdos se pueden impugnar?

No todos los acuerdos de la Comunidad se pueden impugnar. El funcionamiento de la **Junta de Propietarios** es esencialmente democrático y en consecuencia en numerosas ocasiones nos veremos obligados a acatar un acuerdo porque ha sido adoptado cumpliendo con todos los requisitos que exige la ley, es decir, porque ha sido anunciado a todos los vecinos para que puedan participar en el debate mediante su inclusión en el orden del día de la convocatoria de la Junta, porque en la fecha y hora señalada había presentes o representados el número de vecinos suficiente para que se diera el quórum, y porque en la votación se sumó el número de votos a favor necesario para alcanzar la mayoría requerida.

Si cualquier vecino pudiera impugnar cualquier acuerdo de la Junta de Propietarios la administración de la Comunidad sería tarea imposible y se causaría un grave perjuicio al debido mantenimiento y conservación de todos los elementos, pertenencias y servicios comunes a todos los propietarios.

Què significa impugnar?

Impugnar significa exactament en aquest cas interposar una demanda davant el jutjat perquè el **Jutge** declari per mitjà d'una **sentència** que l'acord que la Comunitat de Propietaris ha adoptat **no és vàlid**, i en conseqüència no es pot dur a terme.

La **impugnació** és l'única via possible per aconseguir aquest objectiu. De res val simplement fer constar la nostra protesta (encara que com veurem és necessari), manar requeriments notariais exigint que no es porti a la pràctica, impedir per la força que l'acord s'executi -per exemple impedit l'entrada d'operaris, o posar-nos en vaga de gana, per portar l'argument a l'absurd.

L'única via per evitar que es porti a la pràctica un **acord** amb el qual no estem d'acord és la **impugnació** del mateix davant els **tribunals**.

Quins acords es poden impugnar?

No tots els acords de la Comunitat es poden impugnar. El funcionament de la **Junta de Propietaris** és essencialment democràtic i en conseqüència en nombroses ocasions ens veurem obligats a acatar un acord perquè ha estat adoptat complint amb tots els requisits que exigeix la llei, és a dir, perquè ha estat anunciat a tots els veïns perquè puguin participar al debat mitjançant la seva inclusió en l'ordre del dia de la convocatòria de la Junta, perquè en la data i hora assenyalada hi havia presents o representats el nombre de veïns suficient perquè es donés el quòrum, i perquè en la votació es va sumar el nombre de vots a favor necessari per aconseguir la majoria requerida.

Si qualsevol veí pogués impugnar qualsevol acord de la Junta de Propietaris l'administració de la Comunitat seria tasca impossible i es causaria un greu perjudici al degut manteniment i conservació de tots els elements, pertinences i serveis comuns a tots els propietaris.

Por ello el art. 18 de la Ley de Propiedad Horizontal exige en su apartado primero que el **acuerdo** que se pretende impugnar **adolezca de alguno de los siguientes defectos**:

- a) Que sea contrario a la ley o a los estatutos de la comunidad de propietarios.
- b) Que resulte gravemente lesivo para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios.
- c) O bien, que suponga un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se haya adoptado con abuso de derecho.

Será el Juez por medio de su sentencia quien decida si efectivamente el acuerdo impugnado adolece de alguno de los defectos que exige la ley para que pueda ser anulado.

Salvo casos de acuerdos flagrantemente contrarios a la Ley o a los Estatutos es difícil saber a priori si un acuerdo adolece de alguno de los defectos citados en el art. 18.1. de la Ley de Propiedad Horizontal. No hay ninguna norma donde se relacionen pormenorizadamente supuestos de **acuerdos gravemente lesivos para la comunidad o gravemente perjudiciales para un propietario o adoptados con abuso de derecho**. Son los Tribunales los que caso por caso han ido estableciendo los supuestos. Por ello es muy conveniente buscar el asesoramiento profesional de un abogado antes de interponer la demanda, pues sólo él sabrá valorar si esta tendrá posibilidades de éxito o no.

A lo largo de diversos artículos y consultas trataremos de divulgar el mayor número posible de supuestos de acuerdos que han sido considerados nulos por los tribunales.

A **modo de ejemplo** y para que pueda hacerse una idea, podemos citar los siguientes.

- a) Contrarios a la ley o a los estatutos de la comunidad de propietarios.
 - Los acuerdos adoptados sin constar en el orden del día de la Convocatoria, con lo cual se priva a los vecinos de decidir si acuden o no al debate del mismo.
 - Los acuerdos adoptados sin la unanimidad que exige la ley en determinados casos.

Per això l'art. 18 de la Llei de Propietat Horitzontal exigeix al seu apartat primer que **l'acord** que es pretén impugnar **emmalalteixi d'algun dels següents defectes**:

- a) Que sigui contrari a la llei o als estatuts de la comunitat de propietaris.
- b) Que resulti greument lesiu per als interessos de la pròpia comunitat en benefici d'un o diversos propietaris.
- c) O bé, que suposi un greu perjudici per a algun propietari que no tingui obligació jurídica de suportar-ho o s'hagi adoptat amb abús de dret.

Serà el jutge per mitjà de la seva sentència qui decideixi si efectivament l'acord impugnat emmalalteix d'algun dels defectes que exigeix la llei perquè pugui ser anul·lat.

Excepte casos d'acords flagrantment contraris a la llei o als estatuts és difícil saber a priori si un acord emmalalteix d'algun dels defectes citats en l'art. 18.1. de la Llei de Propietat Horitzontal. No hi ha cap norma on es relacionin detalladament suposats **d'acords greument lesius per a la comunitat o greument perjudicials per a un propietari o adoptats amb abús de dret**. Són els tribunals els que cas per cas han anat establint els supòsits. Per això és molt convenient buscar l'assessorament professional d'un advocat abans d'interposar la demanda, doncs només el sabrà valorar si aquesta tindrà possibilitats d'èxit o no.

Al llarg de diversos articles i consultes tractarem de divulgar el major nombre possible de supòsits d'acords que han estat considerats nuls pels tribunals.

A **manera d'exemple** i perquè pugui fer-se una idea, podem citar els següents.

- a) Contraris a la llei o als estatuts de la comunitat de propietaris.
 - Els acords adoptats sense constar en l'ordre del dia de la Convocatòria, amb la qual cosa es priva als veïns de decidir si acudeixen o no al debat del mateix.
 - Els acords adoptats sense la unanimitat que exigeix la llei en determinats casos.

b) Que resulten gravemente lesivo para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios.

- La condonación de las deudas por cuotas de comunidad
- La autorización de uso en exclusiva de un elemento común por uno o varios propietarios.

c) Que supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho.

- La distribución abusiva de cargas y gastos en perjuicio de un grupo de propietarios.
- La denegación injustificada de determinada autorización solicitada por un vecino a la Comunidad.

La casuística es amplísima y variadísima, por lo que es imposible reunir en un artículo una relación pormenorizada de todos los supuestos. Habrá que analizar las circunstancias concurrentes en cada caso para hacer una valoración previa.

En principio sólo podemos apelar en primer lugar al sentido común, el cual nos hará sentir o intuir si algún acuerdo es justo o injusto, y en segundo lugar y a la mayor brevedad posible desde que el acuerdo se adopte, como hemos dicho, a un abogado.

Aunque la impugnación de un acuerdo con el que estamos disconformes deba ser necesariamente realizada ante el Juzgado y con la intervención de un abogado es muy importante cumplir previamente los requisitos que establece el mismo artículo 18 o de lo contrario podemos perder tiempo y dinero. Veamos cuáles son estos.

b) Que resultin greument lesiu per als interessos de la pròpia comunitat en benefici d'un o diversos propietaris.

- La condonació dels deutes per quotes de comunitat
- L'autorització d'ús en exclusiva d'un element comú per un o diversos propietaris.

c) Que suposin un greu perjudici per a algun propietari que no tingui obligació jurídica de suportar-ho o s'hagin adoptat amb abús de dret.

- La distribució abusiva de càrregues i despeses en perjudici d'un grup de propietaris.
- La denegació injustificada de determinada autorització sol·licitada per un veí a la Comunitat.

La casuística és amplíssima i variadíssima, per la qual cosa és impossible reunir en un article una relació detallada de tots els supòsits. Caldrà analitzar les circumstàncies concurrents en cada cas per fer una valoració prèvia.

En principi només podem apel·lar en primer lloc al sentit comú, el quin ens farà sentir o intuir si algun acord és just o injust, i en segon lloc i com més aviat millor des que l'acord s'adopti, com hem dit, a un advocat.

Encara que la impugnació d'un acord amb el qual estem disconformes hagi de ser necessàriament realitzada davant el Jutjat i amb la intervenció d'un advocat és molt important complir prèviament els requisits que estableix el mateix article 18 o en cas contrari podem perdre temps i diners. Vegem quins són aquests.

Requisitos previos a la impugnación

1/Salvar el voto, si acudimos a la Junta.

Manifestación de la **disconformidad con el acuerdo propuesto**, el voto contrario a su aprobación, así como la intención de impugnarlo judicialmente.

Hay que pedir a quien ejerza la función de **Secretario de la Junta** que así lo **haga constar expresamente** en el Acta de la Junta de Propietarios. Una posible redacción podría ser la siguiente:

“D. xxxx hace constar expresamente que al amparo del art. 18.2 LPH salva su voto pues no está conforme con el acuerdo propuesto, vota en contra de su aprobación, y además manifiesta su intención de impugnarlo judicialmente si fuera necesario.”

Si hemos acudido a la Junta pero no salvamos el voto respecto al acuerdo que rechazamos, luego no podremos impugnarlo judicialmente.

Acudir a la Junta y abstenerse de votar, no es ‘salvar el voto’. No podremos impugnar.

Si el acta recoge que un acuerdo ha sido adoptado por unanimidad, no podremos impugnar.

2/ ¿Y si no acudimos a la Junta en la que se adoptó el acuerdo? Comunicación fehaciente de la discrepancia.

La notificación del acuerdo se producirá con la entrega en nuestro domicilio (o buzón) de una fotocopia del acta de la sesión en la que se acordó. Si esto no es posible, también es válida la notificación realizada por medio de la colocación del Acta correspondiente en el tablón de anuncios de la comunidad, firmada por quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, con el visto bueno del presidente.

Requisits previs a la impugnació

1/Salvar el vot, si acudim a la Junta.

Manifestació de la **disconformitat amb l'acord proposat**, el vot contrari a la seva aprovació, així com la intenció d'impugnar-ho judicialment.

Cal demanar a qui exerceixi la funció de **Secretari de la Junta** que així **ho faci constar expressament** en l'Acta de la Junta de Propietaris. Una possible redacció podria ser la següent:

“D. xxxx fa constar expressament que a l'empara de l'art. 18.2 LPH salva el seu vot doncs no està conforme amb l'acord proposat, vota en contra de la seva aprovació, i a més manifesta la seva intenció d'impugnar-ho judicialment si fos necessari.”

Si hem acudit a la Junta però no salvem el vot respecte a l'acord que rebutgem, després no podrem impugnar-ho judicialment.

Acudir a la Junta i abstenir-se de votar, no és 'salvar el vot'. No podrem impugnar.

Si l'acta recull que un acord ha estat adoptat per unanimitat, no podrem impugnar.

2/ I si no acudim a la Junta en la qual es va adoptar l'acord? Comunicació fefaent de la discrepància.

La notificació de l'acord es produirà amb el lliurament al nostre domicili (o bústia) d'una fotocòpia de l'acta de la sessió en la qual es va acordar. Si això no és possible, també és vàlida la notificació realitzada per mitjà de la col·locació de l'Acta corresponent en el tauler d'anuncis de la comunitat, signada per qui exerceixi les funcions de secretari de la comunitat, amb el vistiplau del president.

Si el acuerdo con el que el propietario ausente no está conforme no es de modificación título constitutivo o de los Estatutos), no es necesario que se oponga expresamente en el plazo de 30 días ante la Comunidad (mediante correo certificado con acuse de recibo) puede ir directamente al juzgado en el plazo de 1 año.

Necesario estar al corriente de pago de las cuotas de Comunidad

Otro de los requisitos previos a la impugnación, tal y como indica el apartado 2º del artículo 18 LPH es **estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas** (sea ordinaria o extraordinaria) **con la comunidad** o proceder previamente a la consignación judicial de las mismas.

Si adeuda Vd. alguna cantidad ha de abonarla antes de interponer la demanda de impugnación.

Excepción: que el acuerdo con el que uno no está conforme y desea impugnar tenga por objeto la **determinación o modificación de las cuotas de participación** de cada piso o local en los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización, así como en la dotación del fondo de reserva que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación y reparación de la finca. Sólo en este caso es posible impugnar el acuerdo aunque no se hayan pagado las diferencias de cuota resultantes de su puesta en práctica. (Nótese que decimos las diferencias, y no lo que se venía pagando).

Si l'acord amb el qual el propietari absent no està conforme no és de modificació títol constitutiu o dels Estatuts), no és necessari que s'oposi expressament en el termini de 30 dies davant la Comunitat (mitjançant correu certificat amb justificant de recepció) pot anar directament al jutjat en el termini d'1 any.

Necessari estar al corrent de pagament de les quotes de Comunitat

Un altre dels **requisits previs a la impugnació**, tal com indica l'apartat 2º de l'article 18 LPH és **estar al corrent en el pagament de la totalitat dels deutes vençuts** (sigui ordinària o extraordinària) **amb la comunitat** o procedir prèviament a la consignació judicial de les mateixes.

Si deu vostè. alguna quantitat ha d'abonar-la abans d'interposar la demanda d'impugnació.

Excepció: que l'acord amb el qual un no està conforme i desitja impugnar tingui per objecte la determinació o modificació de les quotes de participació de cada pis o local en les despeses generals per a l'adequat sosteniment de l'immoble, els seus serveis, càrregues i responsabilitats que no siguin susceptibles d'individualització, així com en la dotació del fons de reserva que existirà en la comunitat de propietaris per atendre les obres de conservació i reparació de la finca. Només en aquest cas és possible impugnar l'acord encara que no s'hagin pagat les diferències de quota resultants de la seva posada en pràctica. (Cal notar que diem les diferències, i no el que es venia pagant).

Plazo para impugnar

El **plazo** que la ley concede para **impugnar los acuerdos** es distinto según cuál sea el defecto de que adolezca el mismo.

1/ Tal y como dispone el apartado tercero del artículo 18, si el acuerdo es contrario a la ley o a los estatutos el plazo es de un año.

2/ Si el acuerdo es gravemente perjudicial para la Comunidad o para un vecino o ha sido adoptado con abuso de derecho, el plazo es de tres meses.

El plazo comienza a contar **desde el día siguiente a la fecha de adopción del acuerdo**, con independencia de que la firma del acta por el Presidente y el Secretario de la Comunidad se produzca con posterioridad. Y se contabiliza de fecha a fecha, sin distinguir días hábiles o inhábiles. **Es decir, si el acuerdo se adoptó en una junta celebrada un 22 de mayo, los plazos empiezan a contar a partir del día 23 de mayo, incluido, el de tres meses terminaría el 23 de agosto, y el de un año el 23 de mayo del año siguiente.**

En caso de que no hayamos asistido a la Junta de Propietarios, y siempre y cuando hayamos comunicado fehacientemente nuestra discrepancia tal y como ha quedado explicado, el plazo para impugnar comienza a contar **a partir del día siguiente a aquel en el que nos notificaron el acuerdo.** **Nótese que el plazo de treinta días para comunicar el desacuerdo al Secretario y el plazo para impugnar comienzan el mismo día**, es decir, se superponen, no son consecutivos, por lo que no hay que perder tiempo.

La experiencia aconseja, **si va a impugnar un acuerdo, hacerlo siempre dentro de los tres primeros meses a partir de su adopción** (o notificación si no asistió a la Junta), ya que puede suceder que el Juez considere que el acuerdo no es contrario a la Ley o a los Estatutos como nosotros pensábamos pero sí gravemente perjudicial para la Comunidad o para un vecino.

Termini per impugnar

El **termini** que la Llei concedeix per **impugnar els acords** és diferent segons quin sigui el defecte que emmalalteixi el mateix.

1/ Tal com disposa l'apartat tercer de l'article 18, **si l'acord és contrari a la llei o als estatuts el termini és d'un any.**

2/ Si l'acord és greument perjudicial per a la Comunitat o per a un veí o ha estat adoptat amb abús de dret, el termini és de tres mesos.

El termini comença a explicar des **de l'endemà a la data d'adopció de l'acord**, amb independència que la signatura de l'acta pel President i el Secretari de la Comunitat es produeixi amb posterioritat. I es comptabilitza de data a data, sense distingir dies hàbils o inhàbils. **És a dir, si l'acord es va adoptar en una junta celebrada un 22 de maig, els termini comencen a explicar a partir del dia 23 de maig, inclòs, el de tres mesos acabaria el 23 d'agost, i el d'un any el 23 de maig de l'any següent.**

En cas que no hàgim assistit a la Junta de Propietaris, i sempre que hàgim comunicat fefaentment la nostra discrepància tal com ha quedat explicat, el termini per impugnar comença a explicar **a partir de l'endemà a aquell en el qual ens van notificar l'acord. Cal notar que el termini de trenta dies per comunicar el desacord al Secretari i el termini per impugnar comencen el mateix dia**, és a dir, se superposen, no són consecutius, per la qual cosa no cal perdre temps.

L'experiència aconsella, **si va a impugnar un acord, fer-ho sempre dins dels tres primers mesos a partir de la seva adopció** (o notificació si no va assistir a la Junta), ja que pot succeir que el Jutge consideri que l'acord no és contrari a la Llei o als Estatuts com nosaltres pensàvem però sí greument perjudicial per a la Comunitat o per a un veí.

Suspensión de la ejecución del acuerdo mientras se decide el juicio sobre su validez

Aunque impugnemos judicialmente un **acuerdo de la Comunidad** con el que no estamos conformes, **dicho acuerdo podrá ser puesto en práctica por los órganos de administración de la Comunidad** mientras un juez no le diga que lo deje en suspenso hasta que decida sobre el asunto. Se dice técnicamente que los acuerdos son ejecutivos.

Por ello, en la misma demanda de impugnación hay que pedir al juez que como medida cautelar, en tanto resuelve sobre el asunto, disponga la suspensión de la ejecución del acuerdo pues de lo contrario la sentencia sería ineficaz por no poder restaurar la situación al momento anterior a la demanda. Sólo si lo solicitamos el juez decidirá al respecto.

Suspensió de l'execució de l'acord mentre es decideix el judici sobre la seva validesa

Encara que impugnem judicialment un acord de la Comunitat amb el qual no estem conformes, aquest acord podrà ser posat en pràctica pels òrgans d'administració de la Comunitat mentre un jutge no li digui que ho deixi en suspens fins que decideixi sobre l'assumpte. Es diu tècnicament que els acords són executius.

Per això, en la mateixa demanda d'impugnació cal demanar al jutge que com a mesura cautelar, en tant resol sobre l'assumpte, disposi la suspensió de l'execució de l'acord doncs en cas contrari la sentència seria ineficaç per no poder restaurar la situació al moment anterior a la demanda. Només si ho sol·licitem el jutge decidirà sobre aquest tema.

MODELO PARA IMPUGNAR ACUERDO COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE _____

D./DÑA _____, Procurador de los Tribunales, asistido del Letrado del Ilustre Colegio de Abogados de _____, D/Doña _____, Colegiado número _____, en nombre de D./DÑA _____, representación que se acredita con la copia de escritura de poder que se acompaña como Documento N° 1, ante el Juzgado como mejor en Derecho proceda comparezco y DIGO:

Por medio del presente escrito formulo **DEMANDA EN JUICIO DECLARATIVO ORDINARIO EJERCITANDO ACCION DE IMPUGNACION DEL ACUERDO ADOPTADO POR LA JUNTA DE PROPIETARIOS** el día _____, contra:

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CALLE _____, que habrá de seguirse en la persona de su actual Presidente.

Y ello en virtud de los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

HECHOS

PRIMERO.- El actor es propietario del piso _____ perteneciente a la Comunidad de Propietarios de la finca sita en _____.

Se acredita este extremo con copia simple de la escritura de compraventa de la referida vivienda que se acompaña como Documento N° 2.

SEGUNDO.- El día _____ tuvo lugar la celebración de una Junta General Extraordinaria de propietarios de la comunidad indicada, en la que entre otros se tomó el siguiente acuerdo _____ (transcribir literalmente el acuerdo).

En el acto de la celebración de la Junta referida procedí a salvar mi voto (especificar si en otro caso no asistió a la Junta, o si fue privado del voto de manera injustificada) por considerar que el acuerdo es contrario a los Estatutos de la Comunidad de Propietarios (en otro caso puede alegarse que es contrario a la Ley, que es lesivo para la comunidad de propietarios en beneficio de algunos propietarios, o suponga un grave perjuicio para algún propietario que no tenga el deber jurídico de soportarlo, o exista abuso de derecho).

A los fines de acreditar este extremo apporto certificación del acta que me ha sido expedida por el Secretario de la Comunidad de Propietarios que adjunto como Documento N° 3.

MODEL PER IMPUGNAR ACORD COMUNITAT DE PROPIETARIS

AI JUTJAT DE PRIMERA INSTÀNCIA DE _____

SR/SRA _____, Procurador dels Tribunals, assistit del Lletrat de l'Il·lustre Col·legi d'Advocats de _____, SR/SRA _____, Col·legiat nombre _____, en nom de SR/SRA _____, representació que s'acredita amb la còpia d'escriptura de poder que s'acompanya com Documento N° 1, davant el Jutjat com a millor en Dret procedeixi comparec i DIC:

Per mitjà del present escrit formulo **DEMANDA EN JUDICI DECLARATIU ORDINARI EXERCITANT ACCION DE IMPUGNACION DE L'ACORD ADOPTAT PER LA JUNTA DE PROPIETARIS** el dia _____, contra:

COMUNITAT DE PROPIETARIS DEL CARRER _____, que haurà de seguir-se en la persona del seu actual President.

I això en virtut dels següents fets i fonaments de dret:

FETS

PRIMER.- L'actor és propietari del pis _____ pertanyent a la Comunitat de Propietaris de la finca situada en _____.

S'acredita aquest extrem amb còpia simple de l'escriptura de compravenda del referit habitatge que s'acompanya com Document N' 2.

SEGON.- El dia _____ va tenir lloc la celebració d'una Junta General Extraordinària de propietaris de la comunitat indicada, en la qual entre uns altres es va prendre el següent acord _____ (transcriure literalment l'acord).

En l'acte de la celebració de la Junta referida vaig procedir a salvar el meu vot (especificar si en un altre cas no va assistir a la Junta, o si va ser privat del vot de manera injustificada) per considerar que l'acord és contrari als Estatuts de la Comunitat de Propietaris (en un altre cas pot al·legar que és contrari a la Llei, que és lesiu per a la comunitat de propietaris en benefici d'alguns propietaris, o suposi un greu perjudici per a algun propietari que no tingui el deure jurídic de suportar-ho, o existeixi abús de dret).

A les finalitats d'acreditar aquest extrem aporto certificació de l'acta que m'ha estat expedida pel Secretari de la Comunitat de Propietaris que adjunt com Documento N' 3.

TERCERO.- La acción se ejercita dentro del año (para el caso de que la impugnación sea por causa de ser el acuerdo adoptado contrario a la Ley o Estatutos, en los demás casos la acción caduca a los tres meses de haberse tomado el acuerdo), contado desde la fecha en que el acuerdo se tomó.

CUARTO.- De acuerdo con la disposición _____ de los Estatutos se prohíbe _____, el acuerdo que se adopta infringe claramente dicha disposición.

QUINTO.- Mi patrocinado se encuentra al corriente de pago de las deudas vencidas de la Comunidad de Propietarios. Para acreditar esta circunstancia adjunto los recibos correspondientes como Documento N' y N'.

(Este requisito no es necesario cuando el acuerdo impugnado sea sobre alteración de las cuotas de participación entre los propietarios)

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- Es competente para conocer de la presente demanda el Juzgado de Primera Instancia de esta ciudad al que en turno de reparto corresponda de acuerdo con lo previsto en el art. 52- regla 8ª de la Ley de Enjuiciamiento civil.

II.- Está legitimado activamente mi representado por concurrir en el mismo las condiciones que dispone el art. 18.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, y pasivamente La comunidad de Propietarios demandada de acuerdo con el mismo precepto. La demanda deberá entenderse en la persona del Presidente de la Comunidad de acuerdo con lo dispuesto en el art. 13.3 de la Ley de Propiedad Horizontal.

III.- La presente demanda se sustanciará por los trámites del Juicio Declarativo Ordinario de acuerdo con lo previsto en art. 18.1 de la Ley de Propiedad Horizontal, en relación con el art. 249-8º de la Ley de Enjuiciamiento civil.

IV.- El procedimiento se seguirá de acuerdo con lo dispuesto en los arts. 399 siguientes y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento civil.

V.- En orden al fondo del asunto se invoca como aplicable el artículo _____ de los Estatutos de esta comunidad, así como el contenido del art. 18 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Queda prohibido por los Estatutos _____, y el acuerdo adoptado supone una infracción de dicha norma (narrar el fundamento de tal consideración).

TERCER.- L'acció s'exercita dins de l'any (per al cas que la impugnació sigui per causa de ser l'acord adoptat contrari a la Llei o Estatuts, en els altres casos l'acció caduca als tres mesos d'haver-se pres l'acord), explicat des de la data en què l'acord es va prendre.

QUART.- D'acord amb la disposició _____ dels Estatuts es prohibeix _____, l'acord que s'adopta infringeix clarament aquesta disposició.

CINQUÈ.- El meu patrocinat es troba al corrent de pagament dels deutes vençuts de la Comunitat de Propietaris. Per acreditar aquesta circumstància adjunt els rebuts corresponents com Documento N' i N' .

(Aquest requisit no és necessari quan l'acord impugnat sigui sobre alteració de les quotes de participació entre els propietaris)

FONAMENTS DE DRET

I.- És competent per conèixer de la present demanda el Jutjat de Primera Instància d'aquesta ciutat al que en torn de repartiment correspongui d'acord amb el previst en l'art. 52- regla 8ª de la Llei d'Enjudiciament civil.

II.- Està legitimat activament el meu representat per concórrer en el mateix les condicions que disposa l'art. 18.2 de la de la Llei de propietat Horitzontal, i passivament La comunitat de Propietaris demandada d'acord amb el mateix precepte. La demanda haurà d'entendre's en la persona del President de la Comunitat d'acord amb el que es disposa en l'art. 13.3 de la Llei de Propietat Horitzontal.

III.- La present demanda se substanciarà pels tràmits del Judici Declaratiu Ordinari d'acord amb el previst en art. 18.1 de la Llei de Propietat Horitzontal, en relació amb l'art. 249-8º de la Llei d'Enjudiciament civil.

IV.- El procediment se seguirà d'acord amb el que es disposa en els arts. 399 següents i concordants de la Llei d'Enjudiciament civil.

V.- Amb vista al fons de l'assumpte s'invoca com a aplicable l'article _____ dels Estatuts d'aquesta comunitat, així com el contingut de l'art. 18 de la Llei de Propietat Horitzontal.

Queda prohibit pels Estatuts _____, i l'acord adoptat suposa una infracció d'aquesta norma (narrar el fonament de tal consideració).

VI.- Las costas deberán ser impuestas a la parte demandada en virtud de lo previsto en el art. 394 de la Ley de Enjuiciamiento civil.

Por lo expuesto,

SUPLICO AL JUZGADO: tenga por presentado este escrito, documentos y copias, por formulada demanda en ejercicio de la acción de impugnación del acuerdo tomado en la Junta General Extraordinaria de fecha _____, que habrá de sustanciarse por los trámites del JUICIO DECLARATIVO ORDINARIO en nombre de D./Dña _____ contra la Comunidad de Propietarios del edificio sito en _____, demanda que habrá de entenderse en la persona de su Presidente, y en su día y previos los demás trámites legales y el recibimiento del procedimiento a prueba para su momento procesal oportuno deo interesado, se dicte Resolución por la que estimando íntegramente esta demanda se acuerde declarar que el acuerdo impugnado es contrario a los Estatutos y por tanto nulo dejando ineficaz el mismo, y en consecuencia se condene a la parte demandada a estar y pasar por esta declaración y al pago de las costas causadas en este procedimiento.

OTROSI DIGO: Que de acuerdo con lo previsto en el art. 18.4 de la Ley de propiedad Horizontal al derecho de esta parte interesa se acuerde como medida cautelar suspender la ejecución del acuerdo impugnado previa audiencia de la comunidad de Propietarios. **SUPLICO AL JUZGADO,** que habiendo por hecha la anterior manifestación se proceda a la adopción de la medida cautelar solicitada.

OTROSI DIGO, que al derecho de esta parte interesa para su momento procesal oportuno el recibimiento a prueba de este procedimiento.

SUPLICO AL JUZGADO, proceda a acordar y en su día recibir a prueba el presente procedimiento.

OTROSI DIGO, que precisando para otros usos la copia de escritura de poder que se acompaña, procede y

SUPLICO AL JUZGADO, acuerde su desglose y devolución una vez quede debida constancia de la misma en autos.

Es justicia que pido en

_____ a _____ de _____ de _____

D/Doña _____ D. /Doña _____

Abogado Procurador

VI.- Les costes hauran de ser imposades a la part demandada en virtut del previst en l'art. 394 de la Llei d'Enjudiciament civil.

Per l'exposat,

SUPLICO AI JUTJAT: tingui per presentat aquest escrit, documents i còpies, per formulada demanda en exercici de l'acció d'impugnació de l'acord pres en la Junta General Extraordinària de data _____, que haurà de substanciar-se pels tràmits del JUDICI DECLARATIU ORDINARI en nom de SR./SRA. _____ contra la Comunitat de Propietaris de l'edifici situat en _____, demanda que haurà d'entendre's en la persona del seu President, i en el seu moment i previs els altres tràmits legals i la rebuda del procediment a prova per al seu moment processal oportú deixo interessat, es dicti Resolució per la qual estimant íntegrament aquesta demanda s'acordi declarar que l'acord impugnat és contrari als Estatuts i per tant nul deixant ineficax el mateix, i en conseqüència es condemni a la part demandada a estar i passar per aquesta declaració i al pagament de les costes causades en aquest procediment.

OTROSI DIC: Que d'acord amb el previst en l'art. 18.4 de la Llei de propietat Horitzontal al dret d'aquesta part interessa s'acordi com a mesura cautelar suspendre l'execució de l'acord impugnat prèvia audiència de la comunitat de Propietaris. SUPLICO AI JUTJAT, que havent-hi per feta l'anterior manifestació es procedeixi a l'adopció de la mesura cautelar sol·licitada.

OTROSI DIC, que al dret d'aquesta part interessa per al seu moment processal oportú la rebuda a prova d'aquest procediment.

SUPLICO AI JUTJAT, procedeixi a acordar i en el seu moment rebre a prova el present procediment.

OTROSI DIC, que precisant per a altres usos la còpia d'escriptura de poder que s'acompanya, procedeix i

SUPLICO AI JUTJAT, acordi el seu desglossament i devolució una vegada quedi deguda constància de la mateixa en actuacions.

És justícia que demano en

_____ a _____ de _____ de _____

SR./SRA. _____ SR./SRA. _____

Advocat Procurador