

# MANUAL DE BUENAS PRÁCTICAS VECINALES



## Contenidos:

- **La comunidad vecinal**
- **Espacios privados y espacios comunes**
- **Obligaciones de los propietarios/as**
- **La convivencia en las comunidades vecinales**
- **Buenas prácticas vecinales**

## COLABORA:



## **La comunidad vecinal**

**La Ley de Propiedad Horizontal** tiene por objeto la regulación de la forma especial, establecida en el art. 396 del Código Civil, que se denomina Propiedad Horizontal y por tanto la convivencia vecinal. Los artículos que componen esta Ley tienen carácter imperativo y obligan a todas las personas propietarias.

La comunidad de propietarios/as la forman las personas que tienen alguna propiedad en la comunidad y que comparten los derechos de las instalaciones comunes.

El conjunto de personas que conviven en la comunidad, independientemente de si están en régimen de alquiler o son de propiedad, forman la comunidad de vecinos y vecinas.

La comunidad de propietarios/as la forman la **junta y presidencia**. Estos cargos se nombran por elección, rotación o sorteo entre todos los propietarios/as.

## **Espacios privados y espacios comunes**

**Espacios privados:** son las viviendas y locales en propiedad.

**Espacios comunes:** son elementos comunes y, por tanto, propiedad de todos los vecinos y vecinas, las instalaciones y los servicios situados de la pared hacia fuera de las viviendas, los destinados a uso comunitario o a facilitar el paso a los elementos privativos, como pueden ser fachadas, terrazas, piscinas, rellanos o ascensores.

## Obligaciones de las personas propietarias

La Ley de propiedad horizontal regula las relaciones de la vecindad de un edificio constituida en comunidad. Esta Ley obliga a los propietarios/as a organizarse para resolver los asuntos comunitarios. Además, los propietarios/as de un edificio, para regular los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y los espacios comunes, podrán elaborar unas normas de convivencia interna, siempre que no sean contrarias a los estatutos de comunidad y la Ley de Propiedad Horizontal.

**Reuniones de comunidad:** Asisten los propietarios/as de los diferentes pisos y locales.

Si alguien excusase su asistencia, podrá delegar su representación y voto en otra persona mediante una autorización escrita.

En estas reuniones sólo se pueden adoptar acuerdos sobre los asuntos incluidos en el orden del día.

Los acuerdos tomados en la **junta** se recogerán en el **libro de actas**.

Son obligaciones de las personas propietarias:

Respetar los espacios privados y espacios comunes de la comunidad.

Mantener el buen estado de conservación.

Contribuir y mantenerse al corriente de las cuotas de comunidad.

Contribuir a las derramas en caso de reparaciones y ampliaciones de espacios comunes y/o otras demandas de conservación del inmueble.

Respetar las eventuales normas de convivencia interna.

## **La convivencia en las comunidades vecinales. Buenas prácticas vecinales**

Saludar a nuestros vecinos y vecinas

Intentar conocer a los vecinos/as más cercanos o interesarnos cortésmente por su vida

Respetar sus opiniones, creencias y costumbres

Respetar la privacidad de la vecindad

Asistir a las reuniones de comunidad

Escuchar y dialogar sin imponer criterios

Respetar los acuerdos adoptados en las reuniones de comunidad

Intentar favorecer la inclusión de la vecindad en la comunidad

Practicar el “altruismo recíproco” (Haz algo por tus vecinos/as y quizás sea recíproco)

Realizar actividades de convivencia o lúdicas en comunidad

Conocer y respetar las normas de convivencia, las de uso de zonas comunes y las dictadas por la Ley de Propiedad Horizontal

Cuidar los espacios comunes

Mantenerse al corriente de las cuotas de comunidad

Prevenir en la medida de lo posible, desde nuestra parte, los conflictos vecinales más usuales (ruidos, goteras, problemas eléctricos, mascotas, gritos y peleas, morosidad)

Realizar actividades que requieran ruido evitando horario nocturno

Informar a la vecindad de futuras obras y reformas que se realicen

Ante cualquier conflicto o desacuerdo, intentar como primer paso el diálogo

Exigir a los/las administradores de fincas la inclusión de la mediación vecinal como recurso para la resolución de los conflictos

Educar a los niños y niñas estas buenas prácticas vecinales