



ÍNDICE SISTEMÁTICO

Agradecimientos
Introducción

I. LAS BASES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

1. Comunidades, democracia y Constitución
2. Insultos vecinales. Conversión de plazas de garaje en trastero
3. Complejos inmobiliarios privados
4. Presunto complejo inmobiliario privado

Las reglas de la propiedad horizontal

5. Ley de Propiedad Horizontal vigente
6. División Horizontal y título constitutivo
7. Cómo obtener copia de la División Horizontal
8. Cláusulas de exoneración en los Estatutos
9. Cláusulas estatutarias de exoneración de gastos
10. Comunidad latente
11. La dictadura del título constitutivo
12. ¿Comunero fantasma? Nacimiento de la Comunidad
13. Trámites constitutivos de la Comunidad
14. ¿Cuándo «constituir» la Comunidad?
15. Reunión constitutiva de la Comunidad
16. Formulario de «constitución»
17. Comunidad sin Libro de Actas ni contabilidad
18. Irresponsabilidad. Nacimiento de la Comunidad
19. Denominación comunitaria

El coeficiente o cuota de participación

20. «Lo especialmente establecido», como criterio de reparto del gasto
21. Relación entre coeficiente y superficie
22. Coeficientes «injustos». Impugnabilidad
23. Coeficiente desajustado. Su impugnación
24. Obligación legal contributiva de los garajes
25. Acuerdos sobre cuotas. Obligatoriedad

Elementos inmobiliarios

26. Transformismo inmobiliario. Conversión de vivienda en local
27. Obras «por su santa voluntad»
28. Conversión de trastero en despensa

29. ¿De quién es la vivienda del portero?

Los Estatutos

- 30. Modificación estatutaria
 - 31. Estatutos frente a Reglamento de Régimen Interior
 - 32. ¿Es legal prohibir los perros en el edificio?
 - 33. Perros que molestan
 - 34. ¿Puede limitarse el arrendamiento por razones de seguridad?
- El Reglamento de Régimen Interior y los acuerdos de las Juntas
- 35. Utilidad relativa del Reglamento de Régimen Interior (RRI)
 - 36. Reglamento de Régimen Interior: ¿puede sancionar?
 - 37. Cumplimiento forzoso de los acuerdos

Limitaciones legales y servidumbres

- 38. Distancia para plantar árboles
- 39. Árboles invasores de la propiedad ajena
- 40. Árboles obstructivos de vistas y de luz natural

Régimen general de notificaciones y comunicaciones

- 41. Domicilio para notificaciones
- 42. Convocatoria: constancia de su recepción
- 43. Telemática: su utilidad para las notificaciones comunitarias
- 44. Forma de notificar las convocatorias
- 45. Comunero parisino: notificaciones

Certificaciones

- 46. Obligación de expedir certificación de estado de cuentas
- 47. Deudas del propietario anterior
- 48. Certificado salvador

Responsabilidad civil y seguro

- 49. Responsabilidad comunitaria por actos de los comuneros
- 50. Responsabilidad por filtraciones
- 51. Responsabilidad privada sin alcance de la comunitaria
- 52. Conveniencia de asegurar la responsabilidad civil de las Comunidades
- 53. Prima del seguro excesiva
- 54. Seguro comunitario y seguro particular
- 55. Deterioro de medianería colindante

II. EL COMUNERO Y LOS ÓRGANOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

La Comunidad de Propietarios y sus miembros: el comunero

- 1. Discordias conyugales sobre el ejercicio de los derechos comunitarios
- 2. Morosa difunta y herederos que tampoco pagan
- 3. Determinación del comunero por fallecimiento del propietario

4. Inquilino moroso
5. Morosidad del inquilino
6. El inquilino no tiene obligación de pago frente a la Comunidad

Los órganos de la Comunidad de Propietarios. La Junta de Propietarios

7. Una regla de oro: si prevé problemas no vaya a la Junta
8. No vaya a la Junta si piensa que puede interesarle impugnar los acuerdos

Juntas Ordinarias

9. Consecuencias de la falta de convocatoria anual
10. Plazos de convocatoria

Juntas Extraordinarias

11. Plazo de la convocatoria

Convocatoria de la Junta. ¿Quién ha de convocar?

12. Convocatoria vecinal

¿Cómo ha de hacerse la convocatoria?

13. Forma de notificar las convocatorias
14. Notificación de la convocatoria: su recepción

Orden del día

15. Obligación de la Comunidad de deliberar asuntos que planteen los comuneros
16. Orden del día y acuerdos
17. Petición de inclusión en el orden del día de destitución del Administrador

Lugar, día y hora de celebración de la Junta

18. Cuestiones sobre la Junta: horario, copia del acta y domicilio para notificaciones
19. ¿Pueden celebrarse las Juntas en otra localidad?

Representación en la Junta

20. Administrador como representante
21. Representante sin facultades representativas
22. Delegación del voto: acreditación
23. Delegación del voto: ¿puede otorgarse con carácter indefinido?

Mesa de la Junta, relación de asistentes y funcionamiento

24. Ausencia presidencial en la Junta
25. Morosidad provocada para privar del voto
26. «Ruegos y preguntas»: ¿es prescindible?

Acuerdos de la Junta y quórum

27. Criterio doble para cómputo del voto
28. Cómputo del voto
29. Cómputo del voto del ausente en acuerdos que exigen unanimidad
30. Pluralidad de propiedades y voto único
31. ¿Vale el voto secreto en las Juntas de Propietarios?
32. Quórum para acuerdos ordinarios
33. ¿Cuenta el voto del moroso para integrar el quórum?
34. «Salvar el voto» negativo
35. Cómputo del voto del ausente. Casos en que procede
36. Impugnación de acuerdos: forma. Voto presunto: consecuencias del silencio ante la notificación del acuerdo al ausente de la Junta
37. Polémica sobre el ausente de la Junta
38. Cómputo del voto del ausente. Acuerdo de supresión de portero
39. Las abstenciones son votos negativos

Acta de la Junta: el libro de actas

40. ¿Tiene que hacerse constar en acta todo lo que se trate en la Junta?
41. Recobrar el libro de actas
42. Actas por ordenador en hojas movibles
43. Actas de la «Junta directiva»
44. Constitución de la Comunidad y constancia en acta
45. Acta y realidad: divergencias
46. Acceso al Libro de Actas
47. Acceso a la documentación comunitaria
48. Documentación de la contabilidad comunitaria
49. Proyecto arquitectónico del edificio
50. Acceso al Libro de Actas
51. Contenido del acta
52. El caso del vecino pesado: excesos en las Juntas
53. ¿Qué pasa si no se aprueba el acta?
54. Firma del acta
55. Acuerdos verbales
56. Derecho a acceder al libro de actas
57. ¿Hay que tomar nota de todo en el acta?
58. Plazo para enviar el acta
59. Discrepancias presidenciales en la redacción del acta

El Presidente. Quién puede ser Presidente

60. Presidente por vía conyugal
61. Cargos entre los propietarios de plazas de garaje

Criterios para su elección

62. Bandos en la Comunidad y sus candidatos

Tiempo de duración del cargo de Presidente

- 63. Prolongación del mandato presidencial anual
- 64. El presidente vende su piso
- 65. ¿Es obligatorio aceptar la presidencia?
- 66. Mandato presidencial excedido

Quórum para la elección del Presidente y forma de practicarla

- 67. ¿Puede repetirse la Junta si no resultó nombrado presidente?
- 68. ¿Se responsabiliza el nuevo presidente del estado económico comunitario?
- 69. Notificación de nombramiento de Presidente

Excusas para el ejercicio del cargo y trámite judicial para obtener el relevo

- 70. Excusa presidencial
- 71. Excusa para la designación como presidente
- 72. Presidente madrileño para Comunidad de Sant Cugat
- 73. Ancianidad y presidencia
- 74. Presidente emigrado
- 75. Edad para la excusa en el ejercicio presidencial por ancianidad
- 76. ¿Me excusa mi invalidez para aceptar la presidencia?
- 77. Consecuencias de desentenderse del ejercicio del cargo de Presidente
- 78. Vejez y presidencia
- 79. ¿Puede imponerse la sustitución por un hijo del anciano que es designado presidente?
- 80. Edad para presidir
- 81. ¿Pueden obligarme a aceptar como Presidente?
- 82. Compensaciones por librarse del ejercicio de la presidencia

Remoción del cargo del Presidente

- 83. Pérdida sobrevenida de la condición de Presidente
- 84. Excesos presidenciales

Competencias propias del Presidente

- 85. Autoritarismos presidenciales
- 86. Racanería presidencial
- 87. Presidente terco
- 88. Regalos al portero
- 89. ¿Tengo que pagar las obras decididas unilateralmente por el Presidente?
- 90. El Presidente decide por su cuenta sobre la piscina
- 91. Arbitrariedad presidencial
- 92. Decálogo para el ejercicio del cargo de presidente
- 93. Gastos menores
- 94. Desorden en el garaje

El Presidente como representante de la Comunidad

- 95. Presidente testigo en juicio
- 96. Delegación presidencial

Carácter gratuito del cargo y responsabilidad en su ejercicio

- 97. Gastos en el ejercicio del cargo presidencial

El Vicepresidente

- 98. No es obligatorio aceptar la vicepresidencia

El Administrador

- 99. Arquitecto Administrador
- 100. Administrador pasivo
- 101. Límites de las obligaciones del Administrador
- 102. Protección de datos en la documentación comunitaria
- 103. Descontento con el Administrador
- 104. Sustitución del Administrador
- 105. Dictadura del Administrador
- 106. Cese del Administrador
- 107. Retención de la documentación por el Administrador
- 108. Nombramiento de Administrador
- 109. Administrador por sorpresa
- 110. Quórum para la elección del Administrador
- 111. Impago oculto del fondo de reserva y responsabilidad del Administrador
- 112. Sustitución del Administrador por su inactividad

El Secretario y otros cargos posibles

- 113. Secretario prescindible
- 114. Secretario malversador
- 115. Traspaso al nuevo Secretario de la documentación comunitaria
- 116. Asalto a la Tesorera
- 117. Tesorero despistado

III. LOS ELEMENTOS Y SERVICIOS COMUNES

- 1. Oposición por razones ideológicas a la ocupación del portal por belén navideño
- 2. Invasión de pasos comunes

Suelo

- 3. ¿De quién es el suelo libre?

Cimentaciones, muros de carga, balcones y fachadas, y estructura en general

4. Demolición de muro estructural
5. Desprendimiento de fachada
6. Balcones y fachadas
7. Obras en edificios de estructura de madera
8. Obras en el interior de la vivienda y afección estructural

Paredes de cerramiento del edificio

9. Huecos en muros de cerramiento

Pasos, accesos y escaleras

10. ¿Pueden jugar los niños en los accesos comunes?

Piscina

11. Gorros engorrosos
12. Cubrir la piscina
13. Invitados a la piscina

Aislamiento acústico

14. Insuficiencia de los elementos comunes aislantes del ruido

Vallas y cerramientos

15. Reparación de la valla de la piscina
16. Valla en la terraza particular

Cubiertas o tejados; azoteas y terrazas; soportales; buhardillas

17. Versatilidad de las terrazas para usos particulares
18. Parabólica privada en la azotea
19. Actuaciones sobre el tejado
20. Terraza común de uso exclusivo
21. Filtraciones desde el patio
22. Los bares extienden sus mesas a los soportales
23. Gotera pertinaz
24. Cubierta pendiente de terminar
25. Acuerdo para instalación de antena en cubierta
26. Alquiler de las terrazas
27. Tejado deteriorado
28. Reparación de las goteras
29. Plantas en la terraza
30. Deterioro de la cubierta
31. ¿Quién debe arreglar la terraza?
32. Buhardillas atrasteradas

Instalaciones y servicios de calefacción y agua caliente

33. ¿Qué horarios marca la Ley para el funcionamiento de la calefacción?
34. Encargado de calefacción
35. La calefacción no me da temperatura suficiente
36. Prescindir de la calefacción central
37. Individualización del consumo de calefacción
38. Calor insuficiente
39. Aumento del número de radiadores
40. Horarios de funcionamiento de la calefacción
41. Caldera insuficiente

Ascensor

42. Reparto del gasto del nuevo ascensor
43. Ruidos del ascensor
44. Uso del ascensor para las obras en las viviendas
45. ¿Puede hacerse que paguen más de ascensor los vecinos que tienen consulta profesional?
46. ¿Es posible actuar frente a los vecinos recalcitrantes que averían el ascensor?
47. ¿Qué mayoría hace falta para acordar la instalación de un ascensor?
48. Contribución de los locales a la instalación del ascensor
49. ¿Tienen que pagar los Bajos el nuevo ascensor?
50. ¿Hay que pagar la instalación de ascensor?

Conducciones eléctricas e instalaciones telefónicas, tuberías de agua y calefacción, bajantes, etc.

51. Saturación de las instalaciones telefónicas comunitarias
52. Arquetas registrables
53. Insuficiente presión del agua
54. Reposición de la instalación telefónica privativa
55. Origen de la fuga
56. Obras pirata
57. Reforzamiento de la presión del agua
58. Límite entre parte comunitaria y parte privativa de las tuberías
59. Coste de la instalación de contadores de agua

Patios y tendederos

60. Cesión forzosa del patio
61. Estructura de aluminio para cubrir el patio interior
62. Lavadora particular en el patio de la Comunidad
63. Chimenea particular en el patio
64. Techado del patio de la Comunidad
65. ¿Puede cubrirse el patio?
66. Construcciones en los patios
67. Chimenea nueva en el patio
68. Las sábanas alcanzan al patio
69. ¿El Presidente puede prohibir pasar al patio?
70. Uso privativo del patio
71. Macetas en el patio
72. Plantas en los patios
73. El galimatías de la servidumbre de luces y vistas
74. El patio de mi casa es particular
75. ¿Puedo cubrir mi patio?
76. Ocupación de patio privativo
77. ¿Puede escurrir la colada en el tendedero?

78. Problemas de tendederos

Servicio de portería

- 79. Portero automático y portero
- 80. Servicio de portería: regulación
- 81. Despido del portero y supresión del servicio de portería
- 82. Venta de la vivienda del portero
- 83. Supresión de portero
- 84. ¿Quién da las instrucciones al portero?

Servicio de videovigilancia y porteros automáticos

- 85. Viabilidad de la instalación de la cámara de videovigilancia y quórum para acordarla
 - 86. ¿Quiénes deben pagar la reparación del portero automático?
- ### Portales, escaleras y buzones
- 87. Reparto del gasto para poner un espejo para el portal
 - 88. Decisión sobre la apertura y cierre de las ventanas en la escalera
 - 89. ¿Es obligatorio el servicio de limpieza?
 - 90. ¿Puede cambiarse la puerta exterior de un piso?
 - 91. Agresión al buzón
 - 92. ¿Quién decide cada cuánto pintar la escalera?
 - 93. ¿Podemos impedir de forma efectiva que nos dejen publicidad en los buzones?
 - 94. ¿Puede obligarse a limpiar la escalera a una comunera anciana?

Garajes o plazas de aparcamiento

- 95. Aparcar vehículos grandes en plazas pequeñas
- 96. ¿Pueden hacerse obras en la plaza de garaje?
- 97. ¿Puede meterse una moto en el hueco que deja el coche en la plaza?
- 98. ¿Pueden instalarse barras separadoras entre las plazas de garaje?
- 99. ¿Es lícito cerrar por completo la plaza de aparcamiento?
- 100. ¿Pueden tapiarse las plazas de garaje?
- 101. Conversión de plaza de garaje en trastero
- 102. Ocupación por motos de los espacios libres del garaje
- 103. No pueden cerrarse las plazas de garaje
- 104. Invasión de los espacios libres comunes del garaje
- 105. Aparcamiento en las vías de acceso al garaje
- 106. Garaje convertido en trastero
- 107. Ocupación de la plaza por dos coches
- 108. Lavado de coches en el garaje
- 109. Aparcamiento de vehículo grande en plaza pequeña
- 110. ¿Cómo repartir el gasto de la reparación del pavimento del garaje entre los propietarios de la Comunidad?
- 111. ¿Pueden separarse las cuentas del garaje de la contabilidad general de la Comunidad?

Trasteros

- 112. Apropiación de suministro eléctrico comunitario para trastero clandestino
- 113. ¿Cómo repartirnos los trasteros nuevos?

Configuración exterior

114. ¿Puedo poner barrotes para proteger la seguridad de mi ventana?
115. ¿Puede hacer el propietario de una vivienda obras en fachada?
116. Cambio de ventanas: necesidad de ajustarse al aspecto exterior
117. Toldo y aparato exterior de aire acondicionado: permisos necesarios
118. ¿Necesita permiso de los vecinos la instalación de aire acondicionado en el exterior?
119. Permisos para poner cristalera de balcón
120. Cambio de las persianas y configuración exterior
121. ¿Necesito permiso para instalar en el tejado antena para emisora de radioaficionado?
122. Autorización para instalar una antena parabólica individual
123. Necesidad de homogeneizar las estructuras de los toldos
124. Aire acondicionado y fachada exterior
125. ¿Puede ponerse un tendedero en la fachada?
126. Cartelones anunciando actividad profesional en la fachada
127. Permisos para la instalación de toldos en el exterior del edificio
128. ¿Puede prohibirse instalar toldos?

Antenas de televisión y radio, cables y conexiones para telefonía y demás servicios de telecomunicación, pararrayos

129. Requisitos para la adopción de acuerdo comunitario para la instalación de antena
130. Antena parabólica particular
131. ¿Es obligatorio el pago de una suscripción comunitaria de televisión digital?
132. ¿Puede un comunero desentenderse del pago de la antena si no ve la televisión?
133. ¿Tienen derecho los locales a exigir señal de televisión desde la antena comunitaria?
134. ¿Es obligatorio tener un pararrayos?

IV. OBRAS Y ACTUACIONES SOBRE LOS ELEMENTOS COMUNES

Obras en los elementos comunes. Arrendamiento. Obras

1. Obligatoriedad de contribuir al gasto de un pleito contra el constructor para la reparación de deficiencias constructivas
2. ¿Puede ocuparse la terraza del edificio colindante para colocación del andamio?
3. Necesidad de reparación de bajante
4. ¿Cómo repartir el gasto de reparación de la calefacción?
5. Requisitos para adoptar el acuerdo de reparación
6. Necesidad de reparar deficiencias en la impermeabilización del edificio
7. Los vecinos deben decidir las obras de reparación y el reparto de su gasto
8. Pintura de fachadas: contribución de los locales y criterios para el reparto de su coste

Reparaciones ordinarias

9. Vinculación de acuerdo antiguo para cambio de arqueta

Reparaciones extraordinarias

10. Reparación de la terraza: iniciativa para emprenderla y reparto de su coste
11. Obligatoriedad de reparación del tejado y del pago por todos de su coste
12. ¿Tienen que pagar los locales el cambio de la instalación eléctrica comunitaria?

Obras de innovación

13. Reparto del coste de la nueva instalación de calefacción

Innovaciones adecuadas

14. Instalación de gas privativa: autorización por la Comunidad y por los propietarios individuales

Innovaciones de mejora (exigibles y de lujo)

15. ¿Es obligatorio pintar la escalera y el patio de luces? ¿Puede oponerse el comunero si su coste es elevado?

16. Embellecimiento de la escalera: exigibilidad y límites para su contribución

Innovaciones del art. 17 (norma primera y segunda) de la Ley de Propiedad Horizontal

17. Establecimiento de un nuevo ascensor: quórum para acordarlo y posibilidad de que lo exija un vecino minusválido

18. Ascensor particular: autorización tácitamente concedida en función de unas circunstancias posteriormente desaparecidas

19. Reparto del coste de la nueva instalación de ascensor: ¿hay que pagar aunque no vaya a usarse?

20. Criterios de reparto del gasto de la instalación del ascensor: ¿paga quien se opuso a ella?

21. Obligatoriedad de pagar la nueva instalación del ascensor

22. ¿Puede aumentarse la cuota mensual por los gastos del nuevo ascensor?

Innovaciones de lujo

23. ¿Es obligatorio el pago de los gastos decorativos del portal?

24. Reparto de los costes de reforma del portal

Obras de adecuación para la accesibilidad del inmueble y en beneficio de minusválidos y ancianos

25. Rampa para minusválidos: ¿quién la paga?

26. Rampa salvaescaleras para silla de niños: ¿puede exigirse?

Arrendamiento

27. Trámites para la instalación de antena de telefonía en azotea

28. Alquiler de la vivienda del portero

29. Requisitos para alquilar las terrazas

V. DERECHOS Y DEBERES DE LOS COMUNEROS

Derechos de los comuneros

1. A obtener la protección comunitaria ante el aparcamiento obstructivo

2. Fiesta en la Comunidad: ¿puede prohibirse?

3. Derecho a la protección de datos en la documentación comunitaria

4. ¿Puede reclamarse el saldo sobre el dinero comunitario cuando el piso se vende?

Deberes de los comuneros

5. ¿Tienen que reclamarse al inquilino o al propietario las cuotas adeudadas?

6. ¿Necesito permiso para cambiar la ubicación de la cocina?

7. Trasteros también pagan

8. Cobro retroactivo

9. El inquilino no tiene obligación de pagar los gastos comunes frente a la Comunidad
10. ¿Quién decide en el caso de urgencias comunitarias?
11. ¿Puedo hacer obras en el interior de mi vivienda sin contar con la Comunidad?
12. ¿Puede una vecina prohibir que el fontanero pase por su casa para reparar una bajante?
13. Obligación de dejar pasar al interior de la vivienda para revisar bajante
14. Obligación de cuidar las tuberías privativas

VI. ECONOMÍA DE LA COMUNIDAD Y RÉGIMEN DE IMPUGNACIONES

Responsabilidad civil comunitaria

1. Obligación de realizar todas las obras de reparación en la casa del vecino que padeció las filtraciones

Forma de documentar las cuentas comunitarias

2. ¿Qué hacer si se pierde el libro de cuentas y el dinero de la caja?
- La cuota de participación, o coeficiente, como módulo contributivo
3. Pagar por coeficiente o igualitario
 4. ¿Puede pagarse a cuotas iguales habiendo coeficientes muy diferentes entre las viviendas?
 5. ¿Cómo imponer que se pague según el coeficiente de cada uno?
 6. Reparto de los gastos comunes por coeficiente
 7. Contribución a partes iguales para los gastos comunes
 8. ¿Es justo pagar por coeficiente?
 9. Reparación de fachada: ¿deben pagar más las viviendas que tienen más fachada?
 10. Coeficiente e individualización del gasto
 11. ¿Qué puede hacerse si los coeficientes de la vivienda son injustos?
 12. ¿Puedo negarme a pagar la parte que me corresponde sobre una prima de seguro que considero excesiva?
 13. ¿Tengo que pagar las reparaciones que se hicieron antes de que yo fuera propietario?
 14. ¿Cómo saber quiénes tienen que pagar cuando los propietarios anteriores han muerto?
 15. ¿Podemos llevar unas cuentas independientes para un canal de TV que solo es para una parte de los vecinos?
 16. Individualizar los consumos de agua fría
 17. Reparto del coste de arreglar la fachada: ¿pagan más las viviendas que tienen más fachada?
 18. ¿Quién tiene que pagar los gastos de reparación de mi chimenea?
 19. El sevellismo no paga el agua
 20. ¿Pueden obligarme a pagar como agua caliente esa que al principio sale templada?
 21. Consumo de agua por contador y mínimo fijo
 22. Individualización del consumo de agua potable
 23. Individualización de gastos según el consumo de calefacción
 24. ¿Tienen que pagar más ascensor las viviendas en que hay consultas profesionales?
 25. Aprobación de la reparación de fachada y reparto de su coste
 26. Obligación legal de contribuir a los gastos comunes
 27. ¿Puede repartirse el coste de la instalación de un nuevo ascensor asignando porcentajes decrecientes por plantas?
 28. ¿A quién le corresponde pagar los gastos de reparación del tejado que se hicieron cuando la vivienda pertenecía al propietario anterior?
 29. Préstamo a la Comunidad: ¿quién responde del pago?
 30. ¿Es posible renunciar a recibir un servicio y dejar de pagar por él?
 31. Pago del IBI
 32. Contribución a consumo de electricidad por uso clandestino de trasteros como congeladores
 33. Coste de contadores de agua. Individualización del gasto
 34. Rectificación de derramas anteriormente fijadas para financiar obras
 35. Reparto del gasto por arreglos en el garaje

Contribución de los locales

36. ¿A qué gastos deben contribuir los locales?
37. Los locales también deben contribuir
38. ¿Tienen que pagar las plazas de garaje la reparación del ascensor, cuando éste no llega a ellas?

39. ¿Puedo dejar de pagar el ascensor si me comprometo a no hacer uso de él?
40. ¿Los locales pagan los gastos de obras en patios y fachadas?
41. Contribución de los locales a los gastos de reparaciones
42. ¿Cuánto deben pagar los locales?
43. Los locales también pagan las obras de la fachada
44. «Razones» que explican que los locales paguen la nueva instalación de ascensor aunque no puedan utilizarlo
45. ¿Qué gastos debe pagar un local con salida independiente?
46. Conceptos de gastos a los que deben contribuir los locales
47. Cambio de la instalación eléctrica general: ¿pagan también los locales?
48. Rampa para minusválidos: ¿pagan los locales?

Pago

49. ¿Quién decide a qué parte de la deuda se aplican las cantidades entregadas para pago parcial? ¿Se pueden cobrar intereses?
50. ¿Puede hacerse obligatoria la domiciliación bancaria? ¿Y cobrar intereses por retrasar el pago?
51. ¿Qué pasa si algunos vecinos no facilitan su cuenta para pasar los recibos de gastos?
52. ¿Puede ponerse la cuenta de la Comunidad en cualquier Caja o Banco?
53. ¿Me pueden obligar a pagar todo el recibo semestral cuando todavía no se ha pasado el semestre?
54. Mi Comunidad me pasa dos únicos recibos al año: ¿puedo exigir que me pasen recibos mensuales?

Cuentas, presupuesto comunitario y cuota

55. Liquidación de cuentas: ¿qué hacer con los saldos resultantes?
56. ¿Pueden hacerse cuentas de dos años?

El fondo de reserva

57. ¿De quién es el fondo de reserva cuando el piso se vende?
58. Contabilización del fondo de reserva
59. El anunciado fracaso del fondo de reserva
60. Inanidad del fondo de reserva
61. Exigibilidad del fondo de reserva

Impugnación e impago de la cuota

62. ¿Puede exponerse en el tablón de anuncios de la Comunidad la relación de los vecinos que no pagan?
63. ¿Es lícito cortar la luz a un vecino que no paga la Comunidad?
64. ¿Pierdo el derecho de voto para la Junta convocada unos días antes de la fecha en que suelo hacer el pago de los recibos?
65. ¿A quién reclamar las cuotas cuando fallece el propietario?
66. Intereses disuasorios ante el retraso en el pago
67. ¿Es posible establecer una sanción por retraso en el pago de los recibos?
68. ¿Es posible multar a los morosos?

Consecuencias del impago

69. ¿Se tiene en cuenta al moroso para computar el 50% de propietarios en la primera convocatoria de la Junta?
70. ¿Puede votar el vecino que debe 5 euros que ingresó de menos por error?

Procedimiento judicial para la reclamación de deudas comunitarias

71. ¿Es posible pedir la devolución de lo pagado en otros años si gano el juicio?
72. ¿Cómo conseguir que pague el local?
73. Reclamación judicial de cuotas adeudadas

Trámite judicial

74. ¿Cómo vencer la negativa del vecino a dejar pasar por su casa para reparar una bajante?
75. ¿Cómo hacer para que el abogado devuelva su provisión?
76. Alcance de la certificación de deudas
77. Reclamación judicial a través de proceso monitorio: oposición del deudor
78. Trámite de la reclamación judicial
79. Reclamación judicial y formulario
80. Plazo para plantear el juicio de equidad
81. ¿Qué significa «salvar el voto»?
82. Cómo computar el plazo de tres meses para impugnar los acuerdos

VII. ACTIVIDADES PERTURBADORAS

Responsabilidad civil comunitaria

1. Condiciones de salubridad de las viviendas: ¿dónde se regulan?
2. ¿Cómo puede reaccionarse frente a los ruidos nocturnos de otro vecino?
3. ¿Puedo llevar a mi perro en el ascensor?
4. La ropa tendida por la vecina de arriba escurre y moja la mía
5. Aprendiz de pianista que transmite ruido: ¿cómo pararlo?
6. Necesidad de complementar la instalación comunitaria del aire acondicionado particular: ¿quién debe pagarla?
7. ¿Dónde está el límite del ruido que debe tolerarse?
8. Ruido normal del aire acondicionado: ¿es obligatorio tolerarlo?
9. ¿Puede obligármese a retirar mi aparato de aire acondicionado por el ruido que hace?
10. ¿Cómo puedo defenderme del funcionamiento de la barbacoa del vecino de al lado?
11. Invasión de olores procedentes del restaurante de abajo: ¿tiene que actuar la Comunidad?
12. ¿Cómo defendernos de los ruidos del disco-bar de abajo?
13. Prohibición estatutaria de perros
14. ¿Es legal prohibir los perros en el edificio?
15. Animales de compañía: ¿qué mayoría se necesita para prohibirlos?
16. ¿Qué amparo legal tengo frente a las perturbaciones del perro del vecino?
17. ¿Tengo que soportar el ruido de la maquinaria del ascensor?
18. Un cerdo en el jardín del vecino: ¿qué puedo hacer?
19. Costurera ruidosa en la vivienda de arriba

ÍNDICE ANALÍTICO

ANEXO LEGISLATIVO