

ÍNDICE SISTEMÁTICO

ÍNDICE SISTEMÁTICO

Prólogo	7
---------------	---

PARTE PRIMERA

DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESTATAL DE 21 DE JULIO DE 1960 ADAPTADA A LA REFORMA DE 6 DE ABRIL DE 1999

I. La Exposición de Motivos de la Ley 49/1960 y de la Ley de Reforma 8/1999 . .	11
A) Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal	11
Exposición de motivos de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (B.O.E. 23)	11
B) Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal (B.O.E. 8-4).....	15
Capítulo I. Disposiciones generales.....	21
ARTÍCULO 1.	21
I. Texto legal	21
II. Concordancias	21
III. Diferencias con la Ley 49/1960 antes de la Reforma	21
IV. Comentario y problemática	21
ARTÍCULO 2.	23
I. Texto legal	23
II. Concordancias	23
III. Diferencias con el texto anterior a la Reforma	23
IV. Comentario y Problemática	23
A) Comunidad de propietarios constituida con arreglo a lo dispuesto en el artículo 5 de la ley	24
B) Comunidades de propietarios surgidas sin haberse otorgado el título cons- titutivo	24
a) Nacimiento sin constitución formal	24
b) Necesidad de que se cumplan los requisitos del artículo 396 del Código civil	25
c) Formas de constitución de esta comunidad sin título constitutivo	25
a') Por acto unilateral	25
b') Constitución de la propiedad horizontal en edificios ya construidos	25
c') Constitución de la propiedad horizontal en edificios en construcción o meramente proyectados	25
d') Constitución por voluntad de varias personas	26
e') Constitución de la propiedad horizontal de parte de un inmueble . .	27

<i>f'</i>) Constitución de la propiedad horizontal en edificio construido en terreno en régimen de concesión administrativa	28
<i>Problemática.</i>	28
1) ¿Sería posible que en la concesión se autorizase esta posible constitución de la propiedad horizontal?	28
<i>g'</i>) Constitución en virtud de partición	28
<i>h'</i>) Constitución por división de la cosa común	29
<i>Problemática.</i>	30
1) Necesidad de que las características del inmueble permitan la división	30
2) Circunstancias que pueden impedir o no la divisibilidad	31
3) Imposibilidad de exigir la división si existe pacto al efecto	32
4) Posibilidad de que un comunero pida la división y los demás continúen en régimen de indivisión	32
<i>i'</i>) Venta de un piso o local en un inmueble indiviso	32
<i>j'</i>) Posibilidad de exigir la constitución de la comunidad de propietarios	33
<i>k'</i>) Constitución de la propiedad horizontal «por encargo»	33
<i>l'</i>) Constitución de la propiedad horizontal por albacea contador-partidor	33
<i>ll'</i>) Constitución de la propiedad horizontal sobre edificios levantados por derecho de superficie.	34
<i>m'</i>) Constitución de la propiedad horizontal por el promotor	34
<i>n'</i>) Aplicabilidad del régimen jurídico previsto en la Ley de propiedad horizontal	35
<i>Problemática.</i>	35
1) ¿Cuales serán los preceptos de la ley directamente aplicables?	35
C) Complejos inmobiliarios.	35
D) Propiedades horizontales atípicas	36
ARTÍCULO 3.	37
I. Texto legal	37
II. Concordancias.	37
III. Diferencias con el texto anterior a la reforma	38
IV. Comentario y problemática	38
A) La propiedad horizontal en general	38
<i>a)</i> Ámbito del concepto y características	38
1) Constituir un derecho de propiedad	38
2) Un derecho de propiedad que, bajo el aspecto subjetivo, puede ser disfrutado por una sola persona o conjuntamente por varias	38
3) Un derecho que tendrá por objeto «un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente», unos elementos y servicios comunes y, aunque no siempre, unos anejos	38
<i>b)</i> Jerarquía de fuentes en orden al régimen jurídico de aplicación a la propiedad horizontal	39
<i>c)</i> Normas de derecho dispositivo y de derecho imperativo	39
<i>Problemática.</i>	42
1) Puede decirse desde el punto de vista práctico que con la doctrina que resulta de lo expuesto, quedan resueltos todos los problemas que pueden surgir cuando se trate de regular o pactar en materia	

de propiedad horizontal, especialmente cuando la materia sobre la que se quiera regular o pactar se halle ya prevista en la Ley de propiedad horizontal?	42
B) El edificio dividido en propiedad horizontal	42
<i>Problemática</i>	42
1) ¿Qué ha de entenderse por «edificio»?	42
2) ¿Puede recaer este régimen especial de propiedad sobre cualquier tipo de inmuebles?	43
3) La necesidad de obtener la licencia de parcelación en Cataluña para llevar a cabo la división en propiedad horizontal	43
C) El elemento privativo, llámese piso o local	44
<i>Problemática</i>	44
1) ¿Qué deberá entenderse por «espacio delimitado»?	44
2) Concepto de piso o local	44
3) ¿Será necesario que el «apartamento» esté cerrado e independiente de los demás?	44
4) Forma de efectuar la delimitación	45
5) Planta baja del edificio prevista para su división en locales independientes	45
6) Posibilidad de que una de las dependencias de un piso inscrito como tal forme parte del colindante, siquiera no conste en el Registro de la propiedad tal particularidad	45
D) El espacio como susceptible de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común del edificio o a la vía pública	46
<i>Problemática</i>	47
1) ¿A qué clase de elemento común se refiere el precepto?	47
2) ¿Sería posible la salida por un elemento común de la casa contigua?	47
3) ¿Podría tener una salida a la portería?	47
4) ¿Cómo ha de ser esa «salida» al elemento común o a la vía pública?	47
5) ¿Será necesario que la salida exista desde el momento de la construcción del edificio?	48
6) Amplitud del concepto «vía pública»	48
7) ¿Podría ser la salida por el apartamento o casa de un tercero, implantando previamente una servidumbre de paso?	48
E) Los elementos arquitectónicos	49
F) Las «instalaciones»	49
G) Los «anejos»	50
<i>Problemática</i>	50
1) ¿Debe llevar la disposición del piso o local en todo caso la del anejo?	50
2) ¿Es factible la existencia de anejos en proindivisión?	51
3) ¿Será válido el acuerdo de transformación del local sito en el ático del inmueble, que era considerado como elemento común por constituir la vivienda del portero, en un anejo privativo a efectos de posterior enajenación?	51

4) ¿Puede el promotor, antes de proceder a la venta de algún piso o local, adscribir un elemento común por destino como anejo a alguno o algunos de los propietarios singulares?	51
5) ¿Constituye un anejo de los pisos superiores, o un elemento común, el espacio resultante entre el último del techo y el tablero de cubierta del edificio con tabiquillos denominados conejeros y sin acceso directo por la rampa de la escalera?	51
6) ¿Ha de estar atribuida la condición de anexo en el título constitutivo?	51
7) Transformación de los trasteros o desvanes en viviendas.	52
8) Requisitos del «anejo» para su inscripción en el Registro de la propiedad	53
9) La venta de trasteros destinados a vivienda.	53
10) ¿Podrán configurarse como anejos el uso de zonas comunes concretas?	54
H) De los elementos, pertenencias y servicios comunes.	54
I) De la cuota de participación	55
a) Actualidad del tema.	55
b) Su trascendencia práctica	56
1) El derecho que la ley llama «copropiedad» sobre los elementos, pertenencias y servicios comunes.	56
2) Las que surjan de las cargas hipotecarias, llegado el momento de su división entre los pisos o apartamentos, con la obligación consiguiente de abonar los intereses correspondientes. Factor al que no se le da la más mínima importancia, por desconocer el sistema que se sigue en la práctica para llevar a cabo el reparto por la entidad bancaria, que atiende exclusivamente a la cuota señalada en la escritura, sin preocuparse, como es natural, dado que lo que le interesa es que el valor real del apartamento responda con creces del crédito a cubrir con la hipoteca, que esa cuota se haya señalado de acuerdo con lo dispuesto en la ley.	56
3) La participación en las demás cargas y beneficios que afecten al inmueble en su conjunto o a los elementos y servicios comunes.	56
4) La contribución, si no hubiere establecido especialmente otra cosa por acuerdo unánime, en los gastos generales para el adecuado sostenimiento de aquel inmueble o esos elementos.	56
5) La intervención con objeto de adoptar acuerdos que afecten a la comunidad.	57
c) Legislación española	57
d) Naturaleza de la cuota de participación	57
¿Qué representa, en realidad, la cuota de participación?	57
e) Fijación de la cuota y nacimiento de la propiedad horizontal.	58
f) Expresión de la cuota	59
<i>Problemática.</i>	60
1) ¿Qué ocurrirá si la suma de coeficiente no llegare a cien como exige el precepto?	60
2) ¿Y si pasase de cien?	60

3) ¿Podrá considerarse como error aritmético el que en la resolución judicial se declare que la cuota de participación de los locales es de 1 por 100 y no el 0,1 por 100?	61
g) Locales a los que corresponde fijar cuota	61
h) Posibilidad de fijar diversas cuotas de participación	61
i) Modos de fijar la cuota	62
a') Fijación por el propietario único del edificio	62
b') Acuerdo de los propietarios existentes	63
<i>Problemática</i>	64
1) ¿Sería válido un pacto en los estatutos en el que se otorgase poder a los gerentes de la sociedad constructora para llevar a cabo la división en régimen de propiedad horizontal con posibilidad de fijar las cuotas?	64
2) ¿Procede fijar la cuota de participación al agregarse parte de otro edificio y tomarse el valor catastral como único criterio?	65
j) Laudo o resolución judicial	65
k) Factores que habrán de servir para la determinación de la cuota	65
a') Principio general	65
b') Desprecio del valor venal	65
c') Posibilidad de acudir a otros factores	66
d') El factor «superficie»	66
<i>Problemática</i>	67
1) ¿Cabe contar a efectos de la determinación de la “superficie” la disposición de un jardín complementario?	67
2) ¿Que ha de entenderse por “medida superficial”?	67
e') El factor «emplazamiento»	67
f') El factor «situación»	69
g') Uso de elementos y servicios comunes	69
h') Factores secundarios	71
l) Modificación de las cuotas	74
a') Modificación por no haberse cumplido los datos que impone el párrafo 2.º del artículo 5 de la ley al fijar la cuota	74
b') Plazo para el ejercicio de una acción judicial en orden a la modificación de las cuotas de participación fijadas en el título	76
c') La modificación de coeficientes o cuotas como acto liquidable	77
d') Modificación por voluntad de los propietarios	77
e') Construcción de nuevos apartamentos	79
f') División o agregación de apartamentos	79
g') Modificación en caso de que hubiesen variado los elementos tenidos en cuenta para la fijación de la cuota	80
h') Modificación por razón de innovaciones	80
i') Modificación de las cuotas aprobadas por Junta de propietarios sin unanimidad hace más de 2 años	81
j') Consejos prácticos para la determinación de las cuotas	81
J) De la transmisión del disfrute de un piso o local	83
K) ¿Puede exigirse la cuota de participación fijada en la adaptación en la transmisión de elementos privativos anteriores a la Ley?	83

L) La inscripción de la cuota de participación en el Registro de la Propiedad .	83
ARTÍCULO 4.	87
I. Texto legal	87
II. Concordancias.	87
III. Diferencias con el texto de la Ley 49/60 antes de la Reforma	87
IV. Comentario y problemática	87
A) Acción de división de la Comunidad en propiedad horizontal.	87
Problemática	87
1) Supuesto de destrucción parcial del edificio.	87
B) Acción de división del provindiso sobre el piso o local.	88
a) Límites a la acción de división	88
<i>Problemática.</i>	88
1) ¿Cuándo habrá de entenderse que la cosa deja de servir para el uso a que estaba destinada?	88
2) ¿Ha de equipararse al supuesto de la inservibilidad el que la cosa sea indivisible o desmerezca mucho por la división?.	88
3) Interpretación del destino de la finca a la luz del artículo 3.1.º del Código civil.	89
4) ¿A qué supuesto de excepción se refiere el párrafo último del artículo que comentamos?	90
C) Procedimiento para la división	90
a) Texto legal	90
<i>Problemática.</i>	90
1) ¿Habrán de tener que intervenir todos los interesados, o podrán llevar a cabo la división si existe mayoría de ellos?	90
2) ¿Podrán quedar elementos comunes sin entrar en los lotes?.	91
3) ¿Podrá alegarse la incongruencia de la sentencia si en la demanda se solicita «se lleve a cabo» la división del edificio en las proporciones porcentuales correspondientes a cada uno de los copropietarios y en la referida sentencia lo que se decide es que la partición se lleve a cabo en la forma establecida por el perito que emitió el dictamen en el pleito?	91
4) ¿Podría acordarse la división mediante formación de lotes, sorteando éstos entre los condóminos?	91
5) ¿Quiénes han de considerarse «interesados» a efectos del artículo que comentamos?.	91
6) ¿A qué clase de «arbitrajes» y «amigables componedores» se refiere el artículo 402 del Código civil?	92
7) Inaplicación del artículo 1.059 del CC.	92
8) ¿Sería factible solicitar en la demanda la declaración por el Juzgado de efectuar la división con las adjudicaciones que su señoría tuviere por conveniente?.	92
9) ¿Podría construirse un edificio en régimen de propiedad horizontal partiendo del ejercicio de una acción de división?	92
10) ¿Se cumple con lo previsto en el artículo si los lotes no son homogéneos sino más bien dispares?	92

ARTÍCULO 5.	93
I. Texto legal.	93
II. Concordancias.	93
III. Ley de reforma 1999.	93
IV. Comentario y problemática.	93
A) Distinción entre el título constitutivo, los estatutos y el reglamento interno	93
B) Del título constitutivo.	94
a) Ámbito del mismo.	94
b) Nacimiento.	95
<i>Problemática.</i>	96
1) ¿Habrá de tenerse en cuenta en orden al otorgamiento del título constitutivo al comprador de un piso en documento privado, si no se hubiere efectuado la tradición?	96
2) Capacidad para otorgar el título constitutivo si se constituye por negocio inter vivos.	97
3) ¿Será precisa la intervención del usufructuario en orden a la constitución de la propiedad horizontal?	98
4) ¿Será necesaria la previa declaración de obra nueva como requisito indispensable para la constitución del régimen de propiedad horizontal?	98
5) ¿Será válida el otorgamiento unilateral del título realizado por la promotora con posterioridad a la venta en contratos privados, si estuviera autorizados en una cláusula frecuente en los contratos?.	98
6) ¿Qué ocurriría si el promotor con posterioridad a la venta de los diferentes pisos en documento privado, otorgara unilateralmente una escritura pública de rectificación del título constitutivo de propiedad horizontal, añadiendo una nueva finca al edificio y reduciendo los coeficientes de participación comunes de las restantes fincas?	99
7) ¿Será válida la escritura de división otorgada por el propietario del inmueble si ya ha vendido una vivienda con reserva de dominio?	100
8) ¿Es necesaria la constitución formal de la propiedad para la existencia de la comunidad?	100
9) Supuesto de que el local sea un departamento independiente que no consta en la escritura de obra nueva y división horizontal.	100
c) Contenido.	100
<i>Problemática.</i>	101
1) ¿Han de describirse en el título los materiales de construcción o la pintura de las fachadas?	101
2) ¿Qué ocurriría si en la escritura de división se hace constar que son "elementos comunes los marcados por Ley"?	101
3) ¿Debe hacerse constar el destino que vaya a darse a la vivienda?	101
4) Supuesto de que en el título constitutivo no se hagan constar las circunstancias expresadas o fueran distintas.	102
d) Modificación del título.	102

e) Efectos del título respecto a los sucesores del titular, y en cuanto a terceros.	105
f) Efectos del título en relación a los adquirentes de pisos o locales en fecha anterior	105
g) Cláusula de reserva a favor de la Entidad promotora sobre el derecho a instalar letreros, rótulos o anuncios en las terrazas del inmueble	106
h) Inscripción en el Registro de la propiedad.	106
C) De los estatutos	109
a) Ámbito del concepto	109
b) Formalidades	110
c) Nacimiento	110
<i>Problemática.</i>	111
1) En caso de inmuebles construidos al amparo de leyes especiales (bonificables, renta limitada, etc.), en las que se permita la enajenación por pisos, ¿han de obligar a los adquirentes de los apartamentos los estatutos o reglamentos prefabricados por los promotores?	111
2) En el supuesto de que un propietario desee vender por pisos su finca, y al amparo de la Ley de arrendamientos urbanos, texto refundido de 24 de diciembre de 1964 el arrendatario ejercitase la acción de retracto, ¿estaría obligado éste a efectuar la adquisición y a aceptar el estatuto prefabricado?	111
3) A la inversa, estipulado algún derecho u obligación por el propietario en el estatuto, ¿podría éste volverse atrás al efectuar la venta?	111
4) ¿Debe estar vendida toda la finca en pisos o apartamentos para el otorgamiento de los estatutos?	112
5) Estatutos impuestos por el donante o el testador.	112
6) Estatutos otorgados por el promotor después de la venta de pisos.	112
7) Estatutos otorgados por mandatario de los propietarios.	112
8) Posibilidad de que existan estatutos comunes a varios edificios.	113
9) ¿Será posible otorgar unos Estatutos con independencia de la existencia o no del título constitutivo?	113
d) Contenido	113
e) Cláusulas que pueden o no incluirse en los estatutos.	114
a') Respecto a los apartamentos individuales, sus instalaciones, servicios o anejos	114
b') Respecto a los elementos comunes	116
c') Respecto a los órganos de gobierno de la comunidad	117
d') Respecto a la competencia y al procedimiento	118
e') Respecto al valor de los estatutos como tales.	118
f') Respecto a la sumisión a arbitraje	118
g') Respecto a cláusulas pactadas antes de la aprobación de los estatutos	118
f) Cláusulas que pueden o no incluirse en los estatutos según la jurisprudencia	119
a') Prohibición de incluir normas que alteren el <i>ius cogens</i>	119
b') Norma estatutaria que dispensa de determinado tipo de gastos comunes a un cierto número de propietarios. La Sentencia de la Sala	

1. ^a del Tribunal Supremo de 6 de julio de 1991 (R 1.587/89) entiende que es válida.	120
c') Pacto estatuario que autoriza a los propietarios a realizar segregaciones, divisiones o agrupaciones. Nos remitimos a lo que decimos al respecto al tratar el tema en el artículo 8.	120
d') Autorización de obras en los estatutos. La Sentencia de 23 de mayo de 1991 de la AP de Castellón (RGD, 1991, p. 11.450) declara que las cláusulas estatutarias facultando a los titulares de los bajos para alterar su estructura no puede extenderse a las que consistan en la perforación del forjado y suelo del patio de luces e instalación, a través del hueco, de una chimenea de evacuación de humos del local de negocio de dichos bajos.	120
e') Prohibición de instalar locales comerciales. La Sentencia Tribunal Supremo de 30 de noviembre de 1990 (Ar. 9.222) llega a la conclusión de que tal prohibición no comprende la instalación en el local de una «peña» con finalidad recreativa, cultural y social, con bar para uso de los socios.	120
f') Normas estatutarias prohibiendo determinadas actividades. Nos remitimos a lo que decimos al comentar el artículo 7.	120
g') Designación del portero. La Sentencia de 10 de abril de 1995 de la Sección 12. ^a de la AP de Madrid (RGD, 1995, p. 8.874) considera válida la disposición estatutaria que prevé que para la designación del portero sea preciso el acuerdo de los copropietarios que representen, al menos, los dos tercios de la suma de porcentaje de la propiedad. Tema, de todas formas, muy discutible.	120
h') División o unión de pisos o locales.	120
i') Normas estatutarias sobre exención de gastos comunes a determinados propietarios.	120
j') Transformación del destino de un desván-trastero.	120
k') Cambio de destino de los pisos o locales.	120
l') Ejercicio de una actividad en exclusiva en un Centro Comercial	120
g) Modificación de los estatutos	121
h) Impugnación de los estatutos.	122
i) Efectos de los estatutos respecto a terceros.	123
j) Inscripción de los estatutos en el Registro de la propiedad	125
<i>Problemática.</i>	125
1) Posibilidad de agrupar registralmente dos fincas colindantes	125
2) Posibilidad de inscripción de una sentencia de nulidad de un estatuto	126
3) Posibilidad de inscripción registral de un acuerdo unánime de modificación de los estatutos después de haberse producido venta de pisos o locales.	126
4) Imposibilidad de inscripción de una sentencia de nulidad de estatutos en juicio no seguido contra la comunidad contra los primitivos otorgantes	126
5) Imposibilidad de inscripción de una modificación de estatutos existiendo titulares registrales posteriores al acuerdo	126

6) Posibilidad de inscripción en el Registro de la Propiedad de unos estatutos de una comunidad con pacto de enajenación por mayoría	126
k) Adaptación de estatutos a la Ley de propiedad horizontal antes y después de la Reforma de 1999	126
l) ¿Sería válida una norma estatutaria facultando a la entidad promotora la segregación?	127
ll) Norma estatutaria permitiendo la división o segregación de un local ..	127
m) Autorización estatutaria de obras	127
n) Cláusula estatutaria de reserva del derecho de subedificar incluida en los contratos de compraventa	128
ARTÍCULO 6.	129
I. Texto legal	129
II. Concordancias	129
III. Ley de Reforma de 1999	129
IV. Comentario y problemática	129
A) Ámbito del concepto	129
B) Formalidades	130
C) Nacimiento	131
D) Contenido	131
E) Materias que se pueden hacer constar en los Reglamentos	132
a) En relación con la buena convivencia de los propietarios	132
b) Respecto a la utilización de ciertos servicios comunes	132
c) Respecto a la utilización de las cosas comunes	133
d) Con respecto a otras materias	133
F) Modificación	134
G) Impugnación	134
a) Si el reglamento fue acordado por la unanimidad de los propietarios, ninguno de ellos podrá hacerlo objeto de impugnación, puesto que como convención que es, sus cláusulas le obligarán	134
<i>Problemática.</i>	134
1) ¿Qué ocurrirá respecto a las cláusulas contrarias a la ley?	134
2) ¿Y en cuanto a las cláusulas o pactos que sean propios del título constitutivo o de los estatutos?	134
3) Reglamentos redactados con anterioridad a la vigencia de la Ley de propiedad horizontal de 21-7-1960	134
4) ¿Cabría una acción declarativa para declarar qué cláusulas son propias de un título o de unos estatutos, y cuáles de un reglamento interno?	134
b) Si el reglamento fue adoptado por la mayoría	134
c) Impugnación de acuerdos modificando el reglamento	135
H) Efectos del reglamento respecto a los titulares y terceros	135
I) Inscripción en el Registro de la propiedad	136
J) Duración del reglamento	136
K) El problema de la validez de las sanciones por incumplimiento de las normas reglamentarias	136
L) Reglamentos aprobados con anterioridad a la ley de 21-7-1960	137

ARTÍCULO 7.	139
I. Texto legal.	139
II. Concordancias.	139
ARTÍCULO 7, APARTADO 1.º.	141
I. Texto legal.	141
II. Diferencias con el texto de la Ley 49/60 antes de la Reforma.	141
III. Comentario y problemática.	141
A) Personas que pueden efectuar la modificación.	141
B) Elementos a los que puede afectar la modificación.	142
C) Requisitos para efectuar la modificación.	143
a) Que con la modificación no se menoscabe o altere la seguridad del edificio	143
<i>Problemática.</i>	143
1) Ámbito de la prohibición.	143
2) Forma de determinar si el menoscabo o alteración afecta a la se-	143
guridad.	143
b) Que tampoco se menoscabe o altere la estructura general del edificio, su	143
configuración o estado exteriores.	143
<i>Problemática.</i>	143
1) ¿Qué se entenderá por «estructura de un edificio»?	143
2) ¿Qué se entenderá por «configuración»?	143
3) ¿Qué habrá de entenderse por «estado exterior» del edificio? ...	144
c) Que no perjudique dicha modificación los derechos de otro propietario. .	144
d) Que se dé cuenta de tales obras previamente a quien represente a la	144
comunidad.	144
<i>Problemática.</i>	144
1) ¿Será precisa la autorización de la junta para la realización de las	144
obras?	144
2) Realización de obras que no guardan relación con la autorización	145
solicitada.	145
D) Efectos de la falta de notificación.	145
E) Modificación de los elementos arquitectónicos y servicios por orden de la	146
autoridad gubernativa.	146
F) Modificaciones para adaptar el local al destino o a los avances de la publi-	146
cidad o de la técnica.	146
G) Posible trato discriminatorio respecto a las obras que puedan llevarse a	147
cabo en los pisos y en los locales de negocio.	147
H) Algunos supuestos prácticos de obras modificativas.	147
I) Consentimiento tácito.	165
ARTÍCULO 7, APARTADO 2.º.	167
I. Texto legal.	167
II. Diferencias con el texto de la Ley 49/1960 antes de la Reforma.	167
III. Comentario y problemática.	169
A) De las actividades prohibidas.	169
a) De las prohibiciones en general.	169
b) De las actividades prohibidas en particular.	171
<i>Problemática.</i>	172

1) ¿Bastará una sola actividad para que se produzca la infracción? .	172
2) ¿Habría de aplicarse el precepto si se hubiere cesado en la actividad?	172
3) ¿Será aplicable la prohibición a los arrendamientos sujetos al ámbito de la LAU?	172
4) ¿Sería válida la cláusula por la que no se permita en el inmueble la instalación de un negocio idéntico al que venía desarrollándose en uno de los locales?	173
5) ¿Podría ampararse la posibilidad de transformar una vivienda en local de negocio en todo caso alegando a tal efecto el artículo 8 del Real Decreto-Ley 2/1985 de 20 de abril?	174
6) ¿Qué solución habría de adoptarse, si en los estatutos existieren diversas cláusulas, unas definidoras del destino del apartamento y otras prohibitivas de ciertas finalidades, sin encontrarse entre ellas ese destino a despacho profesional?	175
7) ¿Cabría limitar el número de actividades a desarrollar en los pisos destinados a habitación, prohibiendo aquellos trabajos que signifiquen una afluencia considerable de personas o un grupo determinado de ellas con determinados achaques o enfermedades?	175
8) ¿Sería válida la cláusula estatutaria sobre prohibición por parte de cualquier propietario de destinar los pisos o locales a una actividad profesional?	175
9) Las prohibiciones y la doctrina del abuso de derecho	175
10) Posible colisión de algunas cláusulas prohibitivas con el principio de la libertad de empresa.	176
11) ¿Cabrán cláusulas limitativas en los Reglamentos de régimen interior?	176
12) Aplicabilidad de la doctrina de abuso de derecho cuando la Comunidad accione contra el ocupante de la vivienda o local por destinarlo a actividades prohibidas en los estatutos	176
13) ¿Cabe hacerse constar en la declaración de obra nueva el destino que haya de darse a la vivienda?	176
B) Supuestos concretos planteados en la práctica sobre cambio de destino de la vivienda o del local	176
C) Prohibición de actividad en estatutos aprobados con anterioridad a la vigencia de la Ley de propiedad horizontal 49/1960 de 21 de julio	192
D) De las actividades dañosas para la finca	192
<i>Problemática.</i>	193
1) ¿Ha de tener ese daño una repercusión en la «finca»?	193
2) Clases de daños que pueden abarcar el precepto.	193
3) Cuantía de los daños para que las actividades puedan ser objeto de sanción.	194
4) ¿Podría el juez prescindir de la calificación y sanción que en el orden penal hayan merecido los hechos para imponer la sanción o decretar la resolución?	194

5) ¿Cabría que el perjuicio patrimonial pudiera surgir de un modelo negativo, por la privación por un propietario a los demás de un derecho que pudieran tener?	194
6) ¿Podrían estimarse como actividades dañosas las simples molestias?	195
7) Daños por obras que supongan debilitamiento de la naturaleza y resistencia de los materiales empleados en la construcción de la finca.	195
8) Daños por obras que puedan cambiar la configuración del departamento.	195
9) Actividades realizadas en el apartamento propio, que puedan ocasionar un daño en el de un extraño.	195
E) De las actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.	195
a) Principios generales.	195
<i>Problemática</i>	195
1) ¿A qué disposiciones generales se refiere el precepto?	195
2) ¿Cabría considerar prohibidas también las actividades indicadas si se producen aunque no infrinjan disposiciones generales?	200
3) Que sucederá en el supuesto de que en una Comunidad se produzcan actividades molestas, insalubres, peligrosas o ilícitas, si no contravienen ninguna disposición general u Ordenanza administrativa?	200
4) Habría que entender comprendido en el Reglamento de actividades un matadero de reses?	201
F) Actividades «molestas» en particular	202
a) Doctrina general	202
b) Doctrina jurisprudencial en general	203
c) Jurisprudencia sobre diversos supuestos en particular	203
d) Conclusión crítica.	215
e) Estudio particular de los locales ocupados por oficinas o servicios del Estado, provincia o municipio, iglesia católica o corporación de derecho público	216
f) Locales destinados a colegios o escuelas públicas o particulares, a consultorios públicos, casas de socorro e instituciones piadosas o benéficas de cualquier clase	217
G) Del ruido como actividad molesta	217
a) Normativa legal	217
b) Doctrina	218
c) Doctrina del Tribunal Constitucional	221
d) Doctrina del Tribunal Supremo	225
e) Sentencias de las Audiencias	226
f) Actividades insalubres	227
a') Ámbito de las mismas	227
b') Conclusión crítica.	228
c') Jurisprudencia	228
<i>Problemática</i>	229

1) ¿Podría considerarse como actividad insalubre el incumplimiento de la Ley 28/2005, de 26 de diciembre antitabaco?	229
g) Actividades peligrosas.	229
a') Ámbito de las mismas antes de la Ley de reforma de 6-4-1999.	229
1) Reglamento de actividades peligrosas.	230
2) Conclusión crítica	231
b') Ámbito de estas actividades después de la Ley de reforma de 6 de abril de 1999	231
c') Validez de los pactos estatutarios autorizando estas actividades.	232
d') Las «inmisiones electromagnéticas» como actividades nocivas y peligrosas	232
e') ¿Podrá ser considerada como actividad insalubre el arrojar orines y excrementos por la ventana?	233
H) Actividades ilícitas nocivas e inmorales en particular.	234
a) Actividad «ilícita».	234
<i>Problemática.</i>	234
1) ¿Hay que entender que toda actividad inmoral es ilícita?	234
b) Actividades «nocivas»	234
<i>Problemática.</i>	234
1) ¿Serán siempre nocivas las actividades peligrosas?	234
c) Actividades inmorales	234
a') Doctrina	235
b') Jurisprudencia	235
c') Conclusión crítica ante la jurisprudencia anterior a la Ley de reforma	236
d') Interpretación de la doctrina y jurisprudencia citadas a la luz de la Ley de reforma de 6-4-1999	236
e') Influencia de una sentencia penal absolutoria.	237
d) Suspensión del procedimiento civil por la existencia de una causa criminal	237
I) La cesación de la actividad prohibida. El procedimiento para la cesación de la actividad después de la Ley de reforma de 6-4-1999	237
a) Texto legal	237
b) Diferencias con el texto legal del artículo 19 de la Ley 49/60	238
c) El precepto no es inconstitucional	239
d) Naturaleza de la acción subrogatoria	240
e) Presupuestos para el ejercicio de la acción	240
<i>Problemática.</i>	242
1) Será necesario el requerimiento previo en todo caso al ocupante.	242
2) Persona legitimada para hacer el apercibimiento.	242
3) ¿Valdrá el requerimiento efectuado por el administrador?	242
4) Plazo para el apercibimiento.	243
5) Plazo para hacer cesar la infracción.	243
6) Forma de hacer el apercibimiento.	243
7) ¿Será válido el pacto estatutario sobre la forma y plazo del apercibimiento?	243
8) Naturaleza del requerimiento.	243
9) ¿Podría un arrendatario no infractor solicitar también del Presidente que se efectúe el apercibimiento?	243

10) ¿Podrá el inquilino ante un acuerdo de la junta de propietarios sobre ejercicio de la acción judicial al amparo del apartado 2 del artículo 7 proceder a la impugnación del acuerdo de la junta de propietarios autorizando el ejercicio de la acción de cesación? ..	244
11) ¿Que ocurrirá si el Presidente se niega a efectuar el requerimiento?	244
12) ¿Que ocurrirá si el Presidente y la Junta se inhiben a pesar de que existe una actuación indebida?.....	244
13) ¿Debe el requerimiento ser fehaciente?.....	245
14) ¿Será válido el requerimiento enviado por el Administrador? ..	246
15) Requerimiento hecho por acto de conciliación.....	246
16) Requerimiento en caso de que el propietario tenga cedido o arrendado el local.....	246
17) ¿Podría suplirse el requisito de requerimiento con el hecho de la asistencia de la madre del demandado a la Junta de propietarios en la que se debate acerca de la conducta de dicha demandada?.....	246
f) Legitimación activa.....	246
g) Litisconsorcio en el ejercicio de la acción de cesación.....	248
h) Legitimación pasiva.....	248
<i>Problemática</i>	248
1) ¿Qué ha de entenderse por ocupante?.....	248
i) Competencia.....	249
j) Procedimiento a seguir.....	249
k) Posibilidad de acordar la cesación inmediata de la actividad como medida cautelar.....	249
<i>Problemática</i>	249
1) Alcance de estas medidas cautelares.....	249
2) ¿Serían aplicables los artículos 726 y 727 de la LECivil?.....	249
l) Sentencia estimatoria de la demanda.....	251
<i>Problemática</i>	251
1) ¿Podrá el Juez limitarse a disponer tan sólo sobre la cesación definitiva de la actividad?.....	251
2) ¿Podría limitarse a disponer la cesación de la actividad por un cierto periodo de tiempo tan sólo?.....	251
3) ¿Puede el Juez privar del uso del inmueble al sujeto infractor y no al titular que con él convive?.....	252
4) ¿Sería posible que el Juez acordase que la vivienda o local pueda seguir siendo usada por el resto de la familia?.....	252
5) ¿Será posible que el Juez aplicare en vez de la resolución del arrendamiento y el lanzamiento, la privación del uso de modo temporal si el infractor fuere un arrendatario o un precarista o un usufructuario?.....	252
6) ¿Será posible que la privación del uso se mantenga en caso de que el propietario infractor transmita el inmueble durante los tres años que dure, o lo arriende?.....	252
7) Que perjuicios sólo los que deben abonarse?.....	252
8) La privación del uso al propietario ¿implicará la privación de los demás derechos dominicales?.....	252

<i>m)</i> Ejecución de la sentencia	252
Problemática	253
1) ¿La privación del derecho de uso habrá de considerarse como un verdadero lanzamiento?	253
2) ¿Será aplicable la misma norma al titular usufructuario?	253
3) Procedimiento para la privación del uso del apartamento.	254
4) ¿Abarcará la privación del uso incluso al titular cuando no fuere el que hubiese cometido la infracción?	254
5) ¿Cabrá que la junta solicitase o el juez acordase la exclusión de algún convivente de la sanción?	254
6) ¿Será necesario que el desalojo del apartamento alcance también a los muebles y enseres?	254
7) ¿Cabrá reponer al titular en el uso, si hace cesar la infracción?	255
8) ¿Podría la junta desistir de la ejecución o dejar sin efecto la condena?	255
9) ¿Sería posible la moderación de la sanción de privación del uso de la vivienda?	255
10) ¿Sería posible declarar la privación temporal del uso de la vivienda al arrendatario sin declarar extinguido el contrato de arrendamiento sujeto a prórroga forzosa?	255
11) Supuesto de que el ocupante, después de repuesto en el apartamento vuelva a infringir el artículo 7.	255
12) ¿Cabrá la inscripción en el Registro de la propiedad de la condena?	256
13) En caso de que el uso del apartamento o su propiedad se transmita a un tercero, por un acto voluntario del propietario o una adjudicación judicial, subsistente la condena, ¿podrá el adquirente hacer uso del mismo?	256
14) Subsistencia de los derechos dominicales y obligaciones derivadas del título.	256
15) Posibilidad del ejercicio de una acción declarativa por parte de uno de los titulares en relación con la interpretación de una norma estatutaria prohibiendo el ejercicio de una profesión en la vivienda, aun existiendo una sentencia dictada al amparo del artículo que comentamos.	257
16) ¿Qué ocurriría en el caso de que un comunero arriende de nuevo su piso o local del que ha sido lanzado por haber infringido el artículo que comentamos?	257
17) ¿Responderá el propietario por las actividades del inquilino?	258
ARTÍCULO 8.	259
I. Texto legal	259
II. Concordancias	259
III. Ley de reforma de 1999	259
IV. Comentario y problemática	259
A) Requisitos	259
<i>a)</i> El requisito de la división	259
<i>b)</i> División material y división jurídica.	260
<i>Problemática.</i>	260

1) La agregación, ¿ha de limitarse respecto a los pisos o locales que se encuentren en la misma planta, y también puede afectar a los que se hallen en la inmediatamente superior o inferior?	260
2) ¿Cabría efectuar la agregación del apartamento o de una parte de él a otra de un edificio colindante?	260
3) ¿Será posible la unificación de varios locales, haciendo desaparecer todo signo de separación, si se había previsto la agrupación y servidumbre de los mismos, manteniendo la independencia de las tiendas?	260
4) ¿Será posible la segregación de un solar del resto de los pisos? . .	261
5) ¿Cabría efectuar la división mediante la «desvinculación» de un anejo?	261
6) Mera comunicación de pisos y locales.	261
7) ¿Presumirá la división la atribución de anejo de un jardín?	261
c) El consentimiento de los titulares afectados por la división	261
d) La aprobación de la Junta de Propietarios para la división.	262
<i>Problemática</i>	262
1) ¿La aprobación de la Junta ha de ser por unanimidad o por mayoría?	262
2) ¿Será necesaria la aprobación de la junta si el promotor, al constituirse la propiedad horizontal, se reserva la posibilidad de división material y reparto de la cuota asignada en principio a ella? .	263
3) ¿Será posible proceder a la división de un piso o local, aun existiendo acuerdo previo de la junta de propietarios para llevarlo a cabo, si con esta división se produjese una modificación o alteración de un elemento común, no habiéndose extendido a este particular dicha autorización de la junta?	265
4) ¿Será posible la división, aun existiendo el acuerdo de la junta de propietarios, si existe un patio destinado a zona verde que no puede constituir finca independiente?	265
5) Supuesto que la edificación aún no estuviera terminada.	265
6) Aplicabilidad del abuso de derecho en el supuesto de que autorización de la Junta no se concediere.	265
7) Normativa estatutaria permitiendo la segregación sin consentimiento de los demás partícipes si el local segregado no tiene salida a un elemento común.	266
8) ¿Será preciso para proceder a la inscripción de la división material de un piso, aportar la licencia municipal?	266
9) Agrupación de fincas y transformación de un garaje en un local comercial	266
10) Escritura con pacto de poder dividir, segregar o agregar elementos privativos sin precisar consentimiento de los demás comuneros . .	266
11) Constitución de subcomunidad por subdivisión de uno de los elementos privativos	267
12) Supuesto de división de una planta en cuatro apartamentos o viviendas existiendo un acuerdo de la Junta de propietarios que quedó firme al no haber sido recurrido por los demandados. . . .	267

13) Negativa a la inscripción en el Registro de la Propiedad por defectos en el acuerdo comunitario	267
14) Agrupación de fincas sujetas a distintos regímenes jurídicos . . .	268
15) Agrupación de elementos independientes con anterioridad a la Ley de Propiedad Horizontal.	270
16) División de la cosa común.	272
17) División de una planta en cuatro apartamentos o viviendas. . . .	272
18) División de inmueble por los cotitulares.	272
19) Segregación de una parte de la finca sin consentimiento de la comunidad	272
20) ¿Requerirá la elevación a público el acuerdo de división material de un departamento?	272
e) La fijación en nuestras cuotas de participación para los pisos reformados en orden a la división	272
<i>Problemática.</i>	272
1) ¿Será necesaria esta previa fijación de cuotas para que pueda operarse la división material?	272
2) ¿Será preciso el acuerdo unánime para esta fijación de cuotas? . .	272
3) Modo de fijación de la cuota.	273
f) No alteración de las cuotas de los propietarios afectados como requisito para la división	273
<i>Problemática.</i>	273
1) ¿Supondrá esta limitación un obstáculo o límite a los poderes de la Junta?	273
B) Características de los nuevos apartamentos	273
C) Alteración de los pisos por prescripción	274
D) Procedimiento para que la alteración tenga su reflejo en el Registro de la propiedad	274
E) Examen particular de la división de las plantas destinadas a garajes en «plazas» para aparcamiento.	275
ARTÍCULO 9	
OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO	277
I. Texto legal	277
II. Concordancias	278
ARTÍCULO 9, APARTADO 1.º, A)	
DE LAS INSTALACIONES GENERALES	281
I. Texto legal	281
II. Diferencias con el texto legal del artículo 9 de la Ley 49/1960 antes de la Reforma	281
III. Comentario y problemática	281
A) Respeto de las instalaciones generales.	281
<i>Problemática.</i>	281
1) ¿Qué debe entenderse por instalaciones generales?	281
2) ¿Podrían modificar o simplemente cambiar de sitio aquellas instalaciones, sin perjudicarlas?	282
B) Respeto de los «elementos comunes»	282

<i>Problemática</i>	282
1) ¿Cuáles serán esos elementos comunes?.....	282
2) ¿Ha de ser el uso de los elementos comunes de todos los copropietarios?.....	282
3) ¿Deberán los elementos comunes estar incluidos en el piso o local?.....	282
C) Forma de uso.....	283
<i>Problemática</i>	283
1) ¿Cuándo habrá que entender que el «uso» es «adecuado»?.....	283
2) ¿Han de producirse los daños y perjuicios tan sólo a los copropietarios, o podrán causarse también a terceros?.....	283
3) ¿Incluirá la obligación del propietario la de satisfacer el importe que ha supuesto el arreglo del ascensor por mal uso de los arrendatarios, que ya no viven en la finca?.....	283
ARTÍCULO 9, APARTADO 1.º, B)	
CONSERVACIÓN DEL PISO O LOCAL.....	285
I. Texto legal.....	285
II. Diferencias con el texto anterior a la Ley de reforma de 6 de abril de 1999.....	285
III. Comentario y problemática.....	285
A) Ámbito de esta obligación.....	285
<i>Problemática</i>	285
1) ¿Qué habrá de entenderse por obras de conservación?.....	285
2) ¿Qué elementos del apartamento han de ser objeto de esta conservación?.....	286
3) ¿Cuál será el límite máximo de esa conservación?.....	286
B) Personas de quienes se debe responder.....	287
<i>Problemática</i>	287
1) ¿Responderá de los actos del arrendatario o de cualquier ocupante que esté ligado al titular por un título posesorio?.....	287
2) ¿Y de los ligados por un vínculo de mandato o una relación de dependencia laboral?.....	287
C) Consecuencias del incumplimiento de esta obligación.....	287
D) Posibilidad de intervención de la junta para resolver estas cuestiones.....	287
ARTÍCULO 9, APARTADO 1.º, C)	
REPARACIONES.....	289
I. Texto legal.....	289
II. Diferencias con el texto legal antes de la Reforma.....	289
III. Comentario y problemática.....	289
A) Reparaciones.....	289
<i>Problemática</i>	289
1) ¿Qué clase de reparaciones?.....	289
2) ¿Tendrá derecho a la indemnización de los perjuicios que esas reparaciones puedan originar?.....	290
3) Posibilidad de exigir una indemnización por el desalojo obligado consecuencia de obras en elementos comunes.....	290
B) Servidumbres.....	290

<i>Problemática</i>	290
1) ¿Cuándo habrá que entender que una servidumbre es imprescindible?	290
2) El resarcimiento de los daños y perjuicios ¿ha de ser anterior o posterior a la creación de la servidumbre?	292
3) ¿Qué clase de daños y perjuicios?	292
4) ¿Cabría instalar un ascensor aunque con ello se venga a eliminar o disminuir la luz de la ventana de un piso?	292
5) ¿Cómo ha de ser el acuerdo?	292
6) ¿Será precisa la inscripción registral de la servidumbre?	292
7) ¿Tendrá derecho el arrendatario a una indemnización si el local estuviese arrendado?	292
8) ¿Deben ser demandados los arrendatarios afectados por la servidumbre?	292
9) ¿Cabría la indemnización por daños morales?	292
10) Ligitimación pasiva en el supuesto de que sea necesaria la creación de la servidumbre.	293
11) Indemnización al propietario por estar cerrado el local durante más de 4 años debido a la tardanza de la comunidad en realizar las obras de rehabilitación.	293
12) Indemnización por haberse negado el acceso a la vivienda para instalar un andamio	293
 ARTÍCULO 9, APARTADO 1.º, D)	
ENTRADA EN EL PISO O LOCAL	295
I. Texto legal	295
II. Diferencias con el texto anterior a la Reforma	295
III. Comentario y problemática	295
1) La obligación de los propietarios de permitir el acceso al piso o local para efectuar las reparaciones en elementos comunes	295
2) ¿Podrá exigirse la entrada en cualquier momento?	295
3) Aplicabilidad del precepto para entrar en el patio de manzana.	296
4) Procedimiento, en caso de negativa.	296
5) Consecuencias de la negativa.	297
6) ¿Cabría reclamar daños y perjuicios por haberse negado el propietario del piso a la entrada al mismo para reparar la avería, si éste podía haberse efectuado desde el propio?	299
7) ¿Podría acudir al Juez de instrucción para que ordene la entrada en el piso o local?	299
8) Entrada para acceder a la antena de una urbanización	299
9) Interpretación restrictiva del precepto.	299
 ARTÍCULO 9, APARTADO 1.º, E)	
CONTRIBUCIÓN A LOS GASTOS GENERALES PARA EL ADECUADO SOSTENIMIENTO DEL INMUEBLE	301
I. Texto legal	301
II. Concordancias	301
III. Diferencias con el texto anterior a la Ley de reforma	302

IV. Comentario y problemática	302
A) De los gastos y contribución a los mismos	302
a) Ámbito del concepto «gastos»	303
<i>Problemática</i>	307
1) ¿Cabría englobar entre esos gastos los que puedan surgir del pleito con terceros o con un propietario, por infracción de sus obligaciones?	307
2) ¿Cabría comprender los gastos de terminación del inmueble si la adquisición del mismo se verificase en dichas condiciones?	307
3) ¿Habrán de incluirse los gastos causados por obras no necesarias, de mejora, lujo u ornamentación?	307
4) ¿Serán gastos individualizables los que sean consecuencia del pago de obligaciones tributarias?	307
5) ¿Han de considerarse «gastos generales» los que se produzcan como consecuencia del ejercicio de acciones por un copropietario que venció en el pleito que promovió contra la comunidad?	308
6) ¿Tendrá obligación el copropietario de un aparcamiento a contribuir al pago del consumo de agua del mismo aunque no tenga automóvil?	308
7) ¿Habrán de considerarse como gastos las partidas presupuestarias sobre contribución a fiestas patronales y a la parroquia?	308
8) ¿Serán gastos los derivados de hipotecas para la construcción del inmueble?	308
9) ¿Habrán de considerarse entre los gastos generales los procedentes de los consumos de agua, gas y electricidad antes de ser individualizados por aparatos contadores para cada piso o local?	308
10) ¿Y los gastos de traductores si fuera preciso utilizarlos por existir propietarios de diferentes países?	308
11) ¿Sería válido un acuerdo de la junta de propietarios previendo una bonificación por pronto pago?	308
12) ¿Sería válido un acuerdo adoptado por mayoría imponiendo una cuota especial por cada mudanza, que se lleve a cabo en los pisos?	308
13) Gastos tratándose de una Subcomunidad creada por la división material de los locales o entidades del edificio.	308
14) Sería válido un acuerdo por unanimidad en el que se prevea el pago de intereses u otros recargos en caso de demora en el abono de las cuotas?	309
15) ¿Podría el propietario moroso compensar la cantidad debida por cuotas con el crédito que pudiera tener contra la Comunidad?	310
16) ¿Sería válida una cláusula estatutaria en virtud de la cual el propietario actual deberá hacerse cargo de todas las deudas pendientes que el propietario anterior pudiera tener con la Comunidad?	311
17) Gastos por la extensión de los servicios que venían prestando en las temporadas de esquí y verano a la totalidad del año.	311
18) Gastos por salarios y seguridad social del portero	311

19) Gastos por obras de alcantarillado y renovación de ascensor . . .	312
20) Gastos por la bomba de agua	312
21) Gastos derivados del arreglo del ascensor en orden a su mantenimiento.	312
22) Gastos por colocación de barandillas acristaladas.	312
23) ¿Es una norma de carácter imperativo la que comentamos? . . .	313
24) ¿Ha de contribuirse al pago de servicios a los que no se tiene acceso, si en los estatutos nada se establece al respecto?	313
25) ¿Cuándo habrá que entender que un gasto es exigible?	313
26) Gastos por los servicios de calefacción, agua caliente y otras instalaciones que funcionan para todas las viviendas y solo para ellas.	314
27) ¿Debe contribuir a su reposición el local comercial que tiene individualizados sus suministros de agua por tomar directamente de la calle, si se cambia las conducciones de agua caliente y fría desde el contador general a cada uno de los pisos individuales? .	314
b) Sujeto pasivo de la obligación de contribuir	314
<i>Problemática.</i>	314
1) ¿Quiénes habrán de considerarse como propietarios?	314
2) Obligación de contribuir aunque no se hubiera puesto en funcionamiento la comunidad ni constituido ésta formalmente.	316
3) ¿Tendrá también la obligación de contribuir el titular del local comercial sobre el que se edificó el inmueble?	316
4) Supuesto de que el piso afectado esté en copropiedad.	316
5) ¿Cabrá alegar la no utilización de un elemento o servicio como medio de exonerarse de la obligación de contribuir?	316
6) ¿Cabrá oponer al pago de las cuotas el hecho de que la prestación de los servicios de la finca sea deficiente?	317
7) ¿Tendrá que contribuir el propietario del piso o local que carece del elemento o servicio originador del gasto?	317
8) Supuesto especial de que exista una sola comunidad de propietarios sobre varios bloques de viviendas, con varias porterías y portales.	317
9) ¿Podría estimarse válido el pacto por el que los propietarios, en el acto de tomar posesión del piso, habrán de depositar en poder del administrador una determinada cantidad a título de adelanto para satisfacer los gastos ordinarios?	318
10) ¿Habrán de contribuir los usufructuarios o los habitacionistas o los nudo propietarios?	318
11) En el caso de que un propietario hubiere adelantado ciertos gastos, ¿podría ejercitar un derecho de retención u obstaculizar el goce de los servicios por los demás?	319
12) ¿Habrán de contribuir los propietarios que no habitaren el local?	319
13) ¿Habrán de contribuir a los gastos consecuencia del servicio de calefacción el propietario de la vivienda o local que carece de radiadores?	319

14) ¿Cabría alegar la prescripción de la obligación de contribuir? . . .	319
15) Obligación de contribuir a los gastos de reparación, aunque no esté constituida la propiedad horizontal.	320
16) ¿Habrán de contribuir a los gastos producidos por obras, los propietarios que hubiesen disentido del acuerdo y manifestado su oposición al mismo?	320
17) Posibilidad de que uno de los comuneros satisfaga ciertos gastos por razón de su urgencia, y los reclame después de la comunidad.	320
18) ¿Estará obligado a contribuir a los gastos el comprador a plazos de un piso aun existiendo reserva de dominio a favor del vendedor?	321
19) ¿Cabría entender, existiendo una cláusula en los estatutos de una casa dividida en régimen de propiedad horizontal, en la que se eximiese a los titulares de los sótanos dedicados a parking del pago de los gastos de todos los elementos comunes, que dicha exención afectaba también a los que se producían por el servicio de portería?	321
20) ¿Estará obligado el titular de una plaza de garaje a contribuir en la parte correspondiente a los gastos del servicio de portería? . . .	321
21) ¿Sería admisible que determinados gastos derivados de un uso exclusivo por algunos copropietarios, sean satisfechos sólo por éstos?	321
22) ¿Cómo ha de contribuir el propietario de un ático construido fuera de ordenación?	321
23) ¿Habrán que contribuirse a los gastos comunitarios si el local tiene entrada directa desde la calle propia e independiente?	322
24) Pago de los gastos cuando las viviendas se han entregado por fases por la promotora.	322
25) ¿A quien corresponde el pago en el supuesto de recibos extras por un proceso anterior al nuevo propietario?	322
26) ¿Corresponde el pago de los gastos al arrendatario financiero pese a no ser titular dominical del inmueble?	322
27) ¿Quien está obligado al pago de los gastos? ¿Quien sea propietario cuando las obras son exigibles o cuando las obras se aproban?	322
28) El pago de los gastos cuando el propietario es el IVIMA	322
29) ¿Será responsable el nuevo propietario del pago de deudas anteriores si el vendedor les ocultó?	323
30) ¿Será responsable el nuevo propietario que renuncia al certificado sobre el estado de deudas?	323
31) ¿Tendrá derecho el propietario anterior a recibir la devolución del sobrante de la derrama especial?	323
32) ¿Se podrá obligar a los propietarios de locales cuyo consumo de agua es inferior al de las viviendas, que contribuya al pago del consumo de agua fría de todo el inmueble, zona privativa y zonas comunes en proporción a su cuota de participación?	323

33) Supuestos en los que el titular registral debe responder de las cuotas devengadas en periodos de tiempo en los que no se extendió su titularidad registral.	323
34) ¿Debe ser expresa la asunción de deudas comunitarias por el nuevo propietario?	323
35) La naturaleza del credito de la Comunidad por los gastos comunitarios al amparo de la ley 22/2003 de 9 de julio Concursal	324
36) El pago de gastos comunes en caso de matrimonio, de separación y de adjudicación judicial.	324
c) Reclamaciones al titular registral en particular	325
d) Jurisprudencia sobre casos concretos	326
1. Ascensor	326
2. Calefacción	329
3. Servicio de portería	329
4. Tasa de aprovechamiento de vía pública	330
5. Conducciones generales de gas	330
6. Antena colectiva	331
7. Portal	331
8. Trasteros	331
9. Terraza	331
10. Gastos de limpieza del edificio	331
11. Gastos extraordinarios por sustitución de la puerta de entrada al edificio y del suelo y techo del ascensor	333
12. Gastos de piscina	333
13. Gastos de consumo de agua caliente y calefacción	334
e) La validez de los pactos de exención de la contribución a los gastos	334
f) Validez de las cláusulas de exoneración contenidas en estatutos pactados con anterioridad a la vigencia de la Ley de propiedad horizontal de 21 de julio de 1960	342
g) Posibilidad de modificación de los pactos sobre exención de determinados gastos en posteriores juntas de propietarios	343
h) Forma de contribución a los gastos	344
<i>Problemática.</i>	349
1) ¿Cabría un acuerdo en el que se implantase un sistema distinto al legal, en caso de no existir pacto expreso en el título o en los estatutos?	349
2) ¿Qué ocurrirá en el supuesto de que no esté fijada la cuota de participación?	349
3) ¿Cabría variar el reparto de los gastos en caso de un uso más intensivo por parte de alguno de los propietarios en cuanto a los elementos o servicios comunes?	350
4) ¿Cuál habrá de ser la forma del reparto de gastos en el supuesto de que trate de un suministro, el de agua por ejemplo, medido por un solo contador general para toda la finca y satisfechos en un solo recibo?	350
5) ¿Cabría alegar la nulidad de un acuerdo de Junta en el que se aprueba por mayoría que el reparto sea hecho por igual si el sis-	

tema se adoptó en una Junta anterior aprobatoria del presupuesto correspondiente?	350
i) Repercusión de los gastos sobre los arrendatarios.	351
j) Distribución de los pagos que hayan de realizarse por razón de hipoteca, contribución urbana y otros arbitrios.	352
k) Distribución de los gastos por honorarios del administrador.	352
l) Sistema de cobro de las cuotas de los propietarios	353
B) Preferencia de los créditos a favor de la Comunidad por impago de cuotas	353
a) Texto legal	353
b) Diferencias con el texto de la Ley 49/60 ante de la Ley de reforma.	353
c) Comentario y problemática.	354
a') Créditos preferentes a favor de la Comunidad y afección del piso al pago de los mismos.	354
b') Nacimiento del crédito preferencial	355
c') Límite de crédito preferencial.	355
d') Alcance de la preferencia del crédito	355
<i>Problemática</i>	357
1) ¿Se refiere al crédito privilegiado a los gastos generales de que habla el artículo 11, es decir a las innovaciones?	357
2) ¿Qué ocurriría en el supuesto de que el crédito privilegiado no hubiera accedido al Registro de la propiedad?	357
3) ¿Alcance de la expresión «a los efectos del artículo 1923?	357
4) ¿Momento determinante para el inicio del computo de las cuotas amparadas por el crédito privilegiado?	357
5) ¿Caducidad de la garantía privilegiada reconocida a la Comunidad sobre el piso o local?	357
6) ¿Subsistirá la preferencia del crédito de la comunidad sobre los enumerados en los párrafos, 3, 4 y 5 del artículo 1923 del CC?	357
7) ¿Condición para que opere el crédito preferente en favor de los créditos salariales sobre el de la Comunidad?	358
8) ¿Será necesaria la resolución judicial que reconozca la deuda certificada para que opere la preferencia en caso de que la comunidad entable el proceso de tercería de mejor derecho haciendo valer la preferencia frente a terceros acreedores que hayan iniciado la ejecución singular del piso o local perteneciente al comunero deudor?	358
9) ¿Alcanzará la preferencia del crédito a los intereses y costas?	358
10) ¿Ya a los ulteriores cuotas que se van impagando?	358
11) ¿ La preferencia que otorga la ley a los créditos que en ella se establecen operará sin necesidad de alterar los asientos del Registro de la Propiedad?	358
12) La preferencia de crédito a favor de la comunidad en caso de quiebra del propietario moroso	359
C) Afección del piso o local al cumplimiento de los gastos	360
a) Texto legal	360
b) Comentario y problemática	360
<i>Problemática</i>	362

1) Naturaleza de esta obligación.	362
2) Extensión de la afección a los anejos.	364
3) Indiferencia del título de adquisición.	364
4) Su aplicabilidad a terceros.	364
5) ¿A qué momento ha de referirse el gasto?	366
6) Reclamación de otras anualidades distintas a las previstas.	366
7) ¿Cómo operará la preferencia en el supuesto de una cantidad exigida a los propietarios para pagar posteriormente la contribución territorial urbana?	367
8) Aplicabilidad del precepto al supuesto de que varias personas formen una comunidad en la construcción del edificio y lo dividan horizontalmente.	367
9) ¿La afección requerirá para su efectividad la constancia registral?.	368
10) Momento determinante en orden al cómputo de las cantidades garantizadas por el artículo 9.	369
11) Límite de la responsabilidad del adquirente derivada de la afección real	369
12) ¿Afectará la afección a las mejoras o innovaciones de que habla el artículo 11.4?	369
13) La afección del piso o local del año actual y del anterior de la transmisión del artículo 9.1 regla e) ¿obliga sólo a cobrar con la garantía de la finca o puede también ejecutarse sobre otros bienes del adquirente?.	369
14) Conversión en inscripción de una anotación preventiva	369
15) ¿Puede imputar la Comunidad el pago realizado por el nuevo propietario a deudas anteriores?	370
D) De la transmisión del piso o local	370
a) Texto legal	370
b) Diferencias con el texto anterior a la Reforma	371
c) Comentario y problemática.	371
a') Requisitos para que opere la transmisión.	371
<i>Problemática.</i>	372
1) ¿Qué ocurrirá si la certificación no se expide en el plazo de los siete días o los datos que en ella se hagan constar no son correctos o no se acompaña?	372
2) ¿Cuándo se entenderá que existe «culpa o negligencia»?	372
3) ¿Estará obligado el transmitente a título oneroso del piso o local de saneamiento?	373
4) ¿Será aplicable la obligación contenida en el párrafo que comentamos en caso de que la transmisión se produzca por documento privado?.	373
5) ¿Qué deudas estará obligado a declarar el transmitente en la escritura pública si se hubiere efectuado la transmisión en documento privado con anterioridad?	373
6) ¿Sería posible la resolución del contrato si en la escritura de transmisión no se cumpliera con lo dispuesto en el párrafo que comentamos?	373

7) ¿Incurrirá el transmitente en el delito de falsedad en documento público si hiciere constar que está al corriente en el pago de los gastos, no estándolo?	374
8) ¿Como se acreditará ante el Notario que el vendedor solicito la certificación y no se le expidió?	374
9) ¿Deberá el Notario admitir sin mas el certificado sin garantías de autenticidad de las firmas obrantes en él?	374
10) ¿Que medidas deberá adoptar el adquirente del piso o local si la certificación revela que existen deudas con la Comunidad por el transmitente?	374
11) Supuesto de que en la escritura pública de transmisión el adquirente se comprometa a pagar toda la deuda pendiente sea cual fuere la antigüedad de la misma	374
12) La emisión de la certificación sobre el estado de deudas de la Comunidad	375
13) Impedirá la inscripción en el Registro de la propiedad de la escritura de transmisión, laomisión del certificado sobre el estado de deudas para con la Comunidad?	376
14) ¿Afectará la no aportación del certificado a la validez de la compraventa?	376
15) El certificado de liquidación de la deuda, de estar al corriente en el pago de las cuotas, ¿alanzará a las derramas aprobadas por no exigibles todavía?	376
16) ¿Responderá la comunidad del pago al Administrador por emisión del certificado de estar al correinte de pago el transmitente?	377
17) ¿Debería indicarse al expedirse el certificado a entregar, además de las deudas pendientes, si con posterioridad se van a pasar recibos ya acordados con anterioridad a la compra, para cualquier gasto ordinario o extraordinario?	377
18) ¿Sería válido el vistobueno del Vicepresidente en el certificado de deudas en caso de ausencia o imposibilidad de localizarlo?	377
ARTÍCULO 9, APARTADO 1.º, F)	
FONDO DE RESERVA	379
I. Texto legal	379
II. Concordancias	380
III. Diferencias con el texto anterior	380
IV. Comentario y problemática	380
A) El fondo de reserva antes de la Ley de reforma	380
B) El fondo de reserva después de la Ley 8/1999	380
<i>Problemática</i>	381
1) ¿Cuál será la «cuota de participación»?	381
2) ¿Qué deben entenderse por obras de conservación y reparación?	382
3) ¿Cuál será el presupuesto ordinario?	382
4) ¿Cómo ha de ser el contrato de seguro?	382

5) ¿Podrá utilizarse el fondo de reserva para seguir atendiendo los gastos ordinarios de la Comunidad si no hubiere llegado el presupuesto ordinario para cubrirlos?	382
6) ¿Podría exigir cada año, si el fondo de reserva no llegase a gastarse, pedir un propietario la devolución de la parte aportada por él al cerrarse el ejercicio?	382
7) ¿Podría un propietario pedir la devolución de su aportación al fondo de reserva si transmite el piso o el local a un tercero?	382
8) ¿Puede el fondo de reserva constituirse para atender, además de a las obras de conservación y reparación ordinarias de la finca a las de tipo extraordinario?	382
9) ¿El fondo de reserva debe entrar entre los gastos a efectos de la afectación real?	383
10) ¿A qué instalaciones generales se refiere el precepto?	383
11) ¿Habrá que constituir el fondo de reserva si ya estuviere previsto en el título constitutivo o en los estatutos o en un acuerdo de Junta de propietarios?	383
12) ¿Podría obligarse a la constitución del fondo de reserva sin esperar a la aprobación del presupuesto ordinario de la Comunidad?	383
13) ¿Podrían las Comunidades Autónomas exigir que el fondo de reserva se deposite en uno de los Órganos que tengan y sean competentes para ello?	383
14) ¿Estarán también obligados a constituir el fondo de reserva los titulares de los locales que según los estatutos están exonerados de contribuir a los gastos comunes?	383
15) ¿Sería valido un acuerdo de la Junta de propietarios en virtud del cual se previese la constitución de un fondo voluntario, además del fondo de reserva?	383
16) En caso de venta de piso o local ¿ha de devolverse el fondo de reserva al vendedor y exigirse al comprador?	384
17) ¿Eximiría de la obligación de constituir el fondo, reserva de que se trata una Entidad urbanística?	384
18) ¿Vendrá obligado al fondo de reserva los propietarios de los dos nuevos pisos construidos por derecho de levante?	384
19) Inversión del fondo de reserva por la Comunidad	384
20) ¿Puede existir un fondo de reserva sin haberlo constar con esta denominación?	385
21) ¿Bastaría la mayoría para acordar un fondo de reserva aunque sea según coeficiente, si lo fuera para supresión de barreras arquitectónicas?	385
C) Forma de constituirse el fondo de reserva.	385
a) Momento de la constitución tratándose de Comunidades de propietarios ya constituidas al entrar en vigor la Ley de reforma.	385
b) Momento de la constitución tratándose de comunidades de propietarios que se constituyesen después de la Ley de reforma.	385
c) Cantidad por la que ha de constituirse el fondo.	385
D) Del seguro de la finca	386

ARTÍCULO 9, APARTADO 1.º, G)	
DILIGENCIA DEBIDA EN EL USO DEL INMUEBLE.....	389
I. Texto legal.....	389
II. Diferencias con el texto anterior a la Reforma.....	389
III. Comentario y problemática.....	389
<i>Problemática</i>	389
1) ¿Qué habrá de entenderse por «diligencia debida»?.....	389
2) ¿Y respecto a las relaciones con los demás titulares?.....	390
3) Alcance de la responsabilidad por los actos de los ocupantes a título de arrendamiento.....	390
4) Al omitirse la referencia a la responsabilidad del propietario frente a la comunidad, ¿debe entenderse que ya no responde de la debida diligencia en el uso del inmueble por las infracciones cometidas por arrendatarios o por otros ocupantes?.....	391
ARTÍCULO 9, APARTADO 1.º, H)	
COMUNICACIÓN DEL DOMICILIO.....	393
I. Texto legal.....	393
II. Comentario y problemática.....	393
<i>Problemática</i>	394
1) ¿Sería válida la comunicación hecha al Presidente o al Administrador ante el desconocimiento de cuál pudiera ser el domicilio del Secretario?.....	394
2) ¿Qué medio podrá utilizarse para efectuar la comunicación?.....	394
3) ¿A qué notificaciones y citaciones se refiere el precepto?.....	394
4) ¿Podría designarse un domicilio fuera de España, tratándose de un propietario extranjero?.....	394
5) ¿Cuándo habrá que entender que la citación o la notificación fue imposible practicarla en el domicilio?.....	394
6) ¿Cómo habrá de hacerse la citación o la notificación?.....	394
7) Las notificación por medio de anuncios en el tablón de la comunidad.....	395
8) ¿Qué quiere decir que la notificación practicada en la forma dicha producirá plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales?.....	395
9) ¿Que piso o local del propietario ha de tener por domicilio a efectos de citaciones y notificación?.....	396
10) ¿Podría el propietario que se ausenta durante un periodo de tiempo, como puede ser el de verano, señalar un nuevo domicilio mientras dure esta ausencia?.....	396
11) ¿Existirá mala fe en el comunero que retrasa la entrega?.....	396
ARTÍCULO 9, APARTADO 1.º, I)	
COMUNICACIÓN DEL CAMBIO DE TITULARIDAD.....	397
I. Texto Legal.....	397
II. Comentario y problemática.....	397
<i>Problemática</i>	397
1) ¿Quién ha de ser el que debe llevar a cabo la comunicación del cambio de titularidad?.....	397

2) ¿Cómo debe ser la comunicación?	398
3) ¿A qué cambio de titularidad se refiere el precepto?	398
4) ¿También habrá de producirse si el cambio de titularidad se produce en documento privado?	398
5) Alcance de la solidaridad, en cuanto al pago de las deudas, entre el nuevo titular y el anterior	398
6) ¿Podrá repetir el transmitente sobre el nuevo titular lo que hubiere pagado por su condición de solidaria?	398
7) ¿Cuándo habrá que entender que la transmisión es notoria?	398
8) Comunicación de la venta a cualquier representante de la Comunidad	398
9) Cambio de titularidad y reclamación judicial de la deuda	399
10) ¿Tendrá alguna responsabilidad el titular registral que no comunica la venta realizada con anterioridad a la obligación de notificar el cambio de titularidad?	399
11) La obligación de notificación según la Ley Antitabaco de 26 de diciembre de 2005.	399
ARTÍCULO 9, APARTADO 2.º	401
I. Texto Legal	401
ARTÍCULO 10	
OBRAS NECESARIAS DEL INMUEBLE	403
I. Texto legal vigente	403
II. Texto legal anterior a la modificación	403
III. Diferencias entre los textos legales antes y después de la modificación.	404
IV. Concordancias	405
IV. Comentario y problemática	405
A) De la obligación de conservación	405
a) Ámbito del concepto y su distinción de los actos de administración y reparación.	406
b) Forma de contribuir.	406
c) Gastos de conservación	407
Problemática	407
1) ¿Sería válido el pacto estatutario que impusiere que las obras de conservación sean llevadas a cabo por los comuneros individualmente?	407
2) ¿Qué debe entenderse por «estructura»?	408
B) De la reparación de elementos comunes	408
a) Ámbito del concepto y distinción con los actos de administración y conservación.	408
b) Clases de reparaciones.	409
Problemática	412
1) ¿Podrán las reparaciones modificar ciertos elementos comunes?.	412
2) ¿Cabrá que uno de los propietarios, al observar la necesidad de la reparación, la llevase a cabo por su cuenta?	412
3) Validez de la autorización tácita por no haberse llevado a cabo la impugnación en plazo.	413

4) ¿Tendrá la comunidad la obligación de efectuar la reparación si los daños se producen en un elemento privativo si fueren consecuencia de deficiencias existentes en los elementos comunes no reparados a tiempo?	413
5) Obligación de efectuar las reparaciones por la Comunidad aunque la causa de ello se hubiera debido a un vicio de construcción	414
6) Supuesto de obstrucción a la realización de las obras por un comunero.	414
7) ¿Deben participar los propietarios de los locales, aunque no participen en los gastos ordinarios de escalera y ascensor por las obras?	415
8) Obligación de la Comunidad de reparar los daños a la vivienda aunque el propietario de esta tenga la condición de moroso	415
9) ¿Estará obligada la comunidad a reparar los daños estructurales de la terraza privativa?	415
10) ¿Sería responsable el propietario de la vivienda afectada por no haber requerido a los propietarios del inmediatamente superior piso que permitiera la entrada en la misma y así contribuir a la rápida y efectiva ejecución de los trabajos?	415
11) ¿Estaría obligada la Comunidad a sustituir la cubierta del edificio por no adecuarse a la ley que al construir no estaba vigente?	415
12) ¿Justificará la ejecución de la obra de reparación por el comunero afectado el retraso de la Comunidad en emprender dicha obra?	415
13) ¿Deben todos los propietarios contribuir a la reparación de los sanitarios de la vivienda no afectados por las obras de rehabilitación?	415
14) Reparación cubierta existente sobre el anejo del local.	415
15) Necesidad de que las obras se efectúen de forma que el inmueble reúna las «debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad, accesibilidad y seguridad».	415
16) Refuerzo de las vigas de madera por otras de hierro en un edificio de más de cien años, así como de los encofrados del suelo.	416
17) Legitimación del arrendatario para exigir obras de conservación y reparo	416
18) Obras de instalación de una rampa en el portal.	416
19) Adaptación del edificio a la normativa contra incendios	417
C) Obras ordenadas por la autoridad competente	417
<i>Problemática</i>	417
1) ¿Se refiere el apartado a las obras en elementos o servicios comunes, o también a las a efectuar en el elemento privativo?	417
2) ¿Podrán discutir los propietarios individuales las obras que se ordenen, y oponerse a ellas ejercitando los recursos procedentes?	417
3) La oposición o demora a la ejecución de las ordenes dictadas por la autoridad administrativa	417
4) ¿Quién será la beneficiaria de la subvención administrativa otorgada en relación a la realización de las obras comunes?	417

5) ¿Necesita un acuerdo por mayoría o por unanimidad?	418
D) Supuesto de que exista discrepancia de los propietarios respecto de las obras.	418
<i>Problemática.</i>	418
1) ¿Cómo ha de ser el acuerdo a adoptar por la Junta de propietarios? Entendemos que será el que se prevé en la norma 3 del artículo 17.	418
2) ¿Cómo ha de ser el arbitraje?	418
E) Afección del piso o local al pago de los gastos derivados de las obras de conservación.	418
<i>Problemática.</i>	419
F) Responsabilidad de la Comunidad de propietarios por negligencia en la conservación y reparación de los elementos comunes.	419
G) Especial referencia a los edificios afectados por aluminosis u otra patología estructural en Cataluña.	419
H) Las obras de conservación y reparación en los edificios fuera de ordenación.	420
ARTÍCULO 11.	421
I. Texto legal vigente.	421
II. Texto legal anterior a la modificación	421
III. Diferencias entre el texto vigente y el que tenía el artículo 11 antes de la modificación	422
IV. Concordancias	422
V. Comentario y problemática.	422
A) Ámbito del concepto «Innovación»	422
B) Clases de innovaciones	423
C) Innovaciones requeridas para la adecuada conservación, habitabilidad y seguridad del inmueble	424
a) Ámbito de las mismas	424
b) Requisitos para estas innovaciones	425
D) Innovaciones no requeridas para la conservación, habitabilidad y seguridad del inmueble.	427
a) Ámbito de las mismas	427
b) Principio general prohibitivo	428
c) Requisitos para la implantación de estas innovaciones	429
<i>Problemática.</i>	430
1) ¿Cabría llevar a cabo las obras en distintas fechas para que la derrama resulte inferior a tres mensualidades?	430
2) ¿Se podría obligar al disidente a pagar la cuota hasta el importe de los tres meses y no cuanto al exceso?.	430
3) Podría la Junta de propietarios adoptar un acuerdo paralizando las obras de instalación de gas por las molestias que produce la misma a pesar de haber adoptado el primero por mayoría?.	430
d) Posible repercusión sobre el arrendatario del importe que satisfaga al arrendador por razón de estas innovaciones.	430
e) Consecuencias de la realización de estas innovaciones	431
<i>Problemática.</i>	432

1) ¿Podrían los que han efectuado la innovación volver sobre su decisión y exigir la cosa a su primitivo estado sin que los disidentes puedan oponerse?	432
2) ¿Podría reglamentarse el uso de la obra innovativa sin tener en cuenta a los disidentes?	432
3) ¿Cabría negar a los disidentes, en algún supuesto, a participar de las ventajas de la innovación?	433
4) ¿Será posible la instalación de un tanque de gas propano para dar suministro a los distintos pisos de un bloque de viviendas en régimen de propiedad horizontal?	433
5) ¿Qué ha de entenderse por «disidente»?	434
6) ¿Estarán los disidentes exentos de participar si la derrama es superior a tres mensualidades, o para ello necesitaran acudir a la impugnación judicial para que sea declarada que esa necesidad no existe?	434
7) ¿Como se valorarán las nuevas instalaciones o servicios que no supongan un gran desembolso al principio, pero sí un coste posterior de mantenimiento?	434
8) Cantidad a abonar el disidente en concepto de gastos de instalación	435
9) Que ha de entenderse por abono de la cuota en los gastos de realización y mantenimiento de la innovación cuando decida participar en las ventajas de la innovación	435
10) ¿Habrá que abonar los gastos de mantenimiento de la innovación desde el primer momento, o solo desde que se comienza a participar de las ventajas de la misma?	435
11) El interés legal de que habla el artículo se refiere a la cantidad pagada por la obra inicialmente o a ésta habrá de sumarse también la cantidad invertida en el mantenimiento?	435
12) ¿Podría un propietario exigir la instalación de un video-portero aunque tenga comunicación interior con el local comercial ubicado en los bajos con puerta al exterior?	435
E) Innovaciones no requeridas por la conservación y habitabilidad del inmueble, cuya cuota de instalación no exceda del importe de tres mensualidades de gastos comunes	436
F) Innovaciones que hagan inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario	436
a) Principio general	436
<i>Problemática</i>	437
1) ¿Podría entenderse otorgado el consentimiento por el hecho de no haberse opuesto al acuerdo de la junta en el acto de su otorgamiento, o con posterioridad por no impugnación?	437
2) El otorgamiento del consentimiento, ¿ha de suponer la contribución a los gastos de la mejora?	437
3) ¿Será válido el consentimiento otorgado mediante una compensación económica?	437
b) Ámbito de la prohibición	437

<i>Problemática</i>	437
1) La inservibilidad de que habla el precepto, ¿puede ser parcial?	437
2) ¿Cabría comprender en la prohibición aquellas obras que, sin hacer inservible una parte del edificio, motiven una grave incomodidad en su disfrute, v. gr., el que podría originarse con el ruido del motor del ascensor o del elevador del agua corriente?	438
3) ¿Cabría englobar en esta prohibición aquellas obras que supongan la inservibilidad de la cosa por cambio de destino?	438
4) ¿Será posible la imposición de servidumbres como consecuencia de la obra innovadora?	439
G) Innovaciones que afecten a la seguridad, solidez o salubridad del edificio.	439
H) obras de accesibilidad.	439
V. Pago de las derramas que originan las mejoras	439
<i>Problemática</i>	440
1) A cargo de quien será el pago de las mejoras	440
2) ¿Cabría aplicar el apartado 4 del artículo que comentamos de forma analógica a todo tipo de gastos? ¿Serán exigibles al propietario que lo es en el momento en que se pase el recibo a aquel que lo era cuando se aprobó el presupuesto en la Junta?	440
3) ¿A quién han de pagarse las derramas acordadas por la Comunidad de propietarios, al vendedor o al adquirente del departamento?	440
4) ¿Será necesario impugnar el acuerdo si las obras son de mejora y el disidente ha expresado su deseo de no contribuir en los mismos?	441
5) La concesión de licencia de obras ¿presume la autorización de la Comunidad de propietarios?	441
6) ¿Qué propietarios serán los obligados a pagar en el supuesto de que la obra se hubiese llevado a cabo con un préstamo bancario que se concedió en su momento mediante la firma solidaria de todos los que entonces eran los titulares?	441
VI. Estudio particular de diversos supuestos innovatorios	441
IX. Necesidad de interpretar los supuestos prácticos de obras innovativas de que habla en la página 397 y siguientes de la obra y las que hemos añadido en el apartado III de este Apéndice a la luz de la Reforma introducida por la disposición adicional 3ª de la ley 51/2003 que ha modificado el artículo que comentamos al añadir el apartado 3 transcrito en el apartado IV H.	453
ARTÍCULO 12.	455
I. Texto legal	455
II. Disposiciones complementarias.	455
III. Concordancias	456
IV. Diferencias con el texto anterior a la Reforma	456
V. La construcción de nuevas plantas y el derecho de vuelo	456
A) Comentario y problemática	456
a) Ámbito del concepto	456
<i>Problemática</i>	459

1) ¿Podría imponerse esa sobreelevación si por causa de fuerza mayor —por ejemplo, acuerdo de la autoridad gubernativa municipal— hubiera de procederse al derribo del inmueble en caso de que se aumentase el número de pisos?	459
2) ¿Podrá transmitir el derecho de vuelo el propietario de la planta alta?	459
b) Diferencias con el derecho de superficie	460
c) Constitución del derecho de Vuelo	461
a') Supuestos que pueden presentarse	461
b') Requisitos de la constitución	462
c') Contribución del titular del vuelo a los gastos del inmueble	463
d') Posibilidad de elevación de nuevas plantas en inmueble hipotecado	464
e') Inscripción en el Registro de la propiedad del derecho de vuelo	464
f') Limitaciones al derecho de vuelo	465
<i>Problemática</i>	465
1) Determinación del número de plantas a edificar	465
2) Plazo máximo para el ejercicio del derecho de vuelo	465
3) Respeto de la estabilidad del edificio	465
4) Imposibilidad de modificación de los elementos arquitectónicos e instalaciones generales del inmueble	466
5) Obligación de pagar los gastos de sustentación y apoyo que supone la mayor carga	466
6) Obligación de respetar la estética del edificio existente	466
7) Obligación de que no se disminuya el aire o luz de los pisos inferiores	466
8) Intervención del titular del derecho de elevación en el régimen de la comunidad	467
9) Indemnización por la sobreelevación	467
10) Momento en que el tercero que ejercita el derecho de elevación adquiere derecho a las cosas y servicios comunes y, por tanto, viene obligado a contribuir a su conservación o reconstrucción	467
11) Supuesto de que iniciadas las obras de demolición se desista de ellas, ¿estará obligado el titular del derecho de sobreelevación a contribuir con la cuota asignada, o puede exigir que vuelvan las cosas a su primitivo estado?	468
12) ¿Podrá el titular de este derecho exigir que se demuelan las construcciones preexistentes en la terraza que cubra el edificio?	468
13) Posibilidad de renuncia al derecho de sobreelevación	468
14) Supuesto de que la sobreelevación origine frecuentes reparaciones	468
15) ¿Podría el propietario de un piso inferior que viere disminuido el aire y la luz por consecuencia de la sobreelevación y, por tanto, el valor del mismo, reclamar perjuicios si no la consintió, por haber sido impuesta, por ejemplo, por el propietario de toda la finca en principio?	468
16) ¿Constituirá sobreelevación la transformación de una buhardilla en un departamento?	469

17) El derecho de elevación en el supuesto de que exista anejo a lo edificado un terreno.	469
18) ¿Será obligatorio, antes de procederse a la elevación, que los propietarios del inmueble den su conformidad respecto a los proyectos y a los planos?.....	469
19) ¿Cabría solicitar la demolición de las obras si no se ajustan al proyecto aprobado o suponen una infracción de las limitaciones de que antes hemos hablado?.....	469
20) ¿Podría reservarse el titular del derecho al vuelo la facultad de fijar nuevas cuotas y modificar las existentes, una vez levantada la nueva edificación, si se le otorgaron estas facultades en la escritura de constitución de la propiedad horizontal?.....	470
21) Respeto de las servidumbres existentes	470
22) ¿Será válido el pacto y será inscribible éste en el Registro de la propiedad si al otorgarse la escritura de constitución del derecho de vuelo, se sometiese a la condición de que el adquirente ha de construir dentro de un plazo determinado antes la planta baja? ..	471
23) ¿Serán aplicables los artículos 361 y siguientes del Código civil?	471
24) ¿Podrán colocarse placas destinadas a evitar humedades sobre el vuelo de otra finca?	471
25) ¿Tendrán los titulares del derecho de vuelo obligación de contribuir al pago de las reparaciones de la terraza o cubierta del edificio?	471
26) Validez del pacto de no sobreelevación concertado con el propietario de la finca vecina.	471
27) Posibilidad de que los titulares del derecho de vuelo puedan oponerse a un acuerdo comunitario (por mayoría o por unanimidad) de arrendar parte de las cubiertas superiores a empresas de telefonía móvil en orden a instalar antenas y elementos fijos con una contraprestación económica.....	471
d) Transmisión del derecho de elevación	472
<i>Problemática.</i>	473
1) ¿Será precisa la desafectación del vuelo de su carácter de elemento común cuando se transmita a un tercero?.....	473
2) ¿En qué situación queda el adquirente del derecho de vuelo si accidentalmente, por caso fortuito o fuerza mayor, se destruye el edificio?	473
3) Acciones a ejercitar en caso de que habiendo prometido la transmisión del derecho, el adquirente no hubiese solicitado la licencia de edificación en un plazo prudencial.	473
e) Embargo del derecho de elevación	473
f) Hipotecabilidad de este derecho.	473
g) Extinción del derecho de sobreelevación	474
<i>Problemática.</i>	475
1) En caso de que la construcción no se elevara al máximo, ¿conservaría todavía el titular el derecho de elevación para edificar nuevas plantas?	475

2) En caso de extinción del derecho por prescripción, ¿perderá el titular la parte del suelo que se hubiere reservado?	475
h) Procedimiento para oponerse a la sobreelevación o para exigirla	475
i) Régimen Transitorio	475
j) Inscripción del derecho de sobreelevación	475
VI. Alteraciones en la estructura del edificio	477
A) Ámbito de la alteración y su diferencia con las obras de conservación, reparación e innovación	477
B) Requisitos para proceder a la alteración.	477
C) Las alteraciones en el ámbito jurisprudencial	478
D) El consentimiento en la realización de las obras.	489
a) Obras efectuadas antes del otorgamiento del título constitutivo de la propiedad horizontal	489
b) Obras llevadas a cabo con consentimiento expreso de la comunidad	489
c) Obras realizadas con consentimiento tácito de la comunidad.	490
ARTÍCULO 13.	495
I	495
A) Texto legal.	495
B) Concordancias	496
C) Diferencias con el artículo 12 de la Ley 49/1960 de propiedad horizontal antes de producirse la Reforma	496
a) Respecto a los Órganos en general	496
b) Respecto a la figura del Presidente	496
c) Sobre el Vicepresidente	497
d) Sobre el Secretario y el administrador	497
e) Sobre la posibilidad de acogerse al sistema de administración del artículo 398 del Código civil	497
D) Comentario y problemática	497
a) Sistemas de gobierno y sus características	497
b) De los Órganos de gobierno en general	497
II. De los órganos de gobierno en los edificios que no excedan de cuatro viviendas	498
a) Texto legal	498
b) Aplicabilidad de la Ley de propiedad horizontal si no se prevé esta forma de administración	498
c) Estudio especial del artículo 398 del Código civil.	498
a') Ámbito de esta administración	498
b') Requisitos para su aplicación.	498
a'') Que el número de propietarios del edificio no exceda de cuatro. <i>Problemática</i>	499
1) ¿Habrán de computarse también los apartamentos?	499
2) ¿Habrán de computarse para fijar el número de propietarios cada uno de los copropietarios de un apartamento si fueren varios?	499
b'') Que exista un previo convenio sobre el particular, en el que expresamente se pacte tal sistema de administración.	499
<i>Problemática</i>	499
1) ¿Será precisa la previa creación de unos estatutos para acogerse a este régimen de administración?	499

2) ¿En qué momento ha de surgir este convenio?	499
3) El acuerdo adoptado, ¿habrá de ser unánime?.	499
4) Una vez adoptado este régimen de administración, ¿cabría cambiarlo nuevamente por el ordinario?.	500
d) Régimen jurídico	500
<i>Problemática.</i>	500
1) En el supuesto de acogimiento a este régimen, ¿habrá de seguirse en todo el artículo 398, o serán también válidas las normas que respecto a la misma se contengan en los estatutos?	500
2) ¿Podrán los usufructuarios intervenir en la administración?	500
3) ¿Será de aplicación a este supuesto de administración el régimen de sustitución e impugnación de acuerdos previsto en la Ley de propiedad horizontal?	500
4) Modo de acreditar los cargos	501
5) Nombramiento de cargos según sean residentes o no los propietarios.	501
III. De los órganos de gobierno en los edificios o complejo inmobiliario que exceden de cuatro propietarios de elementos privativos	502
I. Del Presidente	502
A) Texto legal.	502
B) Comentario y problemática	502
a) Naturaleza del cargo	502
b) Nombramiento	503
<i>Problemática.</i>	503
1) ¿Será obligatorio el cargo?	503
2) Forma de nombramiento	503
3) ¿Habrá de ser forzosamente Presidente uno de los propietarios?.	503
4) ¿Podría ser presidente el cónyuge de uno de los propietarios?	504
5) ¿Ha de ser mayor de edad o ser capaz?	504
6) ¿Podrá ser presidente el que represente a la persona jurídica a la que pertenezca en propiedad el apartamento?	505
7) ¿Y un usufructuario o un representante voluntario de los propietarios?	505
8) ¿Y el hijo del titular registral?	505
9) ¿Habrá de saber leer y escribir o tener una cultura determinada?	506
10) ¿Podría renunciar al cargo?	506
11) ¿Cuáles serán las causas que pueden invocarse para el relevo?	506
12) ¿Procedimiento para la designación por el Juez y bases para hacerlo?	507
13) ¿Qué plazo habrá de señalarse para que se produzca una nueva resolución?	507
14) ¿Puede nombrarse un presidente estando el edificio en construcción?	507
15) ¿Cómo habrá de probarse el nombramiento de presidente?	507
16) Posibilidad del nombramiento de un presidente de una comunidad general formada por varios bloques.	508

17) ¿Se podrá establecer un sistema distinto del rotativo o del sorteo del que habla el precepto?	508
18) ¿Podría ser una causa de no aceptación del cargo de Presidente que el propietario tenga su domicilio en la ciudad distinta a aquélla en que esté ubicada la finca?	508
19) ¿Podrá delegar el Presidente sus funciones?	508
20) ¿Sería válida la delegación de la Junta a la Comisión Directiva para el nombramiento de presidente?	509
21) ¿Seguiría teniendo legitimación total para actuar el Presidente nombrado una vez pasado el año de su nombramiento?	509
22) Validez del nombramiento aunque el nombrado estimare jubilado.	509
23) Validez del acuerdo en el que se excusa a un propietario para ser Presidente por su edad, dolencia física o defectos en la vista	509
24) Validez del nombramiento al no oponerse ninguno de los asistentes a la Junta.	509
c) Atribuciones del Presidente	509
a') Texto legal	509
b') Atribuciones como representante legal de la Comunidad en el ámbito judicial y extra judicial.	509
c') La legitimación activa del Presidente después de la Ley de reforma de 6 de abril de 1999	517
d') El «conforme» del Presidente.	520
e') Otras facultades del Presidente en relación a la representación que tiene.	520
f') Facultades del presidente en orden a la inscripción de acuerdos de la junta. ¿Será suficiente para la inscripción de un acuerdo adoptado unánimemente por la junta de propietarios respecto al elemento común, que el presidente otorgue la escritura pública correspondiente, o será preciso que lo ratifiquen todos y cada uno de dichos propietarios?	521
g') Legitimación procesal del Presidente	521
c) El presidente como administrador.	521
d) El presidente como secretario de la junta	521
e) Duración.	521
<i>Problemática.</i>	521
1) ¿Bastaría un simple acuerdo mayoritario?	521
2) ¿Podrían ser las prórrogas tácitas?	522
f) Remoción	522
a') Texto legal	522
<i>Problemática.</i>	523
1) ¿Será preciso para la remoción el acuerdo unánime de la junta?	523
2) ¿Cuáles serán las causas de la remoción?	523
3) ¿Cabría acordar la remoción por decisión judicial a instancia de un grupo minoritario de copropietarios?	523

4) ¿Cabría al anterior presidente, cuyo nombramiento fue revocado en junta sin su asistencia, pedir la nulidad del nuevo nombramiento, sin antes impugnar el acuerdo?	523
g) Sustitución.	523
h) Muerte	524
i) Interdicción civil, quiebra o insolvencia	524
j) Ausencia de mero hecho	524
k) Retribuciones.	524
l) Responsabilidad	526
m) Impugnabilidad de las decisiones del presidente	527
n) Forma de acreditar el cargo de Presidente.	528
ñ) La oposición del Presidente a los acuerdos de la Comunidad	528
IV. Vicepresidente	529
A) Texto legal.	529
B) Comentario y problemática	529
a) Nombramiento	529
b) No obligatoriedad del nombramiento	529
c) Actuación de los vicepresidentes	529
d) Número de vicepresidentes	529
e) Atribuciones	529
f) Como se formalizará la situación del Presidente por el Vicepresidente. .	530
<i>Problemática.</i>	530
1) ¿Podría ser nulo el nombramiento de un Vicepresidente que no sea propietario?	530
2) ¿Podría el Vicepresidente actuar en representación de la Comunidad si existiere una contraposición de intereses entre el presidente y aquélla?	530
3) ¿Podría otorgar poderes en nombre de la Comunidad?	530
g) Duración y remoción del cargo	530
V. Del secretario.	530
A) Texto legal.	530
B) Concordancias	531
C) Comentario y problemática	531
a) Naturaleza del cargo	531
b) Personas que pueden desempeñar este cargo	531
c) Nombramiento	532
d) Funciones del Secretario	532
e) Remoción del cargo	533
f) Retribución.	533
g) Responsabilidad	533
h) Valor del acta de junta no certificada por el secretario.	534
VI. Administrador.	534
A) Texto legal.	534
B) Concordancias	535
C) Naturaleza del cargo	535
D) Necesidad del cargo	536
E) Personas que pueden desempeñar el cargo de administrador	536

a) En el supuesto de que el administrador fuere uno de los propietarios . . .	537
<i>Problemática</i>	537
1) ¿Podrán ser administradores los menores de edad?	537
2) ¿Habrá de tener algún conocimiento especial?	537
b) Supuesto en que el nombramiento recaiga en una persona física que no tenga la condición de propietario	538
<i>Problemática</i>	538
1) ¿Cuándo habrá que entender que una persona tiene una cualifi- cación profesional suficiente?	538
2) ¿Será necesario, además de la cualificación profesional, que ésta esté legalmente reconocida?	538
3) ¿Podrán desempeñar este cargo no siendo propietario, un abo- gado en ejercicio que no estuviere dado de alta en el Colegio de Administradores?	539
4) ¿Podría considerarse como delito de intrusismo el ejercicio de la profesión de Administrador careciendo de titularidad?	540
5) ¿Podría serlo el portero?	540
c) Supuesto de que se trate de una Corporación u otra persona jurídica. . .	540
<i>Problemática</i>	540
1) ¿Podrá desempeñar el cargo cualquier corporación o persona ju- rídica?	540
2) ¿Cabría regular por el Ministerio correspondiente lo de «los tér- minos establecidos en el ordenamiento jurídico»?	541
d) Nombramiento	541
a') Obligatoriedad del cargo.	541
<i>Problemática</i>	541
1) ¿Sería válido el pacto contenido en los estatutos, o un acuerdo de la junta, por el que se prescindiese de este órgano?	541
2) ¿Podría encomendarse tal cargo a la propia junta de propietarios como una función más?	542
3) ¿Cabría encomendar la administración a varias personas, pero fijando a cada una determinada función?	542
b') Personas que han de efectuar dicho nombramiento	542
<i>Problemática</i>	542
1) ¿En qué clase de junta?	542
2) ¿Será preciso al efecto un acuerdo unánime?	542
3) Procedimiento para el supuesto de que el nombramiento no se efectúe por la junta.	542
4) Procedimiento para el nombramiento si la junta no reúne las ma- yorías previstas en primera y segunda convocatoria.	542
5) ¿Será válido el nombramiento impuesto en el título constitutivo o en los estatutos, como, por ejemplo, en el supuesto de que el constructor declare que se reserva la administración?	542
6) ¿Vinculará a la Comunidad el contrato suscrito por el Presidente, sin la aprobación de la Junta?	542
7) ¿Será válido el pacto estatutario por el que se encomienda el nombramiento de administrador al presidente?	543

8) ¿Será precisa la aceptación del cargo?	543
9) ¿Será necesario para que el administrador de una comunidad pueda desempeñar su función, que exista un contrato escrito otorgado por la junta de propietarios en el que se delimiten y precisen con detalle sus atribuciones?	543
10) ¿Sería válido el nombramiento efectuado por la junta rectora de la comunidad?	543
11) ¿Cabría efectuar el nombramiento de un administrador para que se encargue de la ejecución de la sentencia para la realización de las obras que en la misma se imponen?	543
12) ¿Deben llevarse administraciones distintas por el mismo administrador que lo sea de una finca en régimen de propiedad horizontal si sobre los sótanos o los bajos existe una comunidad de garaje configurada como entidad independiente?	543
e) ¿Podría un administrador ser presidente de una comunidad de propietarios?	544
f) Retribución.	544
g) Atribuciones del Administrador	546
h) Obligaciones de los propietarios respecto al administrador	546
i) Duración del cargo	546
j) Sustitución en el cargo	547
k) Delegación de funciones	547
l) Obligaciones de los propietarios respecto a terceros, por la actuación del administrador	547
ll) Extinción del cargo	547
a') Renuncia	548
b') Remoción.	549
<i>Problemática.</i>	550
1) ¿Cabría el pacto de irrevocabilidad indefinido o por un cierto tiempo?	550
2) ¿Cabría la revocación de tipo tácito?	550
3) ¿Puede hacerse la revocación aprovechando una junta ordinaria?	550
4) ¿Será precisa la concurrencia de alguna causa de remoción?	550
5) ¿Podrá reclamar el administrador, cuyo nombramiento sea revocado antes del tiempo pactado, alguna indemnización?	550
6) Notificación de la revocación al administrador y a terceros.	552
7) ¿Puede removerse un administrador judicial para acuerdo de junta de propietarios?	552
8) ¿Podría el administrador retener la documentación de la comunidad en su poder hasta que se le abonen los honorarios devengados antes de la remoción?	552
9) ¿Será causa justificativa del cese del Administrador la ocultación de la situación contable?	552
10) ¿Será válido el acuerdo de remoción en Junta extraordinaria aunque no consten nominalmente los propietarios que votarán a favor sino solamente los que votarán en contra?	552

11) ¿Tendrá derecho el Administrador a alguna indemnización si se le cesa, no existiendo plazo determinado de duración de sus servicios?	552
c') Muerte	552
m) Responsabilidad del administrador	552
n) Impugnación de los acuerdos del administrador	557
VII. Otros órganos de la comunidad	557
A) Las Juntas de Administración, Juntas de Gobierno o Juntas Directivas	557
a) Posibilidad legal de su existencia	557
b) Naturaleza jurídica	558
c) Creación de esta junta	558
<i>Problemática</i>	558
1) ¿Bastará la simple mayoría de propietarios para su creación?	558
2) ¿Habrá limitación en el número de personas que hayan de componer esta junta?	558
3) ¿Podrá formar parte de ésta el administrador o un tercero extraño a la comunidad?	558
d) Actuación de este consejo	558
e) Facultades	559
<i>Problemática</i>	559
1) ¿Podría ser válida la delegación de firma de las actas de la Junta de propietarios en esta Junta de Gobierno?	559
2) Ámbito de actuación de estas Juntas	559
3) ¿Sería válida la autorización que realizó la Junta de Gobierno a los propietarios de los bajos para instalar rejas en los tendederos?	559
4) Validez de la creación de estas Juntas de Gobierno y duración de las mismas	560
5) ¿Podrá acordar la Junta de Gobierno la instalación de puerta para el cierre de una zona común en un complejo inmobiliario?	561
6) Toma de decisiones por la Junta Directiva en relación a obras	561
7) ¿Puede la Junta Rectora asumir la competencia de las comunidades que integran una urbanización?	562
8) ¿Podrá delegarse en una Comisión ejecutiva la realización de los acuerdos adoptados en un Junta de una urbanización?	562
9) Validez de una convocatoria a Junta llevada a cabo por la Comisión gestora	563
VIII. De la gestión de negocios ajenos y de su posible aplicabilidad a la propiedad de apartamentos	564
a) Planteamiento del problema	564
b) Requisitos del cuasicontrato	565
<i>Problemática</i>	566
1) ¿A quién deberá dar cuenta el gestor: al administrador, a la junta de propietarios, o a su presidente?	566
2) ¿A quién deberá reclamar el gestor el reintegro?	567
ARTÍCULO 14.	569
I. Texto legal	569
II. Concordancias	569

III. Diferencias con lo que constituía el artículo 13 de la Ley 49/1960 antes de la Reforma	569
IV. Comentario y problemática	569
A) Principio general	569
B) Nombramiento de cargos	570
a) Texto legal	570
b) Ámbito de la facultad	570
<i>Problemática.</i>	570
1) ¿Cabría algún recurso contra las decisiones de la Junta?	570
2) ¿Podría efectuarse el nombramiento o la remoción en Junta ordinaria?	570
C) Aprobación del plan de gastos e ingresos previsibles y de las cuentas correspondientes	571
a) Plan de gastos e ingresos	571
<i>Problemática.</i>	571
1) ¿Podrá la Junta variar el presupuesto presentado por el Administrador y realizado según las cuotas previstas en el título constitutivo o los estatutos?	571
2) ¿Podrá el administrador recurrir contra el acuerdo de la Junta? ..	571
3) ¿Bastará el acuerdo mayoritario para aprobar el plan?	571
b) Aprobación de las cuentas	571
<i>Problemática.</i>	572
1) ¿Cabría impugnar un acuerdo de Junta aprobando las cuentas, sin facilitar el detalle de cobros y pagos?	572
2) ¿Podrán aprobarse las cuentas en una junta extraordinaria?	572
D) Aprobación de los presupuestos	572
<i>Problemática.</i>	572
1) ¿Sería posible acordar un presupuesto extraordinario para hacer frente a las deudas padecidas por el impago de determinados propietarios?	572
E) Aprobación de ejecución de obras de reparación de la finca	572
F) Información de las medidas urgentes adoptadas por el Administrador	573
G) Aprobación y reforma de los estatutos y determinación de las normas de régimen interior	573
<i>Problemática.</i>	573
1) ¿Habrá de extenderse la competencia de la Junta a la interpretación y aplicación del reglamento?	573
H) Asuntos de interés general	573
<i>Problemática.</i>	573
1) Ámbito de esta facultad	573
2) Podrá el Presidente de la Comunidad negarse a otorgar la escritura de venta del piso portería desafectado por acuerdo unánime de la Junta de propietarios, alegando que tiene una oferta mejor? ..	574
3) Validez del acuerdo ordenando los lugares de aparcamiento en una zona común	574
ARTÍCULO 15.	575
I. Texto legal	575

II. Concordancias.....	575
III. Diferencias con lo que constituía el texto del artículo 14 de la ley 49/1960, antes de la Reforma.....	575
IV. Comentario y problemática.....	575
A) Personas intervinientes en las Juntas de propietarios.....	575
B) Personas con derecho a componer las Juntas.....	576
<i>Problemática</i>	576
1) ¿Cabría limitar este derecho o excluirlo en virtud de cláusula en los estatutos?.....	576
2) Usufructuario.....	576
3) Titular de un derecho real de censo.....	576
4) Titulares de un derecho de uso y habitación.....	577
C) Personas con derecho a asistir a las Juntas.....	577
a) Principio general.....	577
<i>Problemática</i>	577
1) ¿Cómo habrá de adoptarse el correspondiente acuerdo para otorgar esa representación si son varios los propietarios del apartamento?.....	577
2) ¿Qué solución habrá que adoptar si los condóminos no nombran representante?.....	578
3) ¿Sería válida la asistencia por medio de escrito en el que se manifeste el voto?.....	578
4) ¿Tendrán derecho a asistir los propietarios que lo sean en documento privado?.....	578
b) Representantes legales.....	578
c) Representantes voluntarios.....	579
<i>Problemática</i>	580
1) ¿Cuál será la extensión de este poder?.....	580
2) ¿Podrá actuar como apoderado otro propietario asistente?.....	581
3) ¿Bastará un simple telegrama para el apoderamiento?.....	581
4) ¿Sería válido el pacto por el que en el supuesto de venta de un apartamento a plazos, se reserve el vendedor la representación del comprador en la junta de propietarios hasta que aquellos sean satisfechos?.....	581
5) ¿Podría ser impugnado el acuerdo adoptado cuando el representante se excediere en sus funciones?.....	581
6) ¿Puede oponerse la junta de propietarios a que asista a ella como delegado un tercero con poderes notariales, si no justifica, al propio tiempo, el título de propiedad del poderdante?.....	581
7) ¿Cuando una persona sea representante de varios propietarios, debe hacerlo en el mismo sentido por todos los representados, o puede hacerlo en particular por cada uno?.....	582
8) Tratándose de un piso o local en proindiviso ¿cual será el alcance del voto que el mismo emita tratándose de la posible adopción de un acuerdo que puede considerarse de acto de disposición?.....	582
9) Cómputo de los votos si el propietario asistente es propietario de varios pisos o locales, y deudor por unos y no por otros.....	582

10) ¿Será válida una representación verbal?	583
11) ¿Sería válido un acuerdo de Junta limitando el número de representaciones que pueden tenerse por un representante?	584
12) ¿Bastará una simple carta al Presidente de la Comunidad?	584
13) ¿Valdría una representación en general para todas las Juntas?	584
14) Delegación de voto firmada no por la propietaria del piso sino por la usufructuaria	585
15) Supuesto de una herencia yacente	585
16) ¿Podría exigirse que en caso de asistir a la Junta por representación, debe acompañarse de fotocopia del DNI o documento similar?	585
17) ¿Será válida la delegación hecha en favor de la mayoría de propietarios?	585
18) ¿Puede el que ha de acudir como mandatario nombrar un sustituto?	585
19) ¿Sería válida una representación general para todas las Juntas o es necesario una específica para cada reunión?	586
20) ¿Podría ser nulo un acuerdo adoptado en una Junta de propietarios si sólo constare en el acta la mención del representado y no existiere escrito alguno del titular designando al representado?	586
d) Nudo propietario, si el apartamento se hallare en usufructo y prefiriese acudir personalmente	587
e) Personas cuyo derecho de asistencia es dudoso	587
D) Personas con derecho de asistencia pero sin voto	588
a) Texto legal	588
b) Comentario	589
c) Requisitos para que opere la sanción	589
<i>Problemática.</i>	589
1) ¿Es constitucional la privación del derecho de voto de que habla este precepto?	589
2) ¿Cuándo surge la morosidad si no está previsto el día en que haya de pagarse la cuota?	589
3) Tiene carácter imperativo la norma estableciendo la privación del derecho de voto	590
4) Ámbito de la privación del derecho de voto	590
5) Privación del derecho de voto caso de un piso o local en proindivisión	591
6) ¿Que ocurrirá si en la convocatoria se omite la relación de los propietarios morosos?	591
7) ¿Que ocurrirá si entre la convocatoria y la celebración de la Junta se produce el impago?	592
8) ¿Que ocurrirá si celebrada la Junta se prueba que no existió la morosidad por incorrecciones bancarias o dilaciones, etc. ?	592
9) Supuesto de un titular con varios pisos, locales o apartamentos en el mismo inmueble, respecto a los cuales sea deudor no en todos sino en parte.	592
10) ¿Podrá un propietario moroso actuar en representación de otro que no lo sea?	592

11) ¿Podrá un propietario moroso firmar la petición de una convocatoria?	592
12) Estará privado del derecho de voto el que no pague los recibos por obras futuras?	593
13) ¿Tendrán la condición de morosos los que tengan domiciliado el pago en una cuenta de un Banco?	593
14) La privación del derecho de voto tratándose de acuerdos que hubieren de adoptarse por unanimidad.	593
15) Como habrá de entenderse la «morosidad» de cara a la privación del derecho de votos?	593
16) ¿Cabe hablar de efectos de la privación del voto al propietario moroso cuando se convoque la primera Junta de propietarios? . .	594
17) Cómputo del voto si el propietario es deudor a la comunidad en virtud de relaciones jurídicas diversas a la titularidad del piso o local	594
18) ¿Puede un deudor impugnar judicialmente los acuerdos de la Junta en la que se ha impedido votar?	594
19) Para eludir la sanción del artículo que comentamos bastará con que el deudor moroso deposite en el Juzgado o ingrese en el Notario la cantidad de la que se considere deudor a modo de una consignación cautelar o, debe exhibirse una consignación en pago por la totalidad de la deuda, con ofrecimiento expreso al deudor?	594
20) ¿La privación de derecho de voto ha de entenderse que solo se aplica a los acuerdos que requieran un quórum mayoritario o se refiere también a aquellos para los que es necesaria la unanimidad?	595
21) ¿Podrá la Junta conceder el voto al propietario moroso a pesar de la norma contenida en el artículo 15.2 de la Ley?	595
22) La privación del voto a los comuneros morosos de una Entidad urbanística colaboradora.	595
23) ¿Se puede privar al nuevo propietario lo dispuesto en el art. 15.2 si existieran deudas pendientes al efectuarse la compra del piso o local?	596
24) ¿Anulará el acuerdo adaptado en la Junta la ausencia de la relación de morosos en la convocatoria a la Junta?	596
25) ¿Deberá manifestar el propietario moroso que asista a la Junta aún sin posibilidad de poder votar su posición negativa a los efectos de una posible impugnación judicial?	596
26) ¿Será posible anular el voto emitido si después de la celebración de la Junta es devuelto impagado algún recibo emitido con anterioridad?	596
27) ¿Pueden rechazarse por la Junta al inicio de la misma medios de pago que no se refieran al pago efectivo o bien resguardo de haber efectuado el ingreso en la cuenta abierta por la Comunidad?	597
28) ¿Existirá una privación indebida de voto del moroso si hubiese habido una sentencia absolutoria en un procedimiento monitorio en el que se reclame la deuda?	597

29) ¿Afectará a la validez de la Junta la omisión de la condición de moroso, si no impugne el acuerdo?	597
30) ¿La publicación en el tablón de anuncios de la Comunidad de los propietarios morosos infringirá la normativa sobre protección de datos personales definido en el art. 3.i) de la Ley 15/1999?	597
c) Efectos de la falta de pago de las deudas	598
<i>Problemática</i>	598
1) ¿Hasta dónde puede participar en las deliberaciones?	598
2) ¿Deberá hacer constar que no le dejan votar en orden a la impugnación?	598
d) Acta de la Junta.	598
<i>Problemática</i>	598
1) ¿Habrá de hacerse constar también, además de los datos de la persona privada del derecho de voto, la cuota de participación en la Comunidad?	598
2) ¿Habrá de expresarse en el acta que no se computó el voto?	598
3) ¿Será necesario que al convocar la Junta se haga constar la relación de propietarios que no estén al corriente en el pago de las deudas vencidas para con la Comunidad?	598
ARTÍCULO 16.	599
I. Texto legal	599
II. Concordancias.	599
III. Diferencias en relación al texto de lo que era el contenido del artículo 15 antes de la Reforma.	600
IV. Comentario y problemática	600
A) Constitución de la Junta de propietarios por vez primera	600
1) ¿Podría los propietarios ir asesorados por su propios letrados?	601
B) Convocatoria de la Junta de propietarios.	601
a) Personas que pueden convocar la Junta	601
b) <i>Problemática</i>	601
a') <i>Convocatoria en general</i>	601
1) ¿Tendrán carácter imperativo las normas de la ley en orden a la convocatoria?	601
2) ¿Quiénes pueden solicitar la convocatoria si no se ha otorgado el título constitutivo y no se han establecido las cuotas de participación?	602
3) ¿Puede cualquier propietario convocar la Junta constituyente?	602
b') <i>Convocatoria hecha por el Presidente</i>	602
1) ¿Afectaría al validez de la Junta que el nombramiento del Presidente se declare nulo en posterioridad a la convocatoria?	602
2) ¿Sería válida la convocatoria si la realiza el Presidente pidiéndosela menos del 25 por 100 de la cuota?	602
3) ¿En que plazo debe efectuar la convocatoria el presidente si se lo piden los comuneros?	602
c') <i>Convocatoria por el Vicepresidente</i>	603
1) ¿Sería válida si hubiese convocado la Junta al haber dejado de ser propietario el Presidente?	603

d') Convocatoria por el Administrador	603
e') Convocatoria por los propietarios	603
1) La convocatoria por la cuarta parte de los propietarios que representan al menos el 25 por 100 de las cuotas de participación ¿ha de entenderse que solo podrá llevarse a cabo previa negativa del Presidente a efectuar la convocatoria?	603
2) ¿Sería nula la Junta convocada por los comuneros si existiese previamente y en fecha reciente otra convocada por el Presidente y con igual orden del día?	605
3) En una convocatoria realizada por el 25 por 100 de los propietarios en el supuesto de que el Presidente o Administrador no facilitase los domicilios de los propietarios a efectos de notificaciones ¿serán válidas las realizadas, en último término, en el tablón de anuncios como establece el artículo 9.1b?	605
4) ¿Sería válida la convocatoria de la Junta llevada a cabo por un copropietario ante la inactividad del otro que es el Presidente?	605
f') Convocatoria por el promotor	605
g') Convocatoria hecha por un miembro de la Junta Rectora	605
c) Requisitos de la convocatoria	605
a') Texto legal	605
b') Problemática	606
1) Necesidad de cumplir los requisitos previstos en el precepto so pena de falta de validez de los acuerdos que se adapten como principio general	606
2) ¿Han de ser precisamente hábiles la hora y el día de la celebración?	606
3) Lugar de la reunión.	607
4) ¿Será necesaria la autorización de la autoridad gubernativa para dicha reunión?	607
5) ¿Podría prescindirse del lugar de la reunión si se presenta a los propietarios una propuesta de acuerdo, y se recogen los votos individualmente?	608
6) ¿Será necesaria la convocatoria si ya en los estatutos se fijan lugar, día y hora?	608
7) ¿Quién tiene más atribuciones para fijar el lugar donde ha de celebrarse la junta, la mayoría de los copropietarios que desean se celebre dentro de la finca, mientras haya un piso o local que lo ceda su propietario para este fin, o el presidente, que exige se celebre fuera de la finca, acogiéndose a lo dispuesto por la Ley de propiedad horizontal, artículo 16, con los consiguientes gastos y molestias de desplazamiento para todos?	608
8) ¿Serán nulos los acuerdos que se adopten en la Junta si la convocatoria no se llevase a cabo con los seis días de antelación?	608
9) ¿Deberá celebrarse la Junta si en otra anterior o en el reglamento de régimen interior se ha adoptado el acuerdo de llevarlas a cabo los sábados o domingos?	609

10) ¿Sería válida la convocatoria llevada a cabo en el tablón de anuncios?	609
11) ¿Sería válida la convocatoria llevada a cabo en el portal aunque no se haga en el tablón de anuncios?	610
12) ¿Y la convocatoria llevando a cabo la notificación por debajo de la puerta?	610
13) Convocatoria llevada a cabo por correo certificado	611
14) Convocatoria llevada a cabo por correo ordinario	612
15) Convocatoria a propietario extranjero.	614
16) Convocatoria depositada en los buzones de Correos	614
17) Convocatoria por medio de burofax	615
18) Convocatoria en el domicilio del propietario si lo tuviese fuera del edificio.	615
19) ¿Sería válida la convocatoria a Junta llevada a cabo en el domicilio laboral del propietario?	615
20) Necesidad de probar la realización de la convocatoria.	616
21) Convocatoria hecha a los inquilinos o a los ocupantes del local	616
22) ¿Qué ocurrirá si en la convocatoria no se hace constar el orden del día?	616
23) ¿Será preciso que en la convocatoria se haga constar el carácter ordinario o extraordinario de la Junta?	617
24) Habrá de acompañarse a la citación para la Junta algún tipo de documentación	617
25) ¿Qué ocurrirá si la Junta no se reúne en las fechas previstas?	617
26) ¿Será válido el acuerdo si en la convocatoria existen defectos mientras no se anule?	618
27) ¿Qué ocurrirá en el supuesto de que falte la relación de los propietarios que no estuvieren al corriente en el pago de las deudas vencidas para con la Comunidad?	618
28) ¿Cuáles serán los supuestos previstos en el artículo 15.2 en orden a la privación del derecho de voto?	619
29) Supuesto de que la convocatoria no contenga la relación de morosos	619
30) ¿Sería válido o nulo el acuerdo adoptado fuera del Orden del día?	620
31) ¿Puede pedirse la inclusión de determinados puntos en el Orden del día al Administrador?	621
c) De la citación a las juntas de propietarios.	621
<i>Problemática.</i>	621
1) Forma de la citación.	621
2) ¿Sería válida la citación hecha en el piso o local, si el domicilio designado antes de la reforma lo hubiere sido en el extranjero? ¿Habría que proceder en este supuesto a practicar un previo requerimiento a tal efecto?	626
3) ¿Sería válida la citación en domicilio diferente al lugar donde se encuentra el inmueble?	626

d) Efectos de las citaciones sin el cumplimiento de las formalidades legales.	626
e) Ámbito de la «territorialidad»	629
<i>Problemática</i>	629
1) ¿Podría constituir una excepción al principio expuesto el hecho de que el extranjero sea ciudadano de un país que forma parte de la CEE?	629
f) Plazo de la citación	629
<i>Problemática</i>	629
1) ¿Cabrán modificar estatutariamente este plazo de antelación para las juntas ordinarias?	629
2) ¿Cabrán conceder un plazo mayor, si el domicilio del propietario se halla en otra población?	629
3) ¿Han de ser los días hábiles?	630
4) Efectos que se producen en el supuesto de infracción del plazo.	631
g) Juntas ordinarias y Juntas extraordinarias	631
<i>Problemática</i>	631
1) ¿Habrá que entender que son juntas extraordinarias las que se celebran una vez al año para aprobar los presupuestos y cuentas?	631
2) ¿Podrán convocarse estas juntas extraordinarias para la aprobación de los presupuestos ordinarios y la aprobación de cuentas?	632
3) Plazo para convocatoria.	632
4) ¿Podrán ser modificados los preceptos legales que configuran las circunstancias y condiciones en que se han de celebrar las juntas por normas de tipo estatutario?	633
5) Compatibilidad de las juntas ordinarias en determinadas fechas con las extraordinarias que los comuneros consideren convenientes.	633
6) ¿Habrá de ser el apoderamiento hecho por los propietarios en número suficiente para convocar junta extraordinaria de forma ad solemnitatem?	633
7) ¿Será válida la junta extraordinaria si hubiera sido convocada por el presidente de la comunidad estando el nombramiento impugnado judicialmente en otro procedimiento pendiente de resolución?	633
8) ¿Podrá celebrarse las Juntas en idioma extranjero?	633
h) Junta en primera convocatoria	634
i) Junta en segunda convocatoria	634
<i>Problemática</i>	635
1) ¿Cómo habrá de interpretarse el plazo mínimo de «tres días de antelación a la fecha de la reunión» a que se refiere el nuevo párrafo 4.º del apartado 2.º del artículo 16?	635
2) ¿Habrá que hacer constar que no pudo celebrarse la junta en segunda convocatoria por falta de quórum?	635
3) ¿Podría convocarse la junta en segunda, si se hubiere previsto en la primera y en ésta no se diere quórum, para el siguiente día?	635

4) ¿Sería válida la convocatoria si al efectuarse la de la primera no se hubiere previsto para esta segunda en la citación el día o la hora de la misma de forma clara y rotunda?	635
5) ¿Podría el presidente dejar sin efecto la segunda convocatoria, prevista al convocar la primera, al no poder celebrarse ésta por falta de quórum?	635
6) ¿Podría atacarse la segunda convocatoria si el intervalo con la primera fuere de varias horas?	636
7) ¿Cuáles serán los efectos de la ausencia de un propietario después de constituida la junta y antes de que termine?	636
8) ¿Qué solución habrá que adoptar en el supuesto de que sean sólo dos los propietarios del edificio?	636
9) ¿Cuántos votos tendrá el propietario de varios apartamentos en el mismo inmueble?	636
10) ¿Habrá de computarse el voto de los propietarios interesados en el acuerdo?	637
11) Si el acuerdo de la junta sólo va a afectar a determinados propietarios, ¿habrán de computarse los de todos aun no estando afectados?	637
12) ¿Cuál será el alcance del voto por delegación en relación a los acuerdos?	637
13) ¿Sería válido el acuerdo adoptado por la mayoría prevista en la ley, en el que se decidiese cambiar el combustible de propano por gasóleo para el funcionamiento de la calefacción?	638
14) ¿Necesitarán los acuerdos adoptados por mayoría para ser efectivos la notificación fehaciente?	638
15) ¿Podría ser la votación de forma secreta y por escrito?	638
16) ¿Podría estar presente un Notario para dar fe de lo que se trate en la Junta?	638
17) ¿Cómo habrán de hacerse constar los acuerdos? ¿Transcribiéndolos literalmente?	638
18) ¿Sería válido un acuerdo de Junta si ésta se celebra en el extranjero?	638
19) ¿Será necesaria la segunda convocatoria para toda clase de acuerdos, incluso los cualificados de que hablan las normas 1.ª y 2.ª del artículo 17?	638
20) Algunos supuestos prácticos.	639
j) Citación a los nudos propietarios.	643
ARTÍCULO 17.	645
I. Texto legal vigente.	645
II. Texto legal anterior a la modificación de 2003.	646
III. Diferencias entre el texto legal vigente y el anterior de 1999	647
IV. Concordancias	647
IV. Comentario y problemática	647
A) Las distintas clases de acuerdos que pueden producirse	647

ARTÍCULO 17, NORMA 1ª, PÁRRAFO 1º.

ACUERDOS SOBRE APROBACIÓN O MODIFICACIÓN DEL TÍTULO CONSTITUTIVO O DE LOS ESTATUTOS	649
I. Texto legal	649
II. Diferencias con el texto de la Ley 49/60, antes de la Reforma	649
III. Comentario y problemática	649
<i>Problemática</i>	649
1) ¿Es derecho necesario esta norma?	649
2) ¿Cuándo habrá que entender que el acuerdo supone la aproba- ción o modificación del título constitutivo?	650
3) ¿Ídem de una aprobación o modificación de una norma estatutaria?	650
4) ¿Será aplicable la norma si la aprobación o modificación lo es de una norma que forma parte de un reglamento interno?	650
5) ¿Será preciso que en esta unanimidad intervengan, además de los presentes, los ausentes?	650
6) ¿Será necesario que los propietarios que se opongan al acuerdo ejerciten la acción impugnatoria prevista en el apartado 3 del ar- tículo 18?	650
7) ¿Qué ocurrirá en el supuesto de que la unanimidad no exista y no obstante el acuerdo se produzca? ¿Tendrían los disidentes que ejercitar la acción impugnatoria, o habrá que entender que el acuerdo no existió y por tanto les obliga?	650
8) ¿Deben todos los propietarios dar su conformidad expresa al acuerdo adoptado en la Junta para que pueda considerarse como por unanimidad?	651
9) Cómputo de los votos favorables.	651
10) Notificación del acuerdo a los no asistentes.	651
11) Validez en cuanto a terceros de los acuerdos que modifican el título pero que no se inscriben en el Registro de la propiedad. ..	651
12) Oposición al acuerdo.	652
13) ¿Que concepto tiene la abstención manifestada por los presentes o ausentes al contestar en los 30 días?	652
14) ¿Será válido el voto por correo?	653
15) ¿Serán descontables los días festivos e inhábiles a efectos del voto presunto para oponerse al acuerdo impugnado?	653
16) ¿Han de computarse en orden a la unanimidad también los vo- tos de los propietarios singularmente beneficiados por el acuer- do?	654
17) ¿Sería válida la votación secreta?	654
18) Acuerdo adoptado con los votos de los morosos.	654
19) Acuerdos ratificados por Juntas anteriores.	654
20) ¿Es preciso manif estar la discrepancia por escrito en el plazo de 30 días a los efectos del ejercicio de una acción impugnatoria? ..	655
21) ¿Será nula la notificación de la oposición hecha por los ausentes al Presidente y no al Secretario?	655
IV. Acuerdos nulos por pleno derecho y acuerdos anulables aun partiendo de que sea preciso adoptarlos por unanimidad.	655

A) Desde el ángulo doctrinal	655
B) Desde el ángulo jurisprudencial en general.	657
C) Acuerdos que necesitan la unanimidad desde el ángulo de la jurisprudencia en concreto	662
ARTÍCULO 17, NORMA 1. ^a , PÁRRAFO 2. ^o	
ACUERDOS SOBRE ESTABLECIMIENTO O SUPRESIÓN DE SERVICIOS.	679
I. Texto legal	679
II. Comentario y problemática	679
<i>Problemática.</i>	679
1) ¿Bastaría la mayoría cualificada de las quintas partes de propietarios y cuotas cuando se pretenderán nuevas instalaciones y servicios comunes, que lleven consigo obras importantes en otros elementos comunes del inmueble?	679
2) ¿Cómo se efectuará el computo de las abstenciones en los acuerdos de mayorías especiales?	680
3) Cuando en una Junta de propietarios contando únicamente con los asistentes, solo se consigue una mayoría simple y no la mayoría cualificada de los 3/5 que exige el artículo 17 para determinados acuerdos, ¿es posible dejar en suspenso el acuerdo y esperar a la contestación o silencio de los no existentes?	680
4) Compatibilidad de los artículos 11 y 17.	680
III. Supuestos particulares de servicios	681
A) El servicio de ascensor	681
B) El servicio de portería, el de conserjería y el de vigilancia	688
<i>Problemática.</i>	688
1) ¿Habría que aplicar el precepto también el supuesto de que el servicio de portería, conserjería, vigilancia, etc. se formalice mediante contrato con una empresa especializada?	688
2) Aplicabilidad del precepto al supuesto de modificación de servicios de «conserjería», «vigilancia» y «portería» ya existentes, existiendo ya tres personas todos los días laborales a base de estar presentes dos de ellas en las horas habituales de oficina y una solo en las horas extras de la jornada como son las primeras de la mañana y las últimas de la tarde; una persona en horario nocturno de 10 noche a 6 mañana, y una persona los domingos y días festivos.	688
C) Garajes y trasteros	688
<i>Problemática.</i>	689
1) ¿Cabría incluir en el precepto la instalación de un garaje para el servicio exclusivo de los propietarios del inmueble, siempre naturalmente que hubiere espacio para ello dentro de la finca?	689
2) ¿Y unos trasteros para uso de los vecinos en el terrado de la finca?	689
D) Piscinas	689
E) Servicio de calefacción.	690
1) ¿Sería válido un acuerdo sobre retirada del servicio de calefacción?	690

F) Patio comunal	691
G) Gas en la finca	692
H) Otros supuestos	692
I) Instalación de un nuevo cuarto de basura	692
ARTÍCULO 17, NORMA 1. ^a , PÁRRAFO 2. ^o , PARTE 2. ^a	
ACUERDOS RESPECTO AL ARRENDAMIENTO DE ELEMENTOS COMUNES	693
I. Texto legal	693
II. Comentario y problemática	693
A) Como presupuesto básico, que el elemento común no tuviere asignado un uso específico en el inmueble	694
<i>Problemática</i>	694
1) ¿Se refiere el precepto tan sólo a los elementos comunes por destino o también a los por naturaleza?	694
2) ¿Será aplicable el precepto a los elementos comunes que ya tienen asignado un uso específico, como el chiscon o la vivienda del portero?	694
3) ¿Sería necesaria la desafectación previa del elemento como común?	694
4) ¿Será aplicable el precepto también a los arrendamientos de posible inscripción en el Registro de la propiedad por pactarse una duración superior a seis años o anticipación la renta de tres o más?	694
5) Alquiler de la vivienda de la portería	695
5) Alquiler de la terraza para instalar telefonía móvil	695
6) Acuerdo acordando mantener un anuncio luminoso de información en la fachada a cambio de un alquiler, revocando otro anterior	698
7) Acuerdo de una subcomunidad sobre celebración de un contrato de arrendamiento afectando a un elemento común	698
8) Arrendamiento de terraza para la colocación de una antena móvil	698
9) Arrendamiento de zonas comunes del garaje	699
B) El segundo presupuesto para que el arrendamiento sea posible es el del quórum que exige, a saber, «voto favorable de las tres quintas partes del total de propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación»	699
<i>Problemática</i>	699
1) ¿Ha de obtenerse en todo caso este quórum de los tres quintos en una única convocatoria?	699
2) ¿Cómo juega el voto favorable?	699
C) El tercer presupuesto es que si existiere un propietario directamente afectado por el arrendamiento, será necesario el consentimiento de éste.	700
<i>Problemática</i>	700
1) ¿Cuándo habrá que entender que un propietario «está directamente» afectado?	700
2) ¿Puede estar «indirectamente» afectado?	700

ARTÍCULO 17, NORMA 1. ^a , PÁRRAFO 3. ^o	
ACUERDOS SOBRE SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS	701
I. Texto legal	701
II. Legislación complementaria	701
A) Legislación estatal	701
B) Legislación de las Comunidades Autónomas	706
III. Diferencias con la normativa legal anterior a la Ley de reforma	709
A) Con la Ley de Reforma de 1999	709
B) Con la Ley de 2 de diciembre de 2003 de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad . . .	710
IV. Comentario y problemática	710
<i>Problemática.</i>	710
1) ¿Cabría aplicar la norma 3. ^a del propio artículo 17?	710
2) ¿Cuándo habrá que entender que existe la condición de «minusválida»?	710
3) ¿Qué se entenderá por «barrera arquitectónica»?	711
4) ¿Cabría hacer uso del nuevo párrafo si la barrera arquitectónica se encuentra en el propio piso o local del minusválido?	711
5) ¿Cabría hacer uso del nuevo párrafo si la barrera arquitectónica procede de un piso o local de propiedad privativa de un tercero que no sea el minusválido?	711
6) Necesidad de que la supresión de la barrera arquitectónica tenga relación con la minusvalía que sufra el minusválido.	711
7) ¿Debe el minusválido ser el titular del piso o local o bastará que sea familiar del propietario o simple arrendatario?	711
8) ¿Tendría acción para acogerse a Ley 15/1995, antes transcrita, la Cruz Roja respecto a un local de su propiedad?	712
9) Cómputo de los votos	712
10) ¿Podrá el minusválido exigir que tratándose de una obra consistente en la supresión de un tramo de escalera, sustituyéndola por otra?	712
11) ¿Cabría exigir que al desaparecer la minusvalía, pueda llegarse a la situación anterior a costa de quien hizo las obras?	712
12) ¿Podría la autoridad administrativa imponer la instalación de un ascensor en atención a la existencia en el inmueble de varias personas incapacitadas afectadas de gran minusvalía, a pesar de no haberse dado el quorum previsto en el artículo 17?	712
13) Instalación de un ascensor	713
14) ¿Quiénes han de participar en los gastos de las obras llevada a cabo en beneficio de los minusválidos?	714
15) Acuerdo denegando la modificación de la rampa para la supresión de barreras arquitectónicas	714
16) Aplicación de la legislación a las personas con enfermedades que dificultan de manera importante la subida de las escaleras del inmueble	714
17) Creación de un nuevo acceso a centro comercial	715

ARTÍCULO 17, NORMA 2	
INSTALACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS COMUNES PARA EL ACCESO A LOS SERVICIOS DE TELECOMUNICACIÓN.	717
I. Texto legal.	717
A) Legislación complementaria	717
II. Comentario y problemática	717
A) Supuestos a que es aplicable:	717
B) Requisitos del acuerdo	718
C) Consideración de la nueva infraestructura instalada como elemento común	718
D) Repercusión del coste de las instalaciones e infraestructuras y de su conservación y mantenimiento posterior	718
E) Posibilidad de que el propietario o propietarios que no hubieren votado expresamente a favor del acuerdo, puedan aprovecharse de las nuevas infraestructuras o de las adaptaciones realizadas.	718
F) El Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero y su problemática	718
<i>Problemática.</i>	718
1) Instalación de un sistema de aprovechamiento colectivo de energía para agua y calefacción a través de caldera de gasóleo	718
2) Supresión de antena colectiva de televisión	719
3) Instalación antena parabólica	719
4) Instalación de antena de TV Internacional	720
5) Instalación fotovoltaica solar.	720
6) Instalación placas solares.	720
7) Suministro de gas a finca y portería enganche de otros propietarios	721
ARTÍCULO 17, NORMA 3. ^a	
ACUERDOS POR MAYORÍA DE PROPIETARIOS QUE REPRESENTEN LA MAYORÍA DE LAS COUTAS DE PARTICIPACIÓN	723
I. Texto legal.	723
II. Diferencias con el texto de la Ley 49/1960 antes de la Reforma	723
III. Comentario y problemática en general	723
<i>Problemática.</i>	723
1) Al no hacer distinción la ley entre las juntas ordinarias y las extraordinarias, ¿regirá en la primera convocatoria lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 16 de la ley, al que no alcanza aquélla?	723
2) ¿Habrà que hacer constar, en todo caso, al convocarse la junta en segunda convocatoria, que no pudo celebrarse en primera por falta de quórum?	724
3) ¿Cómo ha de interpretarse el plazo mínimo de «tres días de antelación» a la fecha de la reunión?	724
4) ¿Habrà que hacer constar que no pudo celebrarse la junta en segunda convocatoria por falta de quórum?	724
5) ¿Podría convocarse la junta en segunda, si se hubiere previsto en la primera y en ésta no se diere quórum, para el siguiente día?	724
6) ¿Sería válida la convocatoria si al efectuarse la de la primera no se hubiere previsto para esta segunda en la citación el día o la hora de la misma de forma clara y rotunda?	724

7) ¿Podría el presidente dejar sin efecto la segunda convocatoria, prevista al convocar la primera, al no poder celebrarse ésta por falta de quórum?	724
8) ¿Podría atacarse la segunda convocatoria si el intervalo con la primera fuere de varias horas?	724
9) Supuesto de que existan partes del edificio que no se posean en comunidad más que por un número determinado de propietarios.....	724
10) ¿Qué solución habrá que adoptar en el supuesto de que sean sólo dos los propietarios del edificio?	724
11) ¿Cuántos votos tendrá el propietario de varios apartamentos en el mismo inmueble?	725
12) ¿Habrá de computarse el voto de los propietarios interesados en el acuerdo?	725
13) Si el acuerdo de la junta sólo va a afectar a determinados propietarios, ¿habrán de computarse los de todos aun no estando afectados?	725
14) ¿Cuál será el alcance del voto por delegación en relación a los acuerdos?	726
15) ¿Sería válido el acuerdo adoptado por la mayoría prevista en la ley, en el que se decidiese cambiar el combustible de propano por gasóleo para el funcionamiento de la calefacción?	726
16) ¿Podría ser la votación de forma secreta y por escrito?	726
17) ¿Cómo habrá de computarse el voto del que se abstiene?	726
18) Algunos supuestos prácticos de acuerdos por mejora, cabe citar:	728
IV. Acuerdos de las Juntas de propietarios que no pueden obtenerse por mayoría y procedimiento a seguir	745
A) Texto legal	745
B) Comentario	745
ARTÍCULO 18.	747
I. Texto legal	747
II. Concordancias	747
III. Comentario y problemática	747
A) Acuerdos que pueden ser objeto de impugnación judicial.	747
B) Supuestos de impugnación en general	748
C) Presupuestos para poder impugnar	748
D) Legitimación activa para la impugnación de los acuerdos	751
a) Propietarios que hubieren salvado su voto en la Junta	751
b) Propietarios que hubieren sido privados de su derecho de voto	752
c) Legitimación en caso de usufructo	752
d) Legitimación tratándose de un piso o local en régimen de gananciales..	753
e) Legitimación de un arrendatario.....	753
f) Legitimación de los ausentes a la Junta	753
g) Legitimación activa de una mancomunidad de propietarios	754
h) Legitimación de la Comunidad de propietarios para obtener del Órgano jurisdiccional el carácter abusivo de la impugnación llevada a cabo por un propietario	754

i)	Legitimación de terceros para pedir la nulidad de acuerdos	755
j)	Legitimación de los hijos del titular fallecido	755
k)	Legitimación del propietario que vota a favor del acuerdo	755
l)	Legitimación de los propietarios morosos	755
ll)	Legitimación de propietarios no asistentes a la Junta y a los que se notifica el acuerdo sin mostrar oposición dentro del plazo de los 30 días	756
m)	Legitimación del propietario que no vota a favor, pero no se opone al acuerdo de forma expresa	756
n)	Legitimación del propietario que vota tácitamente de acuerdo	757
ñ)	Legitimación del comunero que fue debidamente privado del voto	757
o)	Legitimación en el supuesto de que falte la expresión en el acta de quien votó	757
p)	Legitimación de quien adopta una actitud pasiva en el momento de votar el acuerdo	758
q)	Legitimación de quien se opuso al acuerdo aunque no se recogieron en el acta	758
r)	Legitimación del Presidente	758
s)	Legitimación de la Comunidad para la impugnación de acuerdos de la Junta de propietarios convocada por el 25% de los comuneros	758
t)	Legitimación de quien pretende la retirada de una tubería de desagüe instalada por un comunero sobre el techo del garaje comunitario	758
E)	Legitimación pasiva	758
F)	Suspensión del acuerdo	759
a)	Texto del artículo	759
b)	Comentario	759
	<i>Problemática</i>	760
1)	¿La medida cautelar habrá de acordarla el Juez teniendo en cuenta lo dispuesto en la nueva Ley de enjuiciamiento civil, en los artículos 721 y siguientes?	760
2)	¿Cabría suspender un acuerdo si no se ejercita la acción impugnadora?	760
3)	La decisión que tome la Junta de propietarios ¿ha de ser vinculante para el Juez?	760
4)	Requisitos en orden a la aplicación de la medida cautelar en orden a la suspensión del acuerdo	760
G)	La caducidad de la acción impugnatoria	762
a)	La caducidad en general	762
	<i>Problemática</i>	764
1)	¿Puede aprovecharse el proceso monitorio del art. 21 para impugnar el plazo de liquidación de la deuda acordada por la Junta, una vez transcurrido el de caducidad?	764
2)	¿Impedirá la caducidad la presentación de un escrito sin cumplir los requisitos de postulación y asistencia letrada?	764
3)	¿Es posible la impugnación de un acuerdo que reitere otro anterior que fue anulado por sentencia firme?	764
4)	¿El plazo de caducidad es sustantivo o procesal?	764
5)	¿Cuando empezará a contarse el plazo de impugnación?	764

6) ¿Suspenderá el plazo para impugnar un acuerdo la solicitud previa de diligencia preliminar?	764
7) Caducidad en el supuesto de que en la nueva Junta se trató no solo de lo que fue objeto de la anterior Junta, sino de otras cuestiones	765
b) Problemática en relación al plazo de un año	765
c) Problemática en relación al plazo de caducidad de los tres meses	765
H) Impugnación de acuerdos contrarios a la ley o a los estatutos	765
a) Texto legal	765
b) Diferencias con lo que disponía la Ley 49/1960 antes de la Reforma ...	766
c) Ámbito de la acción	766
d) Presupuestos del ejercicio de la acción	767
a') Existencia del acuerdo	767
b') Acuerdos que han de ser objeto de impugnación	768
<i>Problemática.</i>	768
1) ¿Será preciso que la que hubieran manifestado su disconformidad con el acuerdo ejercitan la acción judicial impugnatoria? ...	768
2) ¿Será suficiente, aunque la notificación no se lleve a cabo, que el propietario tenga conocimiento particular del acuerdo, a efectos de la caducidad?	769
I) Impugnación de acuerdos lesivos para la comunidad	769
a) Texto legal	769
b) Diferencias producidas en la Ley 49/60 con la de Reforma de 6 de abril de 1999.	769
c) Comentario y problemática.	769
a) Presupuestos para el ejercicio de la acción impugnatoria por esta causa.	769
<i>Problemática.</i>	769
1) ¿Cuándo habrá que entender que el acuerdo se adoptó en beneficio de un propietario?	769
2) ¿Cuándo habrá que entender que el acuerdo es «gravemente lesivo» para los intereses de la comunidad?	770
3) ¿Habrá que entender que el acuerdo es «lesivo» para los intereses de la comunidad cuando es gravemente perjudicial para dichos intereses?	770
4) Instalación en la cubierta del edificio de una estación repetidora de telefonía móvil.	770
d) Acuerdo aprobando las cuentas anuales y devolviendo cantidades abonadas	771
e) Actas de Juntas de propietarios extendidas en idioma extranjero	773
f) Acuerdo permitiendo el cambio de los materiales y el color de las ventanas	773
J) Acuerdos que supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho	773
a) ¿Cuándo habrá que entender que el propietario estará obligado a soportar el acuerdo y este es gravemente perjudicial para él mismo?	773

b) Antecedentes	774
c) Diferencias con la norma 3. ^a del artículo 16 Ley 49/60.	774
d) Ámbito del acuerdo	774
<i>Problemática</i>	774
1) ¿Cuándo el propietario afectado estará obligado a soportar el acuerdo?.	774
2) ¿Cuándo habrá que entender que el acuerdo se adopta con abuso de derecho?	774
3) Falta de exhibición de las cuentas	795
K) Procedimiento a seguir para la impugnación	795
a) Presupuesto para el ejercicio de la acción.	795
b) Plazo para el ejercicio de la acción.	795
a') Texto legal	795
b') Diferencias con la norma 4 Ley 49/60 comparando este precepto con lo que a tal efecto establecía la norma 4. ^a del artículo 16, se advierte:	796
<i>Problemática</i>	796
1) ¿El plazo es de caducidad o de prescripción?	796
c) Procedimiento propiamente dicho.	796
L) Ejecutividad del acuerdo	796
a) Texto legal	796
b) Comentario y problemática	797
<i>Problemática</i>	797
1) ¿Desde cuándo será ejecutivo el acuerdo?	797
2) ¿Será ejecutivo antes de la notificación del acuerdo a los propietarios?	797
3) Débitos ejecutivos no suspendidos	797
4) Inaplicabilidad de medidas cautelares	797
M) Posibilidad de arbitraje	798
ARTÍCULO 19.	799
I. Texto legal.	799
II. Disposiciones complementarias.	799
III. Concordancias	801
IV. Diferencias con el texto anterior a la Reforma	801
V. Comentario y problemática.	801
A) Libro de actas.	801
<i>Problemática</i>	801
1) ¿Qué ocurrirá con los libros de actas abiertos con anterioridad a la vigencia del artículo 415 del Reglamento hipotecario que antes hemos transcrito?	801
2) Será obligatorio la llevanza del libro de actas	801
3) ¿Serán necesarios varios libros de actas cuando se trate de un Complejo inmobiliario o una Urbanización de varios bloques?.	802
4) ¿Habrá que entender inexistente el acuerdo si no consta en el libro de actas?	802
5) El diligenciamiento de los libros de actas	802
6) Libro de actas en el caso de una propiedad horizontal constituida por segregación	806

7) ¿Puede impugnar el acte el propio Presidente? ¿Como?	806
8) ¿Como habría que actuar si el libro de actas se perdiese?	807
B) Actas de las Juntas de propietarios	807
<i>Problemática.</i>	807
1) ¿Quién habrá de levantar el acta?	807
2) ¿Será válida el acta levantada fuera del libro oficial?	807
3) ¿Podrían ser legalmente admisibles los libros de actas a base de hojas intercambiables?	808
4) ¿Será posible subsanar la no existencia del libro de actas, legali- zándolo a posteriori?	808
5) Supuesto de que no existan libros de actas	808
6) ¿Podrían anularse los acuerdos de la Junta si la redacción del acta no se llevase a cabo dentro de los diez de que habla el precepto?	809
7) ¿Podrían llevarse a cabo los acuerdos si el acta no se levantase? . .	809
8) Valor del acta	809
9) Redacción del acta si existiesen discrepancias entre el Presidente y el Secretario	809
10) ¿En que idioma debe redactarse el acta? ¿Pueden efectuarse en un idioma extranjero)	809
11) ¿Podría exigirse la presentación de un Notario en la Junta?	810
12) ¿Se puede grabar en video una Junta de propietarios?	811
C) Circunstancias del acta y su posible subsanación	811
<i>Problemática.</i>	812
1) ¿Qué ocurrirá si no se hacen constar todas las circunstancias pre- vistas en el apartado 2?	812
2) Subsanación de defectos o errores en el acta	816
3) ¿Cuándo se entenderá que existe un defecto o un error material en el acta?	816
4) ¿Qué ocurrirá si el defecto o error no fuere subsanable?	817
5) ¿Qué ocurrirá si los errores afectan a la fecha y lugar de la cele- bración, a los propietarios asistentes o representados, a los acuer- dos adoptados, a los votos a favor y en contra y a las cuotas de participación?	817
6) El plazo para la subsanación ¿será también aplicable si un propie- tario exigiere la subsanación con anterioridad?	817
7) ¿Tendrá que celebrarse nueva Junta para la subsanación?	817
8) Manifestaciones hechas por un propietarios con posterioridad a la Junta a que asistió pero se ausentó cuando se iba a votar.	817
9) ¿Será necesario que conste en las actas la identificación de los votantes a favor y en contra y sus cuotas de participación?	817
10) Sanción por incumplimiento del art. 19 en caso de irregularida- des en las actas	817
11) Incongruencias entre lo acordado y las previsiones del Orden del día	818
12) Responsabilidad de la Comunidad de Propietarios por haberse hecho constar en el acta manif estaciones ofensivas	819
13) Posible modificación del acta de una Junta anterior	821

14) ¿Será obligación hacer constar en el acta las observaciones de los comuneros?	821
15) ¿Puede alegarse los defectos de un acta a la Junta posterior? ¿Cuándo?	821
16) ¿Quién debe firmar el acta si no asiste a la Junta el Presidente?	823
17) Subsanación del acta si faltan las firmas del Secretario y del Presidente o existen otras desconocidas	823
18) ¿Sería preciso que conste en el acta el nombre y apellidos de todos los comuneros?	823
19) Efectos del acta sin la firma del Presidente, por haberse negado a ello	823
20) ¿Es conveniente que en el Orden del día de cada Junta se ponga como primer punto "Aprobación de la Junta anterior"?	823
21) Subsanación del acta	824
22) Conveniencia de hacer constar en el acta si algún propietario se ausenta	824
D) Cierre del acta, envío a los propietarios ausentes, y subsanación de errores	824
<i>Problemática</i>	826
1) Conveniencia de que firmen el acta al terminar la reunión	826
2) ¿Será obligatoria la lectura del acta al terminar la reunión y antes de que sea firmada?	826
3) ¿Podría el titular o representante asistente pedir que se lea el acta al cerrarla?	826
4) ¿Podría pedir copia del acta si no se cierra al terminar la reunión con las firmas del Presidente y del Secretario?	826
5) Remisión del acta a los propietarios ausentes	826
6) ¿Habrá que entender por «ausentes» a los propietarios que no acudieran personalmente sino por delegación, si el acuerdo adoptado afecta a su parte privativa, o no estaba incluida en el orden del día de la convocatoria?	826
7) ¿En qué plazo habrá de remitirse el acta a los ausentes?	826
8) Forma de la notificación	827
9) ¿Habrán de firmar el acta en Presidente y Secretario que asistieron a la Junta o podrían también hacer los que fueren nombrados en lugar de ellos?	827
10) ¿Qué ocurrirá el si el Presidente se niega a firmar el acta?	827
11) Efectos que se producirá si la rectificación del acta se retrasase	827
E) Custodia de los libros de actas y conservación de la documentación	827
<i>Problemática</i>	828
1) Posibilidad de consultar el libro registro por cada propietario, y de obtener certificaciones de las actas levantadas	828
2) La posibilidad de la destrucción de la documentación de que habla el apartado que estudiamos después de transcurridos los cinco años, ¿ha de extenderse también a los libros de actas?	828
3) ¿Y los títulos de propiedad de cada piso o local pueden ser también destruidos una vez transcurrido el plazo citado?	828

4) Certificaciones de los acuerdos de las Juntas consignados en las actas de cara a la inscripción en el Registro de la propiedad.	828
ARTÍCULO 20.	829
I. Texto legal.	829
II. Concordancias.	829
III. Diferencias entre el precepto actual y el que tenía antes de la reforma	829
IV. Comentario y problemática	829
A) La administración de fincas en general	829
a) De la administración en relación con el propietario	830
b) De la administración en relación con el Estado, Comunidades, Ayuntamientos y demás entidades públicas o privadas	831
c) La administración de la propiedad horizontal o por apartamentos.	832
a') Principio general	832
b') La administración de cada apartamento en particular.	832
c') De la administración de los elementos y servicios comunes.	832
B) De las atribuciones en particular.	834
PRIMERA	834
a) Texto legal	834
b) Comentario y problemática	834
<i>Problemática.</i>	835
1) Forma de cumplir esta misión respecto a los propietarios.	835
2) ¿El cumplimiento de esta facultad supondrá una inspección constante del inmueble?	835
3) Medida de la diligencia a seguir por el administrador.	835
4) ¿Podría adoptar el administrador la medida que considere más conveniente, en el caso de que una situación en orden al uso y disfrute de los elementos comunes no esté regulada en los estatutos y reglamentos ni exista acuerdo al respecto de la junta de propietarios?	835
5) ¿Entre los apercibimientos que pueden los administradores efectuar estarán los previstos en el artículo 7 ap. 2 de la ley?	836
6) ¿Podrán efectuar los apercibimientos mencionados en el en el artículo 21?	836
7) ¿Tendrá facultad para dirigir esas advertencias y apercibimientos también a los meros ocupantes de los distintos apartamentos que no sean propietarios?	836
8) ¿Tendrá facultades para intervenir en el supuesto de abusos o actos de anulación?	836
9) Algunos supuestos prácticos que pueden englobarse en esta facultad.	836
10) Procedimiento de los propietarios singulares contra las decisiones del administrador.	836
11) ¿Constituirá una obligación del administrador proceder a la subdivisión de los recibos de la contribución o de los arbitrios, entre cada uno de los propietarios del inmueble al hacer la oportuna liquidación de cuentas anuales?	837

12) ¿Obligaría a la comunidad de autorización del administrador respecto a la colocación de unas chimeneas de uralita?	837
13) ¿Podría pedirle responsabilidad al administrador por el deficiente funcionamiento de la calefacción y la existencia de agua caliente?	837
14) ¿Vendrá obligado el administrador a informar sobre los defectos técnicos del inmueble en caso de compra de una vivienda del mismo?	837
15) Contratación de seguros de incendios.	837
16) Nombramiento del portero y demás personal necesario para el servicio común.	837
SEGUNDA	837
a) Texto legal	837
b) Comentario y problemática	838
TERCERA	839
a) Texto legal	839
b) Comentario y problemática	839
<i>Problemática.</i>	840
1) ¿Qué ha de entenderse por obras de «conservación» y por obras de «reparación»?	840
2) ¿Será preciso que el administrador dé cuenta a la junta de las reparaciones ordinarias que se efectúen?	840
3) ¿A quién deberá darse cuenta de la necesidad de las reparaciones extraordinarias?	841
4) Forma de la notificación.	841
5) ¿Habrá que entender como gasto extraordinario de mantenimiento todo lo que exceda del normal fijado en el presupuesto?	841
6) ¿Puede el administrador autorizar a uno de los propietarios a llevar a cabo reparaciones en los dos apartamentos de que es propietario?	841
7) ¿Tendrá competencia para llevar a cabo obras extraordinarias?	841
8) ¿Que ocurrirá si el administrador no dispone de fondos para llevar a cabo las obras?	842
9) ¿Tendrá alguna responsabilidad el administrador si ante la comunicación al Presidente de la necesidad de reparación de un muro éste se derrumba y causa daños a terceras personas?	842
10) Mantenimiento del ascensor.	842
CUARTA	842
a) Texto legal	842
b) Comentario y problemática	843
a') Ejecución de acuerdos de obras	843
<i>Problemática.</i>	843
1) ¿A qué clase de obras se refiere?	843
2) ¿Podrá el administrador oponerse a la ejecución de las obras, si éstas fueron adoptadas en junta sin haberse cumplido la mayoría exigida?	843
b') Pagos y cobros	844

c') Rendición de cuentas	845
d') Seguro concertado por la comunidad que queda sin cobertura.	846
e') El contrato de seguro concertado por el Administrador en nombre de la comunidad.	847
QUINTA	848
a) Texto legal	848
b) Comentario y problemática	848
<i>Problemática.</i>	848
1) ¿Cuál será la documentación a que el apartado se refiere?	848
2) Procedimiento para la exhibición de la documentación o de libro de actas, si el administrador que haga de secretario se negare a hacerlo.	848
3) ¿Será obligatorio que el administrador acepte a su vez el cargo de secretario?	848
4) Conservación de la documentación.	848
5) Información del Administrador	849
6) Sometimiento del administrador como responsable de la oficina donde se ubica el fichero de la Comunidad, de notificar al Registro general de Protección de Datos de los propietarios de las viviendas, como consecuencia del régimen contenido en la Ley Orgánica 15/1999 y Reglamento aprobado por el RD 994/1999	849
7) Protocolo de entrega de documentación entre administradores.	849
SEXTA	850
a) Texto legal	850
b) Comentario y problemática	850
<i>Problemática.</i>	850
1) Administración de los elementos comunes susceptibles de aprovechamiento por terceros, y su arrendamiento a los mismos.	850
2) Arrendamiento de elementos comunes.	850
3) Convocatoria de juntas.	850
4) Citaciones para la convocatoria a junta.	851
5) Inversiones con los fondos de la comunidad.	851
6) Reunión de los fondos comunes y propios en una sola cuenta.	851
7) Extensión de los poderes del administrador	851
8) Gestión de intereses comunitarios	851
9) Aceptación de letras de cambio en nombre de la Comunidad	851
10) Imposición de sanciones a los ocupantes por no comportarse adecuadamente en el uso y disfrute de los elementos comunes.	851
11) Realización de gestiones para normalizar la situación de la finca, tanto material como jurídicamente.	852
12) Autocontratación.	852
13) Reclamaciones contra copropietarios morosos.	852
14) ¿Estará obligado el administrador a llevar a cabo la gestión laboral y fiscal?	852
15) Pago de préstamo concertado por la Presidenta de la comunidad como prestatario.	852
16) Pago de facturas autorizadas por el Presidente.	853
17) Suspensión de un acuerdo adaptado por la Comunidad.	853

ARTÍCULO 21.....	855
I. Texto legal vigente.....	855
II. Concordancias.....	856
III. Texto legal anterior.....	856
A) Texto legal redactado según el artículo 17 de la Ley de propiedad horizontal antes de la reforma producida por la disposición final 1. ^a apartado 2 de la nueva Ley de enjuiciamiento civil de 7 de enero de 2000.....	856
B) Diferencias entre este texto legal del artículo 17 de la Ley de propiedad horizontal antes de la reforma producida por la disposición final 1. ^a del apartado 2 de la nueva Ley de enjuiciamiento civil de 7 de enero de 2000 y el texto del artículo 20 existente antes de la reforma de la citada Ley de propiedad horizontal por la de 6 de abril de 1999.....	857
IV. Diferencias entre el texto legal vigente y el anterior, después de la Ley de reforma de 6 de abril de 1999.....	858
<i>Problemática.</i>	859
1) A quien reclamar los gastos de comunidad ¿al titular registral o al propietario sin título inscrito?.....	859
2) Posibilidad de reclamar los gastos comunitarios al arrendatario.....	860
V. El procedimiento monitorio a que remite el nuevo artículo 21.....	860
ARTÍCULO 22.....	861
I. Texto legal.....	861
II. Concordancias.....	861
II. La responsabilidad de la Comunidad en la Ley 49/60, con anterioridad a la Ley de reforma.....	861
IV. Comentario y problemática.....	862
A) Principio general.....	862
<i>Problemática.</i>	862
1) ¿Podrán embargarse los fondos de reserva para pagar las deudas a terceros?.....	862
2) ¿Podrían tener la consideración de terceros los propios propietarios?.....	862
3) ¿Podrían embargarse los créditos que pudiera tener la comunidad pero pendientes de ejecutar, e incluso las cuotas que tenga pendientes de cobrar de cada propietario por gastos comunes?.....	862
4) Supuesto de que la obligación objeto del juicio sea ajena al funcionamiento ordinario y normal de la Comunidad no existiendo para ello previsión presupuestaria.....	863
B) Supuesto de que la comunidad carezca de fondos y créditos a su favor.....	863
a) Responsabilidad subsidiaria de cada propietario.....	863
<i>Problemática.</i>	863
1) ¿Quiere decir el precepto que el acreedor ha de dirigir su demanda contra la Comunidad en la persona de su Presidente y además contra ese o esos propietarios respecto a los cuales puede actuar subsidiariamente si los fondos o créditos no existieren?.....	863
2) ¿Quién tendría que ser demandado para actuar solidariamente contra él, si se tratase de una vivienda de promoción pública con	

acceso diferido a la propiedad que no hubiere pasado todavía a poder del beneficiario?	865
3) ¿Qué jurisdicción será la competente en orden a la reclamación en el supuesto anterior?	865
4) ¿Podrá dirigirse la demanda contra la Comunidad y contra uno cualquiera de los propietarios, tan sólo?	865
5) ¿Podría dirigirse la demanda contra cualquier propietario en concreto, siquiera lo sea por la cuota que le correspondiese sin dirigirla también contra la Comunidad?	865
6) ¿Quiere decir el precepto que la actuación del acreedor contra cada propietario es una actuación que sólo puede entrar en juego una vez obtenida sentencia contra la Comunidad al no poderla hacer efectiva en ejecución por no tener ni créditos? ..	865
7) ¿Quiere decir el precepto que si el propietario no hubiere sido parte en el proceso de reclamación de la deuda, ya contra él no se puede actuar en ejecución por la cuota que le corresponda en la deuda?	865
8) ¿Cabrá el embargo de los bienes de un propietario en proporción a su cuota de participación habiendo recaído una sentencia condenando a la Comunidad, sin haber demandado a dicho propietario?	865
9) ¿Podrían embargarse bienes del Presidente como titular del piso de su propiedad aún actuando en representación de la Comunidad por su condición de tal?	865
10) ¿Será posible dirigir la ejecución contra todos o algunos de los propietarios individuales si no se les demando?	865
11) La responsabilidad de los copropietarios ¿es mancomunada o solidaria?	867
12) ¿Sería necesario el agotamiento de los bienes de la Comunidad para que el propietario responda por las deudas comunitarias frente a terceros?	867
13) ¿Cabrá que el Juzgado ordenase al Presidente y Administradores de cara a la ejecución de sentencia dictada contra la Comunidad que los propietarios hagan los nuevos pagos ingresándolos en el Juzgado para hacer frente a la condena?	868
C) Necesidad del requerimiento previo de pago	868
<i>Problemática.</i>	868
1) ¿Será preciso también hacerlo previamente a la Comunidad en la persona de su Presidente?	868
2) ¿Bastaría que el propietario se oponga probando, con la certificación correspondiente del que desempeñe las funciones de Secretario de la Comunidad, para que ya la acción que se dirija contra él por el acreedor tenga que fracasar?	868
3) ¿El requerimiento ha de ser después de promovida la demanda contra la comunidad?	868
4) ¿Podría el acreedor, antes de hacer requerimiento o después de hacerlo, averiguar si el propietario contra quien va a dirigirse,	

está al día en el pago de las cuotas con la Comunidad, utilizando al efecto la diligencia preliminar de que habla el número 5 del artículo 498 de la Ley de enjuiciamiento civil exigiendo la presentación de los documentos y cuentas del condueño para con la Comunidad?	868
D) Oposición a la ejecución por el propietario	868
E) Costas	868
<i>Problemática</i>	868
1) ¿También estará obligado a pagar las costas en esa parte proporcional si el requerimiento se produjo antes de promoverse la demanda pagando?	868
2) ¿Podría resarcirse de las costas exigiéndolas después a la Comunidad?	869
F) Anotaciones en el registro por deudas de la comunidad	869
ARTÍCULO 23	871
I. Texto legal	871
II. Concordancias	871
III. Diferencias con el texto de la Ley 49/60 antes de la Reforma	871
IV. Comentario y problemática	871
A) De la extinción de la propiedad por apartamentos en general	871
B) La voluntad de las partes como causa de extinción	871
<i>Problemática</i>	872
1) ¿Sería posible, transcurrido cierto tiempo, o cuando concurriesen determinadas circunstancias, que pudiera cualquiera de los copropietarios o la mayoría exigir la extinción?	872
2) ¿En qué situación, si la conversión llega a verificarse, habrán de quedar los ocupantes de los respectivos apartamentos, arrendatarios o no?	872
3) ¿Qué ocurriría si por razón de la vetustez del edificio fuese necesaria una reparación cuyo valor excediera del cincuenta por ciento del de la finca?	873
4) ¿Sería válido el pacto consignado en el título constitutivo o en los estatutos, por el que se acordase la extinción del régimen de propiedad horizontal y su conversión en propiedad o copropiedad ordinarias a instancia de cualquiera de los propietarios o cuando se diesen determinadas circunstancias?	873
5) ¿Cómo habrá de adoptarse el acuerdo para la conversión en propiedad o copropiedad ordinaria?	874
6) ¿Será preciso para la conversión la autorización de los usufructuarios o de los titulares de otro derecho real, si sobre alguno de los pisos estuviere constituido uno de estos derechos?	874
7) ¿Será preciso para la conversión la intervención y consentimiento de los arrendatarios, si los pisos o apartamentos estuviere arrendado?	874
8) Supuesto de extinción de la propiedad horizontal por cesión de las partes en propiedad a una sociedad	874
9) Cancelación de las respectivas inscripciones	874

10) Supuesto de la existencia de hipotecas constituidas sobre cada apartamento y de la necesidad en su caso del consentimiento del acreedor hipotecario para la transformación de la propiedad en una de tipo ordinario.	874
11) Posibilidad del retracto en caso de extinción de la propiedad horizontal por conversión en dominio ordinario por venta de las diferentes unidades independientes del edificio por sus respectivos titulares dominicales a un tercero, con el fin de demolerlo y erigir un nuevo edificio o de rehabilitar el existente enajenando después los pisos o locales resultantes	875
C) Abandono o renuncia	875
Problemática	875
1) ¿Será necesario para su validez el cumplimiento de algún requisito formal?	875
2) Posibilidad de inscripción de la renuncia en el Registro de la propiedad	876
3) Efectos del abandono respecto a terceros	876
4) Cargas y obligaciones pasadas	876
5) Posibilidad del abandono o renuncia al uso de elementos comunes.	876
D) Concentración	877
Problemática	877
1) ¿Será posible admitir la concentración de los distintos pisos o apartamentos en una sola mano, sin que la extinción se produzca?	877
2) La concentración, ¿supondrá la extinción automática de las hipotecas y demás derechos reales que se hubieren constituido sobre la finca?	877
E) Destrucción del inmueble como causa de extinción.	877
a) La destrucción en general	877
a') Supuesto de destrucción total	877
b') Supuesto de destrucción parcial	878
F) La declaración de ruina como causa de extinción.	879
G) Expropiación forzosa	880
Problemática.	881
1) ¿Podría el Estado u organismo público expropiante destinar el apartamento expropiado a una finalidad contraria a lo establecido en los estatutos o reglamentos?	881
2) Supuesto de expropiación de un elemento común	881
3) Que en caso de que la expropiación lleve consigo la demolición de la finca.	881
4) Que cuando un municipio imponga una rectificación de calles o rasantes	881
5) En caso de expropiación parcial, ¿podrá imponerse la reconstrucción de la parte derruida?	881
H) La división como modo de extinción.	882
I) La sanción como causa de pérdida.	882
J) División de un edificio en varios autónomos	883
K) La construcción de nuevas plantas como causa de extinción de la propiedad horizontal	884

Capítulo III. Del régimen de los complejos inmobiliarios privados y de las urbanizaciones	885
SECCIÓN 1ª	
DE LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS Y DE LAS URBANIZACIONES PRIVADAS EN GENERAL	885
ARTÍCULO 24.	885
A) Texto legal.	885
B) Concordancias	886
C) Comentario y problemática	886
SECCIÓN 2ª	
DE LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS EN PARTICULAR ANTES DE LA LEY DE REFORMA DE 6 DE ABRIL DE 1999.	887
A) Origen de los complejos	887
B) Normativa aplicable	887
C) Objeto del Complejo o Conjunto inmobiliario	887
D) Diferencias con la Urbanización privada.	888
E) Fórmulas utilizadas por la doctrina	889
F) Aplicabilidad de la Ley de propiedad horizontal 49/1960 de 21 de julio por la jurisprudencia	889
G) Nacimiento del complejo	889
H) Constitución formal del complejo	890
a) La constitución en general	890
b) Del título constitutivo	890
c) De los estatutos	890
d) Del reglamento interno	891
e) De la inscripción del complejo en el Registro de la propiedad	891
I) De las Edificaciones o parcelas independientes en el Complejo	893
J) De los elementos comunes del Complejo	893
a) De los elementos comunes en general.	893
b) Clases de elementos comunes	894
c) Uso y disfrute de los elementos comunes.	894
d) Contribución a los gastos	895
e) Conservación y reparación de elementos comunes.	898
<i>Problemática</i>	898
1) Reparaciones que afectan a la cubierta general del bloque formado por varias escaleras, aunque las filtraciones causantes de los daños se ubiquen en el apartamento de una de dichas escaleras tan sólo.	898
2) En el supuesto de que existiendo un bloque o conjunto inmobiliario formado por varias escaleras, cada una de las cuales esté construida en régimen de propiedad horizontal independiente, ¿a quién correspondería el pago de los gastos de urbanización de una de las calles que lo limita, si a ella tan sólo tiene salida una de esas escaleras y en el título constitutivo existe una cláusula en la que se dice que los gastos de nuevas instalaciones y la de los elementos comunes, según la ley, serán satisfechos por los propietarios de cada escalera?	898

K) De los órganos del complejo y de su administración antes de la reforma de la Ley de 1999.....	899
a) En relación a las juntas de propietarios.....	899
b) Sobre la posibilidad de constituir subcomunidades.....	899
c) Sobre la administración en los complejos inmobiliarios.....	900
SECCIÓN 3ª.	
DE LOS CONJUNTOS O COMPLEJOS INMOBILIARIOS DESPUÉS DE LA LEY DE 6 DE ABRIL DE 1999, REFORMANDO LA DE PROPIEDAD HORIZONTAL.....	903
I. Texto legal.....	903
II. De los conjuntos o complejos inmobiliarios hasta la reforma de 6 de abril de 1999.....	903
III. De los conjuntos o complejos inmobiliarios al amparo del artículo 24 de la Ley de propiedad horizontal, según la redacción dada por la de 6 de abril de 1999	903
A) Ámbito del artículo 24.....	903
<i>Problemática.</i>	904
1) ¿Será aplicable la normativa a las urbanizaciones privadas también?.....	904
2) ¿Y a los complejos llamados industriales?.....	904
3) Ídem por «parcela independiente».....	905
4) ¿Bastará que la parcela exista aunque no esté edificada?.....	905
5) ¿Cuándo habrá que entender que se da la copropiedad indivisible sobre los elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios?.....	905
6) ¿Habrá que comprender entre los «viales» los de vocación pública, y sólo se refiere el precepto a los privados?.....	905
7) Ámbito del concepto de «instalaciones» y de servicios.....	905
8) ¿Será preciso que el distinto principal de las edificaciones o parcelas sea la vivienda o los locales?.....	905
9) ¿Será aplicable a los «Centros comerciales».....	905
10) ¿Y tratándose de una construcción para viviendas y locales de negocio en cuanto a las plantas baja y superiores y un aparcamientos de vehículos en el subsuelo, o bien ante dos edificaciones la destinadas a pisos y locales y la destinada a garaje, en la que la segunda esta subordinada a la primera?.....	905
11) ¿Será preciso que la zona común este separada físicamente de la zona donde se asientan las edificaciones y parcelas?.....	906
12) Aplicabilidad a los complejos inmobiliarios públicos o mixtos..	906
B) Constitución del complejo a efectos de la aplicabilidad de la Ley de propiedad horizontal.....	906
a) Constitución de una sola comunidad de propietarios.....	906
a') Forma de constitución.....	906
<i>Problemática.</i>	906
1) La remisión al artículo 5 de la Ley, ¿ha de referirse a la Ley de 1960 o al artículo 5 de la Ley de reforma?.....	906
b') Normativa aplicable.....	907
<i>Problemática.</i>	907
1) ¿A qué ley se refiere?.....	907

2) ¿Será aplicable dicha normativa en todo caso?	907
3) ¿Será preciso un acuerdo adoptado en cada una de las Juntas de propietarios de los edificios que se constituyen en una sola Comunidad?	907
4) ¿Que sucede si alguno de los integrantes de esta Comunidad de propietarios ya forma parte de una comunidad de propietarios previa?	907
5) ¿Pueden las parcelas (sin edificar y sin que pueda decirse que esté comenzada la edificación: simplemente constando su destino (futuro) integrarse en esa comunidad única de propietarios?.	907
6) Estatutos protocolizados antes de haberse iniciado las obras de construcción de las paredes La Sentencia de 20 de diciembre de 2001 de la sección 3. ^a AP Santa Cruz de Tenerife, dictada en el Recurso de apelación 867/2001, al declarar:	908
b) Constitución de una agrupación de Comunidades de propietarios.	908
a') Requisitos en orden a la constitución	908
<i>Problemática</i>	910
1) Forma de obtener la autorización en cada Junta.	910
2) Forma de fijar la cuota de participación de cada una de las comunidades integradas.	910
3) ¿Cabe que la agrupación de comunidades de propietarios esté integrada a la vez y en el mismo plano por comunidades de propietarios y por propietarios individuales no pertenecientes a ninguna comunidad de propietarios? ¿Que sucede si quienes desean constituir una agrupación de comunidades son a su vez agrupaciones. ¿Se requiere el acuerdo de las comunidades de propietarios que componen las agrupaciones que desean integrarse o basta el de estas últimas?	910
4) ¿Será admisible que una pluralidad de propietarios individuales pretenda constituir directamente una agrupación de comunidades?	910
b') Inscripción en el Registro de la propiedad del título constitutivo y de los estatutos	911
<i>Problemática</i>	913
1) ¿Qué ocurrirá si no se efectúa la inscripción en el Registro?	913
c) Constitución del complejo a efectos de la aplicabilidad de la LPH	913
d) Contribución a los gastos generales de la Agrupación de comunidades	913
<i>Problemática</i>	913
1) ¿Cuáles serán los gastos generales de la comunidad agrupada?	913
2) ¿Será solidaria la responsabilidad de contribuir por las distintas comunidades?	913
3) Supuesto de rehabilitación de los Complejos inmobiliarios	913
4) Pago del sistema de prevención de incendios	915
5) Pago de las cuotas ----- existiendo una Mancomunidad.	915
e) De los elementos comunes del Complejo	915
a') De los elementos comunes en general	915
b') De los elementos comunes en particular	915

1) Suelo o solar	916
2) Zonas de aparcamiento y garajes	916
2 bis) Cubierta de los bloques que forman el complejo	917
3) Pistas de tenis	917
<i>Problemática</i>	917
1) ¿Podría la Junta de comuneros de un complejo inmobiliario, adoptar un acuerdo en el que se decida que el uso de la pista de tenis por cualquiera de ellos, lo sea mediante el abono de una cantidad según una medida de tiempo?	917
4) Piscinas	918
a) Legislación de ámbito estatal	918
b) Legislación de las Comunidades Autónomas	918
c) Doctrina jurisprudencial	919
<i>Problemática</i>	920
1) ¿Será posible, al reglamentar el uso de la piscina existente en un complejo, pactar la limitación de dicho uso a las personas mayores de cierta edad, no echarse en el césped, no colocar sillas tumbonas o mesas particulares, no utilizar colchonetas en momento de mucha afluencia de público, e incluso guardar determinadas normas respecto a los bañadores de las señoras o la limpieza personal?	920
2) ¿Sería obligatoria la construcción de una piscina si al efectuar la publicidad de la excelencias del Complejo o de la Urbanización se destacase la posible existencia de ésta?	921
3) Servicios de portería y conserjería	922
4) Cubiertas o tejados de chalets adosados	922
5) Zona deportiva común	923
6) Jardines	923
7) Calefacción	923
8) Patios de luces comunitarios cubiertos de plástico	924
C) Derechos y obligaciones de los titulares del Complejo	924
1) Construcción de un local social	924
2) Cerramiento del complejo	924
3) Colocación de puertas correderas e instalación de alambradas y vallas de mampostería	925
4) Cierre de calle interior que separa los bloques	926
5) Arrendamiento de locales en complejos hoteleros	926
6) Apertura de puertas directas a zonas comunitarias por los titulares de elementos privativos, que tenían su entrada a ellas por elementos comunes	927
7) Toldos en los bloques del Complejo	927
8) Sistema de prevención de incendios	928
9) Construcción de una vivienda para el conserje	928
10) Antenas colectivas	928
D) De los Órganos de Gobierno y de los acuerdos a adoptar y su problemática	929
<i>Problemática</i>	929
1) ¿A qué órganos de gobierno se refiere el precepto?	929

2) ¿A qué elementos inmobiliarios, instalaciones y servicios se refiere el precepto?	929
3) ¿Cuándo habrá que entender que un acuerdo menoscaba las facultades que corresponden a cada uno de los órganos de las comunidades de propietarios integradas en la agrupación?	929
4) ¿Qué clase de acuerdo tendrá que adoptarse para modificar los Estatutos del Complejo?	929
5) ¿Qué acuerdos requieren una mayoría cualificada?	930
6) ¿Cómo se obtendrá la mayoría en cada Junta de propietarios?	930
7) ¿Qué ocurrirá si hubiere sido impugnado el acuerdo de cada una de las Juntas?	930
8) ¿Será anulable un acuerdo en el que el Presidente de la Comunidad ha votado a favor, a pesar de que en la Junta de su bloque existió una oposición unánime?	930
E) Fondo de reserva	931
<i>Problemática</i>	931
1) ¿Qué ha de entenderse por fondo de reserva?	931
2) ¿A qué Junta se refiere el precepto?, ¿a la de la agrupación?, ¿a la Junta de cada comunidad?	931
F) Competencia de los Órganos de gobierno y problemática	931
G) Aplicabilidad de la normativa de la Ley de propiedad horizontal	931
a) Principio general.	931
<i>Problemática</i>	931
1) ¿Cuándo habrá que entender que se produce la analogía?	931
b) Especialidades en orden a la aplicabilidad de la analogía.	933
c) Composición de la Junta de propietarios	933
<i>Problemática</i>	933
1) Facultades de cada presidente.	933
2) ¿Sería válido el pacto estatutario que se confiera al presidente de la agrupación del conjunto de propietarios?	933
H) Deudas de la comunidad y responsabilidad de esto frente a terceros	933
I) Situación jurídica de la agrupación de comunidades	934
<i>Problemática</i>	934
1) ¿Será aplicable lo dispuesto en este apartado a los dos tipos de comunidades previstos en el apartado a) y b)?	934
J) Constitución de complejos inmobiliarios privados que no adopten las formas a que nos referimos en los apartados a) y b) del apartado 2, anteriormente estudiados.	934
<i>Problemática</i>	934
1) ¿A qué complejos se refiere el apartado 4?	934
Capítulo IV. De los complejos inmobiliarios de tipo industrial	935
Capítulo V. De los complejos inmobiliarios de tipo comercial	937
A) Ámbito de los complejos comerciales.	937
B) Titularidad del suelo sobre el que se puede asentar un complejo de tipo comercial.	937

C) Ubicación de los complejos inmobiliarios de tipo comercial	937
D) Establecimientos de los grandes centros comerciales y de la licencia para su funcionamiento	937
E) Régimen jurídico privado	938
F) Problemática	938
1) Creación de un nuevo acceso al centro comercial	938
2) Validez de la cláusula de exclusión al comprador para destinar un local destinado a óptica	938
Capítulo VI. De los complejos inmobiliarios destinados a cementerio	939
Capítulo VII. De las urbanizaciones privadas en la Ley estatal	945
I. De las urbanizaciones privadas antes de la Ley de reforma de 6 de abril de 1999, sobre propiedad horizontal	945
A) Nacimiento de la urbanización privada	945
B) El concepto de urbanización privada	945
C) Las urbanizaciones en la legislación urbanística	946
D) Legislación aplicable a las urbanizaciones antes de la Ley de reforma de 6 de abril de 1999	946
E) Constitución y nacimiento de la urbanización privada	947
a) Posibilidad de crear una urbanización en el actual derecho urbanístico	947
b) Constitución formal de la urbanización	947
a') Título constitutivo	947
b') Cuotas de participación	948
<i>Problemática</i>	948
1) Necesidad de la concurrencia de la unanimidad de todos los propietarios para la constitución	948
2) Posibilidad de la existencia "de facto" de una urbanización, aunque no esté constituida formalmente	948
3) Necesidad de la licencia urbanística para efectuar la división de terreno en orden a la constitución de la propiedad horizontal de una urbanización	949
4) Personas legitimadas para otorgar el título constitutivo	950
5) Validez de unos Estatutos haciendo constar que las edificaciones a construir no puedan superar una determinada altura	950
F) Elementos y servicios comunes y elementos privativos de una urbanización	951
a) Elementos y servicios comunes	951
b) Elementos y servicios de vocación pública	951
c) Elementos y servicios comunes de carácter privativo	951
a') Doctrina general	951
<i>Problemática</i>	953
1) Posibilidad de existencia de calles privadas en una urbanización	953
2) Posibilidad de caminos privados	954
3) Conversión en dominio público municipal de los terrenos cedidos gratuitamente	954
4) Zonas de aparcamiento común	954

5) Terreno sobrante	954
6) Canalización de aguas fecales.	955
7) Carretera de acceso a la urbanización	955
8) Parques de recreo infantil	955
9) Campos de golf	955
10) Parques acuáticos	956
11) Puertos deportivos	956
12) Piscinas	962
13) Pistas de tenis	962
14) Servicio de vigilancia nocturno de la urbanización.	963
15) Superficies de terrenos intermedias entre las viviendas construidas.	963
16) Helipuertos	963
17) Contador totalizador del suministro de agua.	963
18) Puertas de entrada a una urbanización	964
19) Cerramiento de la zona porticada y la zona privada	964
20) Aguas	965
21) Antena colectiva	966
22) Caminos de acceso a las parcelas	966
23) Paredes de separación entre chalets de una urbanización	967
24) Zonas verdes	967
25) Calles de la urbanización.	967
26) Vuelo de una urbanización	967
27) Aparcamiento en zona común de una urbanización de propietarios con minusvalía	968
d) Elementos privativos	970
G) Conservación y mantenimiento de la urbanización.	970
<i>Problemática.</i>	971
1) Conservación y mantenimiento mientras la urbanización no sea entregada al Ayuntamiento	971
2) ¿Podría el urbanizador asumir expresamente el mantenimiento de ciertos servicios (alumbrado, por ejemplo) aun después de la cesión de la urbanización al ayuntamiento y de ser aceptada por éste?	973
3) ¿Estará obligado el ayuntamiento que hubiere aceptado la urbanización a prestar los servicios de vigilancia y basuras?	973
4) ¿A quién corresponderá la reparación de los viales una vez hecha la entrega de la urbanización al ayuntamiento?	974
5) ¿Podrán ser colocados «badenes» en las urbanizaciones privadas?	974
6) ¿Podrán ser colocados carteles en lo que hasta entonces había sido un camino público, prohibiendo el paso por entender que se trataba de uno privado?	974
7) Obras de elevación de plantas de los chalets de la urbanización	974
8) Daños en varias edificaciones de la urbanización por defectuosa compactación de partes del suelo en que asientan.	975
9) Cerramiento de una urbanización	976

H) Gastos de la urbanización y contribución a los mismos	978
a) Obligación de contribución.	978
<i>Problemática.</i>	984
1) ¿Será admisible, de cara al pago de la parte proporcional de los gastos comunes, la inclusión tácita de los propietarios de los inmuebles integrados en la urbanización en la sociedad gestora de la misma en tanto no manifiesten su voluntad en contra?	984
2) ¿Habrá que entender que el comprador de una parcela en una urbanización no está obligado al pago proporcional en el coste de ésta si la venta se lleva a cabo «libre de cargas, gravámenes y ocupantes de todo tipo» sin que exista referencia alguna al costo de aquella?	984
3) ¿Tendrán los ayuntamientos la obligación de contribuir a los gastos de la urbanización en cuanto al 10 % del aprovechamiento que ha de serles cedido obligatoriamente?	985
4) ¿Estarán obligados a contribuir los adquirentes de parcelas de terreno rústico para posterior urbanización a los gastos del expediente de reparcelación?	986
5) ¿Estará obligada a contribuir a los gastos de los viales de una urbanización mientras no se produce la cesión de aquellos al ayuntamiento, por parte de otra sociedad que usa de dichos viales?	986
6) ¿Cabrá reclamar alguna cantidad en concreto si en la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal de la primera fase de la urbanización, después de hacer constar que en los elementos comunes participará cada una de las fincas según la cuota designada en la respectiva descripción o que en el futuro se le asigne, añade «que no obstante, habida cuenta de que el uso de dichos elementos no es proporcional para cada finca la junta de propietarios establecería la cuota de los gastos teniendo en cuenta una distribución equitativa por tal concepto»?	986
7) ¿Puede obligarse el adquirente de una parcela al pago de las cuotas debidas por el transmitiente propietario?	986
8) ¿Habrá de contribuir cada propietario al pago de los gastos so pretexto de no utilización de los servicios?	986
9) ¿Vendrá el promotor de la urbanización que continúa siendo propietario de parcelas, obligado a contribuir a los gastos comunes?	987
10) Forma de contribuir en el supuesto de que en una urbanización aparezcan ubicados edificios de pisos dentro de zonas libres ajardinadas y deportivas, existiendo dos tipos de comunidades entrelazadas para su administración: la correspondiente a cada una de las edificaciones que compete a los propietarios de los pisos en particular y la referente al conjunto residencial, formada por los edificios que disfrutan colectivamente de los servicios residenciales.	987
11) ¿Obligará al ayuntamiento la limitación cuantitativa pactada entre comprador y vendedor en relación al pago de cuotas exigibles por el ayuntamiento por urbanización y expropiaciones?	988
12) ¿Los derechos de acometida para el suministro de energía eléctrica a un conjunto de chalets que forman una urbanización han	

calcularse individualizando las peticiones en relación con cada propietario o usuario que la solicite?	988
13) Fecha desde la que ha de contribuirse a los gastos.	988
14) ¿Obstará a la obligación de contribuir el hecho de que la parcela no sea edificable sino tan sólo para destino a usos deportivos? . .	988
15) ¿Podría eximirse al promotor del pago de los gastos de urbanización?	989
16) ¿Podría ser válido el pacto en virtud del cual los propietarios de las parcelas no construidas no tengan que contribuir a los gastos comunes?	989
17) ¿Habrán de contribuir al pago de los servicios que se presten en una urbanización también los propietarios de parcelas que no pertenezcan a la asociación que se hubiere constituido si se prueba que gozaba de tales servicios?	990
18) ¿Habrán de contribuir los titulares a los gastos de la antena colectiva de televisión?	990
19) Será válida la aprobación por Junta de propietarios de una sanción penal del 20 por 100 de recargo de las cuotas?	990
20) Existiría obligación de contribuir a los gastos comunes gestionados por la Comunidad a poco de constar irregularidades en la constitución de la misma?	990
21) ¿Existiría obligación de contribuir a los gastos de los servicios de la urbanización por los chalets todavía no construidos?	991
22) Gastos de conservación del pasaje entre dos fincas	991
23) Gastos de conservación de las fachadas	992
24) ¿Estará obligada la Mancomunidad a contribuir el pago de los gastos de jardines públicos mientras no se constituye la Entidad Urbanística de Conservación?	992
I) Derechos y obligaciones de los propietarios.	992
a) Necesidad de cumplir los estatutos y el reglamento interno.	992
b) Inexistencia de estatutos y reglamento interno	992
c) Problemática surgida en la práctica.	992
1) Prohibición de no construir.	992
2) Obligación de adquirir el sobrante de una vía pública para conformar la parcela edificable con la alineación de la calle de acuerdo con el planeamiento.	992
3) Subrogación del comprador en los supuestos de enajenación de fincas.	993
4) ¿Pueden negarse las licencias de construcción de una edificación con base en que la urbanización es defectuosa, si las parcelas tienen la condición de solares?	993
5) Necesidad de cumplir con lo dispuesto en los estatutos sobre prohibición de llevar a cabo determinadas construcciones y plantaciones.	994
6) Limpieza del jardín comunitario.	994
7) Compromiso de adquisición de nuevas fincas.	994
8) Posibilidad de vallado del jardín de uso privado anejo a la vivienda	994

9) Conservación de la estética de los chalets de la urbanización.	994
10) Parcela lindante con zona verde	994
11) Cuadras en chalets	994
12) Conjuntos polideportivos	995
d) Derecho de uso y disfrute	995
<i>Problemática.</i>	995
1) Construcción de piscinas privativas	995
2) Colocación de puertas de acceso a la urbanización y cierre de las de acceso secundario	995
3) ¿Cabría prohibir, por mayoría, la circulación de perros u otros animales domésticos por las zonas ajardinadas y comunes de una urbanización?	996
4) Privación del derecho a voto	996
5) Uso indebido de zonas de recreo para aparcamiento de coches	996
6) ¿Cabría reclamar daños y perjuicios en la urbanización como consecuencia del funcionamiento de las instalaciones deportivas existentes en la misma?	996
e) Las servidumbres en las urbanizaciones.	996
f) Necesidad de cumplir los estatutos y el reglamento interno	1001
g) Caso de inexistencia de estatutos y reglamento interno	1001
h) Inscripción de la escritura de cesión de terrenos integrantes del patrimonio municipal del suelo en pago de la ejecución de obras de urbanización	1002
J) Órganos de gobierno de las urbanizaciones	1002
a) Comunidades y asociaciones de propietarios	1002
1) Asociaciones administrativas de propietarios	1002
2) Sociedad entre propietarios	1007
3) Comunidad de propietarios del Código civil	1007
4) Entidades urbanísticas	1011
b) Órganos de gobierno de la urbanización propiamente dichos	1029
a') La asamblea de propietarios.	1029
b') Junta directiva.	1030
c') El administrador.	1030
K) Problemática procesal	1031
a) Competencia de la jurisdicción civil y de la jurisdicción contencioso-administrativa	1031
b) Legitimación activa	1032
c) Legitimación pasiva y litisconsorcio pasivo necesario	1033
d) Acciones de posible ejercicio	1034
a') Reclamación de cuotas	1034
b') Acciones impugnatorias de acuerdos	1034
c') Interdictos	1035
II. De las urbanizaciones privadas después de la Ley de reforma de 6 de abril de 1999.	1036
<i>Problemática.</i>	1036
1) ¿Habrán de subsistir la Entidades de conservación si la Urbanización se acoge a cualquiera de las formas previstas en el artículo 24?	1036

DISPOSICIÓN ADICIONAL	1039
I. Texto legal	1039
II. Concordancias	1039
III. Comentarios y problemática	1039
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	1041
DISPOSICIÓN TRANSITORIA 1 ^a	
I. Texto legal	1041
II. Comentarios	1041
DISPOSICIÓN TRANSITORIA 2 ^a	
I. Texto legal	1041
II. Comentarios	1041
DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA	
DE LA LEY DE REFORMA DE 6 DE ABRIL DE 1999	1043
I. Texto legal	1043
II. Concordancias	1043
III. Comentario y problemática	1043
<i>Problemática</i>	1043
1) ¿Habrà que entender que un proceso se inició de acuerdo con la legislación anterior con la presentación de la demanda en el Juzgado antes del 28 de abril de 1999, en que entró en vigor la Reforma, o que lo fue desde que se dictó la providencia de admisión a trámite?	1043
2) ¿Podría aplicarse el artículo 21 de la nueva Ley, si ya se hubiere efectuado el requerimiento previo de pago al moroso antes?	1044
DISPOSICIÓN FINAL	
DE LA LEY DE REFORMA DE 6 DE ABRIL DE 1999	1045
I. Texto legal	1045
II. Comentario y problemática	1045
A) Derogación de disposiciones generales	1045
B) Estatutos de Comunidades aprobados con anterioridad a la Ley de reforma de 6 de abril de 1999	1045
<i>Problemática</i>	1045
1) ¿A qué estatutos se está refiriendo la nueva disposición?	1045
C) Adaptación de estatutos	1046
D) Estatutos aprobados con anterioridad a la vigencia de la Ley 49/60, antes de la Reforma	1046
a) Antecedentes y contenido del texto legal	1046
b) Ámbito del precepto	1046
<i>Problemática</i>	1047
1) ¿Podrá extenderse la aplicación de la transitoria a la adaptación de las normas reglamentadas?	1047
2) ¿Podrá ser objeto de la acción la exclusión de los estatutos de las normas reglamentarias, o la declaración de que son propias de aquél las estatutarias que se encuentren en los reglamentos?	1047

3) ¿Podrá utilizarse esta acción para proveer de estatutos a una comunidad que no los posea?	1047
c) Presupuestos del ejercicio de la acción	1048
<i>Problemática.</i>	1048
1) ¿Será necesario la unanimidad de los propietarios para intentar esa adaptación voluntaria?	1048
2) ¿Impedirá la vía judicial la adaptación hecha sin cumplir requisitos de forma ni de fondo?	1048
3) ¿Podría hacer uso de esta transitoria el propietario o propietarios disidentes que hubieren dejado de impugnar el acuerdo de adaptación con arreglo a las normas 3. ^a y 4. ^a del artículo 16?	1048
d) Legitimación pasiva.	1049
e) Normas de procedimiento propiamente dichas	1049
a') Contenido de la petición	1049
b') Documentos para acompañar con la solicitud.	1050
c') Resolución del juez.	1050
d') Ejecución de la resolución judicial.	1051
e') Imposibilidad de sumisión a arbitraje.	1051
f') Estatutos no adaptados a la Ley de propiedad horizontal.	1051
E) Estatutos aprobados con posterioridad a la vigencia de la Ley 49/1960, pero antes de la Ley de reforma	1052
a) Texto legal	1052
<i>Problemática.</i>	1052
1) Ámbito del precepto.	1052
2) ¿Cabría acudir a la vía judicial si la adaptación no se llevase a cabo dentro del año?	1052
3) Consecuencias del incumplimiento	1052
4) ¿Será posible que en los estatutos de la Comunidad se fije el derecho de tanteo y retracto a favor de la Comunidad o de los comuneros?	1052
5) Incompatibilidad de las cláusulas estatutarias con la Ley de Reforma de 8/1999 y posible nulidad de aquella que determine que las diferencias entre la Comunidad y los propietarios, incluso las reclamaciones del artículo 21 sean llevadas al sistema de arbitraje	1052
DISPOSICIÓN ADICIONAL DE LA LEY 8/1999, DE 6 DE ABRIL	
EL ARTÍCULO 396 DEL CÓDIGO CIVIL	
DE LOS ELEMENTOS COMUNES EN GENERAL	1053
I. Texto legal	1053
II. Diferencias entre el nuevo texto legal y el de la Ley 49/60 antes de la reforma.	1054
III. Comentario y problemática	1055
A) Ámbito del concepto.	1055
B) Enumeración legal y presunción legal	1056
C) Prelación de fuentes legales.	1057
D) Posibilidad de que ciertos elementos comunes pertenezcan en propiedad a un número determinado de propietarios.	1057
E) Posibilidad de que un elemento común pueda convertirse en privativo	1057
<i>Problemática.</i>	1058

1) ¿Como ha de calificarse el espacio que un propietario está utilizando por concesión del promotor si en la descripción del edificio no se establece claramente que es privativo?	1058
2) Desafectación de un elemento común para convertirse en privativo	1058
F) Renuncia a la propiedad sobre el elemento común	1058
G) Inseparabilidad de los elementos comunes y la parte privativa	1059
H) El arrendamiento de elementos comunes después de la reforma de la Ley de propiedad horizontal.	1059
a) Como presupuesto básico, que el elemento común no tuviere asignado un uso específico en el inmueble.	1060
<i>Problemática.</i>	1060
1) ¿Se refiere el precepto tan sólo a los elementos comunes por destino o también a los por naturaleza?	1060
2) ¿Será aplicable el precepto a los elementos comunes que ya tienen asignado un uso específico, como el chiscon o la vivienda del portero?	1060
3) ¿Sería necesaria la desafectación previa del elemento como común?	1060
4) ¿Será aplicable el precepto también a los arrendamientos de posible inscripción en el Registro de la propiedad por pactarse una duración superior a seis años o una anticipación la renta de tres o más?	1060
5) ¿Cabrán el arrendamiento de un elemento común, con independencia de la parte privativa?	1060
6) Legitimación para llevar a cabo el arrendamiento.	1060
7) Derecho a seguir utilizando los elementos comunes del inmueble que venía utilizando cuando era arrendatario por conformidad con la entonces propietaria.	1060
8) ¿Ha de tenerse en cuenta en relación al destino que haya que darse a la renta obtenidas del arrendamiento la exoneración que en cuanto al abono de gastos de la comunidad disfruta un comunero?	1061
b) El segundo presupuesto para que el arrendamiento sea posible es el del quorum que exige, a saber, «voto favorable de las tres quintas partes del total de propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación».	1061
<i>Problemática.</i>	1061
1) ¿Cómo juega el voto favorable?	1061
c) El tercer supuesto es que si existiere un propietario directamente afectado por el arrendamiento, será necesario el consentimiento de éste.	1061
<i>Problemática.</i>	1061
1) ¿Cuándo habrá que entender que un propietario está «directamente afectado»?	1061
2) ¿Puede ser «indirectamente» afectado?	1062
I) Uso y disfrute de elementos comunes	1062
a) Derecho de uso	1062

b) Derecho de disfrute	1062
<i>Problemática.</i>	1062
1) ¿Cómo habrá de efectuarse?	1062
2) ¿Han de estimarse como frutos los beneficios que se obtengan por ciertas facilidades dadas a un determinado propietario?	1063
3) ¿Serán frutos de la cosa común los alquileres que se obtengan del arrendamiento de un local susceptible de aprovechamiento independiente, pero de la propiedad común?.	1063
4) ¿Y las mejoras?	1063
c) Personas legitimadas para el uso o disfrute	1063
d) Reglamentación del uso	1063
e) Renuncia al uso de elementos comunes	1064
<i>Problemática.</i>	1064
1) ¿La «no utilización» del servicio, supondría la renuncia?	1064
2) ¿Podría ser válida la renuncia con exención de obligaciones, si se aceptare en la correspondiente junta?	1064
3) La no utilización de un servicio ¿supondrá la exención de contribuir a los gastos de mantenimiento?	1064
f) Limitaciones en cuanto al uso y disfrute	1065
g) Posible utilización exclusiva de ciertos elementos o servicios comunes por un propietario de parte privativa	1066
h) Posibilidad del consentimiento tácito de la Comunidad en relación a las instalaciones efectuadas por un copropietario	1066
i) Posible ingerencia de la autoridad administrativa en el uso los elementos comunes	1066
j) Procedimiento para impedir el uso inadecuado	1067
k) Supuestos prácticos de uso y disfrute	1067
l) Uso exclusivo por un comunero de la cosa común	1070
ll) Disfrute de servicios comunes a varios inmuebles	1071
m) Usucapión de las cosas y elementos comunes	1071
<i>Problemática</i>	1071
1) ¿Puede adquirir la Comunidad por usucapión la finca segregada que utiliza como jardín?	1071
n) Uso de elementos comunes en precario	1071
ñ) Responsabilidad por el uso y disfrute de los elementos comunes	1071
o) Conservación y reparación de elementos comunes	1072
p) Sobre gastos comunes	1073
<i>Problemática.</i>	1074
1) ¿Existirá obligación de indemnización por la Comunidad si como consecuencia de la reparación de elementos comunes fuese necesario que cese en el negocio el propietario del local llevase a cabo en el mismo y tuviese que desalojarlo?	1074
2) ¿Cabrá la compensación de la cantidad a pagos por gastos en las cosas comunes por los efectuados al llevar a cabo obras necesarias para la habitabilidad de la vivienda?	1074
q) Administración de elementos comunes	1074
r) Del seguro de la finca	1074

J) División y enajenación, gravamen o embargo de los elementos comunes y partes en copropiedad.	1075
a) Texto legal	1075
b) Concordancias.	1075
c) Diferencias con el texto de la Ley 49/60.	1075
d) Comentario y problemática	1075
a') División de elementos comunes	1075
<i>Problemática.</i>	1075
1) ¿Cabrá el pacto permitiendo la división?	1075
2) ¿Cabría efectuar la división si el uso de la cosa no resultara más incómodo para cada condueño?	1075
3) ¿Sería posible la división en caso de extinción de este régimen especial de propiedad?	1075
4) Extensión del principio a los elementos comunes, surgidos no por naturaleza, sino por voluntad de los propietarios.	1076
5) ¿Cabrá efectuar la enajenación por separado a voluntad de todos los condueños?	1076
6) ¿Sería posible la enajenación de un elemento común, como el jardín o el huerto, con el fin de alinear la calle?	1076
7) ¿Cabrá la cesión a un tercero de la facultad de instalar anuncios luminosos en las paredes maestras y terrazas comunes del edificio?	1076
b') Enajenación, gravamen y embargo de los elementos comunes	1076
<i>Problemática</i>	1077
1) Alcance de la palabra «enajenar».	1077
2) Alcance del concepto «gravamen».	1077
3) Amplitud del término «embargo».....	1077
4) ¿Cabrá la cesión a un tercero de la facultad de instalar anuncios luminosos en las paredes maestras y terrazas comunes?.	1077
K) Del tanteo y del retracto	1078
a) Texto legal	1078
b) Concordancias.	1078
c) Antecedentes.	1078
d) Comentario y problemática	1078
a') Prohibición del tanteo y del retracto	1079
<i>Problemática.</i>	1079
1) ¿Sería válido el tanteo o el retracto convencional?	1079
2) ¿La prohibición afectará únicamente a los supuestos de venta, o también a los de permuta, adjudicación en pago o a otro análogo?	1080
3) ¿Será posible el retracto en el supuesto de transmisión de una parte proindivisa del local destinado a garaje?	1080
4) Supuesto que se venda un edificio por pisos, y uno de ellos pertenezca en comunidad al vendedor y a una tercera persona.	1080
b') Posibilidad del retracto legal como régimen transitorio	1080
a'') Requisitos para la aplicación de esta transitoria	1080
b'') Plazo, para adoptar el acuerdo	1081

c'') Efectos contra terceros	1082
d'') Régimen jurídico	1082
e'') Texto legal aplicable	1082
<i>Problemática.</i>	1083
1) Ámbito del precepto y su posible extensión al derecho de retracto.	1083
2) Interpretación de esta preferencia.	1083
3) Posibilidad de renunciar a esta adquisición preferente.	1083
4) Preferencia de los derechos de tanteo y retracto arrendaticios.	1084
5) Prelación en las ofertas de ventas y en la misma venta.	1084
c') Del derecho de tanteo	1084
d') Derecho de retracto	1085
e') Del tanteo y del retracto en el supuesto de que sobre un piso o apartamento exista proindivisión.	1087
L) Inscripción del inmueble en el Registro de la propiedad.	1088
a) Texto legal	1088
b) Legislación complementaria.	1088
a') Artículo 2. Ley propiedad horizontal	1088
b') Legislación hipotecaria	1089
a'') Ley hipotecaria	1089
b'') Reglamento hipotecario, después de la modificación producida por el Real Decreto n.º 1.867/1998 de fecha 4 de septiembre (BOE del 29).	1089
c') Real Decreto 1.368/1992, de 13 de noviembre (BOE del 18-19) modificando determinados artículos del Reglamento hipotecario y del Reglamento notarial	1095
P) Comentario y problemática	1095
a) Ámbito de la inscripción.	1095
a') Inscripción del edificio en sí.	1096
a'') Edificios construidos o meramente comenzados.	1096
b'') Edificios meramente proyectados.	1099
c'') Edificación comenzada.	1100
b') Inscripción de cada piso o local	1101
<i>Problemática.</i>	1101
1) ¿Será necesaria la previa inscripción del inmueble en su conjunto?	1101
2) ¿Será necesaria o meramente facultativa, en los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal, la inscripción como fincas independientes de sus pisos o locales?	1103
3) ¿Será posible la inscripción del piso o local como finca independiente del folio registral por el simple hecho de constituirse el régimen de propiedad horizontal, antes de que ésta hubiere nacido?	1104
4) ¿Podrán ser objeto de inscripción los pisos o locales meramente proyectados?	1104
5) ¿Podrá segregarse de un edificio no constituido en régimen de propiedad horizontal un local del mismo?	1104
6) Legitimación para solicitar la inscripción.	1105
7) Circunstancias de la inscripción.	1105

<i>c'</i>) Inscripción de terrados como fincas independientes	1105
<i>d'</i>) Inscripción del derecho de sobreelevar	1106
<i>e'</i>) Inscripción de elementos comunes desafectados como tales.	1106
<i>f'</i>) Inscripción de servidumbres.	1107
<i>g'</i>) Inscripción de complejos inmobiliarios y urbanizaciones privadas	1108
<i>h'</i>) Inscripción del derecho de determinados locales a disfrutar del servicio de calefacción.	1108
<i>i'</i>) Inscripción del título público de donación en favor de distintas personas con asignación de locales	1108
<i>j'</i>) Inscripción de contratos de permuta.	1109
<i>k'</i>) Inscripción de uno de los locales y formación de una subcomunidad con las seis fincas resultantes.	1109
<i>l'</i>) Inscripción de segregación de parte del terreno sobre el que se construye un edificio en régimen de propiedad horizontal.	1110
<i>m'</i>) Inscripción de un bloque sobre porción de terreno individualizado como finca independiente	1110
<i>n'</i>) Inscripción de un edificio que pertenece a varios hermanos en pro indiviso basándose en la donación que les hizo su madre, procediéndose a la constitución del régimen de propiedad horizontal con la consiguiente adjudicación de pisos concretos a cada hermano, si alguno de dichos pisos estuviere arrendado.	1111
<i>ñ'</i>) Partición de una planta en dos superpuestas	1112
<i>o'</i>) Inscripción de la división de una planta sótano, en que una de las nuevas entidades hipotecarias viene constituida por el «patio destinado a zona verde».	1112
<i>p'</i>) Inscripción de plazas de garaje	1113
<i>q'</i>) Inscripción de agrupaciones y segregaciones según el artículo 8 de la Ley.	1113
<i>b</i>) Forma de efectuarse la inscripción en la práctica	1113
<i>a'</i>) Forma de la inscripción en general	1113
<i>a''</i>) Comentario.	1113
<i>Problemática</i>	1114
1) ¿Sería precisa la descripción de cada uno de los locales con todas las circunstancias exigidas por la Ley y el Reglamento hipotecario, o bastará una referencia o remisión en cuanto a ellas, a otros del mismo tipo e idénticos?	1114
2) ¿Será preciso determinar la cuota de participación correspondiente a cada vivienda o local en función al valor del total del inmueble, o cabe hacerlo en relación parcial con los elementos indivisibles o que no se dividan?.	1115
3) ¿Sería posible la inscripción de una escritura de constitución de propiedad horizontal, en la que el inmueble aparece dividido en tres pisos independientes, que corresponden, respectivamente, a cada uno de los dos bajos, derecha e izquierda, y el tercero al resto de las seis plantas y media del edificio?	1115
4) Procedimiento para la inscripción en el supuesto de que el propietario de un edificio proceda a vender un solo piso.	1116

b") Procedimiento para la inscripción en el supuesto de que la comunidad de propietarios se reserve un local para alquilarlo o ponerlo en explotación.	1117
c") Anotaciones en el Registro por deudas de la Comunidad	1117
d") Anotaciones de demanda en orden a gozar la Comunidad de preferencia de su crédito por gastos comunes	1117
ARTÍCULO 396 CÓDIGO CIVIL	
DE LOS ELEMENTOS COMUNES EN PARTICULAR.	1119
I. Texto legal.	1119
II. Antecedentes.	1119
III. Diferencias con el texto de lo que constituía el artículo 1 de la Ley de propiedad horizontal antes de la reforma.	1119
I. SUELO, SUBSUELO Y CIMENTACIONES	1121
I. Suelo y subsuelo.	1121
A) El suelo o solar propiamente dicho	1121
a) Delimitación de su concepto.	1121
b) El suelo como elemento común	1121
c) Disfrute del suelo	1122
<i>Problemática.</i>	1122
1) Excavaciones y rebajas en el suelo.	1122
2) ¿Supondrá alteración de la seguridad o de la configuración o aspecto externo, o de la estructura del inmueble la elevación del suelo?	1124
3) ¿El derecho a edificar sobre el suelo de la finca abarcará también el de hacerlo debajo del solar?	1124
B) Terreno no edificado	1124
a) Su configuración como elemento común o privativo	1124
b) Posibilidad de que pueda ser de propiedad privativa	1126
c) Posibilidad de que pueda ser de uso privativo	1126
d) Contribuciones y gastos	1126
e) Cerramiento.	1126
C) Subsuelo	1127
a) Ámbito del concepto	1127
b) El subsuelo como elemento común	1127
<i>Problemática.</i>	1128
1) ¿Será posible la desafectación del subsuelo como elemento común?	1128
2) ¿Podrá pertenecer el subsuelo a persona distinta del titular del suelo aunque registralmente no conste así?	1128
3) La tenencia del derecho de vuelo por un propietario, ¿supondrá también la de la construcción de un sótano?	1128
4) ¿Podrá construir el propietario de los bajos un sótano?	1128
5) ¿Cabría construir un garaje o una zona de aparcamiento en el subsuelo?	1128
c) Disfrute del subsuelo	1128
<i>Problemática.</i>	1128

1) ¿Cabrán hacer excavaciones en el subsuelo para dar más altura al local?.....	1128
2) ¿Podrán las actuaciones urbanísticas ser cumplimentadas mediante su ejecución en el subsuelo de los espacios de cesión obligatorios destinados a zonas verdes, espacios libres y viales locales?	1129
3) La utilización urbanística del subsuelo	1129
II. Cimentaciones.....	1129
A) Ámbito del concepto.....	1130
B) Consideración como elemento común	1130
C) Conservación y reparación.....	1130
D) Reforzamiento de los cimientos para construcción de nuevas plantas.....	1131
E) Acciones contra terceros por vicios de la cimentación	1131
II. CUBIERTAS Y TERRAZAS.....	1133
A) Ámbito del concepto.....	1133
a) Cubierta	1133
b) Tejados	1133
c) Terrazas, terrados o azoteas	1134
B) La terraza como elemento común del inmueble.....	1135
C) La terraza como propiedad privativa.....	1136
D) Uso y disfrute de las terrazas	1137
<i>Problemática</i>	1138
1) Posibilidad de disfrute por un propietario único.....	1138
2) Reglamentación de uso.....	1139
3) Transformación de la terraza en jardín, solarium o piscina.....	1139
4) Inscripción del derecho de uso en el Registro de la propiedad. . .	1139
5) Cesión del uso de la terraza común.	1139
E) Transformación del terrado en terraza	1139
F) Construcciones y obras en las terrazas	1139
a) Doctrina	1139
b) Jurisprudencia.....	1140
c) La aplicación de la doctrina en supuestos concretos.....	1141
1) Aire acondicionado.....	1141
2) Antena de televisión y de radioaficionado	1142
3) Armarios.....	1142
4) Barandillas	1142
5) Instalación de bombonas de butano	1143
6) Carbonera.....	1143
7) Cierre de la terraza	1143
8) Caseta	1143
9) Cobertizo	1143
10) Cuarto trastero	1144
11) Chimeneas	1144
12) Depósitos de agua.....	1144
13) Escalera a terraza	1145
14) Estructuras metálicas.....	1145
15) Huecos para acceso a la terraza.....	1145

16) Kiosco en terraza.	1145
17) Letreros y anuncios luminosos en la terraza.	1145
18) Mamparas traslúcidas separando las terrazas..	1149
19) Obras de adecentamiento y adorno.	1149
20) Sobreáticos.	1150
21) Voladizos o cobertizos..	1150
22) Terraza pisable en el espacio vertical correspondiente al vuelo del patio.	1150
23) Tendederos de ropa.	1150
24) Toldos..	1150
25) Torre de refrigeración.	1151
26) Viviendas o habitaciones construidas sobre terrazas.	1152
27) Instalación en la terraza de una estación de telefonía móvil.. ...	1152
28) Construcción de tejadillo.	1153
29) Ampliación de la vivienda.	1153
30) Cierre de balcón.	1153
31) Apertura de forjado y colocación de lucernario.	1154
32) Construcción de una torre de telecomunicaciones.	1154
33) Construcción que altera la configuración arquitectónica del edificio.	1154
34) Instalación de andamios colgantes en terraza de uso privativo. .	1154
35) Placas solares en los terrados.	1154
36) Acristalamiento de terraza.	1155
37) Cierre de terraza común de uso privativo.	1155
G) Reparaciones en las Terrazas.	1155
H) Cierre de Terrazas.	1159
I) Arrendamiento de la Terraza.	1165
J) Terrazas a nivel.	1165
a) Ámbito.	1165
b) Propiedad de estas terrazas.	1165
c) Obras de conservación, reparación y reconstrucción.	1170
K) Terrazas-balcones.	1171
a) Concepto.	1171
b) Propiedad y uso.	1171
c) Conservación y reparación en general.	1172
d) Elementos que integran una terraza-balcón a efectos de concretar a quién corresponde su conservación o reconstrucción.	1172
e) Conservación y reparación.	1173
f) Limitaciones en el disfrute.	1173
g) Prolongación del suelo de la terraza o balcón.	1173
L) Tejadillos y marquesinas.	1173
M) Claraboyas.	1174
N) Terraza común a dos Comunidades independientes.	1174
III. ELEMENTOS ESTRUCTURALES, FACHADAS Y MUROS.	1175
I. Elementos estructurales en general.	1175
A) El elemento estructural.	1175
B) Consideración de elemento común por naturaleza.	1175

C) Conservación y reparación.....	1175
II. Fachadas y muros.....	1175
A) Ámbito del concepto.....	1176
B) Fachadas y paredes maestras.....	1177
a) Ámbito.....	1177
b) Consideración de elemento común.....	1177
c) Uso y disfrute de estas paredes.....	1178
a') Disfrute de la parte interior.....	1178
b') Disfrute de la parte externa.....	1178
<i>Problemática</i>	1178
1) ¿Sería válida una cláusula en el título constitutivo otorgando a un tercero o a un propietario la utilización de la pared?.....	1178
2) Colocación en la fachada de letreros o anuncios.....	1178
3) Apertura de huecos.....	1185
4) Puertas y ventanas.....	1186
5) Puertas de emergencia.....	1187
¿Podría obligarse a una comunidad a que dé el consentimiento para abrir una puerta de emergencia impuesta por imperativo de una ordenanza municipal aprobada con posterioridad a la construc- ción del inmueble?.....	1187
6) ¿Cabría instalar por simple acuerdo mayoritario de propietarios adoptado en la correspondiente junta una puerta de seguridad para proteger la entrada a un inmueble?.....	1188
7) Instalaciones de marquesinas y voladizos.....	1188
8) Supresión de jardineras existentes en la fachada.....	1189
9) ¿Cabría instalar vitrinas en las fachadas?.....	1189
10) Ornamentación y piezas de decoración de fachadas.....	1189
11) Recubrimiento de fachada por el titular de la planta baja.....	1190
12) Chimeneas y conductos de salida de humo.....	1192
13) Instalación de aire acondicionado.....	1193
14) Instalación de una línea telefónica en la fachada.....	1194
15) Instalación de una máquina de venta de cigarrillos en la fachada de la tienda.....	1195
16) Realización de obras de retoque para adaptar el negocio a las exigencias de la técnica y avances publicitarios.....	1195
17) Ampliación de una terraza, afectando a la fachada del inmueble.....	1195
18) Empotramiento de tuberías de gas.....	1195
19) Balcones en fachada.....	1195
20) Sustitución de muros de carga.....	1197
21) Letreros luminosos en la torre del edificio.....	1197
22) Peldaños.....	1197
23) Supresión de mallorquinas de los ventanales.....	1198
24) Elevación del muro común con valla metálica recubierta de plástico.....	1198
25) Instalación de tendereros en la fachada.....	1198
26) Mantenimiento de una cruz luminosa en la fachada.....	1198
d) Conservación y reparación de fachadas y paredes.....	1199

e) Cambio de configuración de Fachada	1200
f) Apertura de puerta en la fachada en lugar del escaparate existente	1203
g) Obras realizadas en el perímetro de la fachada de los locales no afectando a la seguridad	1204
h) Apertura de pared estructural que soporta una planta superior	1204
i) Limpieza de fachada.	1204
j) Modificaciones en la fachada del local para adaptarla al negocio concreto	1204
l) Obras de impermeabilidad de los muros perimetrales.	1204
C) Paredes medianeras.	1204
D) Tabiques	1205
E) Pilares y vigas.	1206
IV. PORTALES Y SOPORTALES	1207
I. Portales	1207
A) Ámbito del concepto.	1207
B) El portal como elemento común	1207
C) Construcciones y obras en el portal	1207
a) Construcciones en el portal.	1207
b) Obras innovativas	1208
c) Cambio de la estructura del portal	1208
d) Colocación de cuadro de contadores y extractor de humos en el portal	1208
e) Sustitución de un muro de cierre del local con el zaguán del edificio por cristalerías que sirven de escaparate	1208
f) Instalación de un contador de luz por el propietario que tiene que contribuir al pago de los gastos de mantenimiento del portal	1209
g) Modificación de la apertura de las puertas del portal	1209
h) Casilleros postales en el portal.	1210
i) Apertura de nuevo portal para locales contiguos	1210
j) Cerramiento de la entrada al portal.	1212
k) Obras para facilitar la entrada a los minusválidos	1213
D) Uso y disfrute del portal.	1215
<i>Problemática.</i>	1215
1) ¿Cabría utilizarlo como garaje para la colocación de motos, bicicletas o vehículos análogos?	1215
2) ¿Será posible la colocación de placas profesionales en las paredes de dicho portal?	1215
3) ¿Cabría establecer la conserjería de un hotel que se explote en un piso, en el portal, convirtiéndolo en sala de recepción de viajeros?	1215
4) ¿Podrán instalarse en el vestíbulo vitrinas u otros objetos para anunciar géneros de comercio, sea con la finalidad de mejora o de simple lucro para la comunidad, o para su cesión a terceros?.	1215
5) ¿Podría el propietario de un inmueble, al constituir sobre el mismo el régimen de propiedad horizontal, catalogar también como un apartamento o tienda más, una parte de zaguán en el que exista un mostrador y otros utensilios para la venta?	1216
6) ¿Sería admisible la venta de un quiosco existente en el portal de una casa, cuya finalidad era la estancia del portero durante sus horas de servicio?.	1216

7) ¿Sería posible el cierre de los porches de entrada al bloque por el titular local de que forman parte?	1216
8) ¿Podrá el titular de un local comercial usar de la puerta de acceso al portal para la entrada y salida de mercancías y público en general?	1216
9) ¿Podrá ser usado el portal por los titulares de las plazas de garaje existente en el sótano?	1217
10) ¿Podría ser utilizado el vestíbulo como zona de carga y descarga?	1218
11) ¿Podrá el titular que tenga derecho al zaguán exigir que se le entregue una llave de la puerta de la calle como medio de acceder al mismo?	1218
12) Paso por el portal para acceder al apartamento	1218
E) Conservación y Reparación	1218
II. Soportales	1219
A) Legislación comparada	1219
B) Régimen jurídico	1219
V. ESCALERAS	1221
A) Ámbito del concepto	1221
B) La escalera como elemento común	1221
<i>Problemática</i>	1222
1) ¿Podrían dichas escaleras pertenecer a un número determinado de propietarios?	1222
2) ¿Sería válido el pacto por el cual se atribuyese a determinados propietarios la propiedad de ciertas escaleras?	1223
3) Posibilidad de que existan escaleras independientes para acceder a las distintas partes del edificio	1223
4) ¿Podrá prohibirse el uso de las escaleras a los propietarios de plazas de garaje?	1223
5) ¿Podría ser común la escalera aunque sólo dé acceso a una vivienda?	1224
C) Disfrute de la escalera	1225
D) Extensión de la propiedad y del disfrute a los elementos accesorios	1226
E) Gastos de reparación y conservación	1227
F) Construcciones en las escaleras	1229
G) Construcción de nuevos peldaños y escalones	1229
H) Apertura de puertas y ventanas en rellanos	1229
I) Obras importantes en las escaleras	1230
J) Supresión de jardinería existente sobre la barandilla o pretil que separa la escalera de subida desde el zaguán del edificio y la rampa de acceso al sótano, constituyendo en su lugar una especie de «armario» a base de ladrillos y puertas metálicas destinadas a los contadores de gas	1230
K) Luces de las escaleras, respecto a las cuales cabe cualquier pacto mayoritario de la junta por el que se regule su funcionamiento, a base de determinar las horas del encendido	1231
L) Ampliación de las escaleras de evacuación	1231
LL) Instalación de una escalera de incendios	1231

M) Cuarto bajo la escalera	1232
VI. PORTERÍAS.	1233
A) Del servicio de Portería	1233
a) Obligatoriedad	1233
b) Ámbito del concepto	1233
c) Su consideración de elemento común.	1234
d) Uso de la portería.	1235
e) Gastos.	1235
<i>Problemática.</i>	1236
1) ¿Será posible un acuerdo para que el reparto se haga de otra forma?	1236
2) ¿Sería válido un acuerdo mayoritario en el que se diga que la portera se pague la luz que consuma, y que en compensación se le abone una cantidad fija en que se calcule el precio del consumo?	1236
3) ¿Puede excluirse a los propietarios de los locales de negocio sitios en los bajos o en los sótanos de contribuir a los gastos de portería?	1236
f) Sustitución del servicio de portería	1238
<i>Problemática.</i>	1238
1) ¿Será posible la sustitución del servicio de portería por uno de conserjería o de vigilancia?	1238
g) Supresión o renuncia al servicio de portería	1238
h) Venta de portería o parte de ella	1239
1) Venta del local previsto para la portería en un edificio ya construido.	1239
2) Venta del local previsto para portería al efectuarse la construcción.	1240
3) Venta de un quiosco existente en el portal, que sirve de portería	1240
4) Venta de un «chiscón» de la portería	1241
5) Venta de parte de la vivienda destinada al portero.	1241
6) Supuesto que en el inmueble estén separadas la portería propiamente tal y la habitación del portero.	1241
7) Venta de la portería como tal servicio	1241
8) Venta de un inmueble previendo la vivienda del portero	1241
i) Arrendamiento de la vivienda del portero	1242
j) Desafectación de la vivienda del portero	1242
<i>Problemática</i>	1242
1) ¿Sería necesario para la desafectación y su posterior enajenación que presenten su consentimiento los titulares del derecho real de hipoteca que grave algunos de los pisos o locales privativos del inmueble?	1242
2) ¿Tiene que participar el adquirente del piso portería que ha sido desafectada por unas obras que la Comunidad decide hacer con el dinero obtenido de la venta?	1243
3) ¿Sería posible una desafectación tácita de la vivienda del portero?	1243
B) Del portero y del conserje.	1243
a) Necesidad del cargo.	1243
b) Legalidad vigente.	1243

c) Clases de porteros	1244
d) Funciones del portero	1244
e) Contrato de trabajo	1244
f) Supresión del servicio	1244
g) Extinción del contrato de trabajo	1244
h) Tiempo de servicio	1245
i) Descansos	1245
j) Vacaciones	1245
k) Licencias y permisos	1245
l) Retribuciones	1245
m) Del portero en particular	1245
<i>Problemática</i>	1245
1) ¿A quién corresponderá el nombramiento del portero: a la junta o al administrador?	1245
2) ¿Podrá imponerse el nombramiento del portero por el constructor y vendedor de los apartamentos?	1245
3) ¿Cabría la impugnación del nombramiento por un propietario disidente en caso de que la persona designada no cumple los requisitos de capacidad señalados?	1246
4) Forma de reparto de los gastos del portero	1246
5) Gratificación al portero por la recogida de basuras	1246
n) Convenios colectivos vigentes en las provincias de Madrid y Barcelona	1246
ñ) La Ley 31/1995 de 8 de noviembre, de prevención de riesgos laborales en las Comunidades	1246
<i>Problemática</i>	1247
1) En el supuesto de comunidades o edificios en alquiler que no tengan empleados a su cargo, pero contraten con empresas ajenas la realización de diferentes cometidos como pueden ser limpieza, vigilancia, conservación de ascensores, etc. ¿En estos casos existe obligación de efectuar la correspondiente evaluación de riesgos?	1247
o) El portero automático	1247
p) Los videoporteros	1247
VII. CORREDORES	1249
A) Ámbito del concepto	1249
B) Régimen jurídico	1249
VIII. PASOS Y PASILLOS	1251
A) Ámbito del concepto	1251
B) Su consideración como elemento común	1251
C) Posibilidad de que un pasillo pertenezca como elemento común tan solo a varios propietarios	1251
a) Presupuestos	1251
b) Régimen jurídico aplicable	1252
D) Obras en el pasillo	1255
E) Uso y disfrute	1256
F) Reparación y conservación	1256

IX. FOSOS, POZOS Y PATIOS.	1257
I. Fosos	1257
A) Ámbito del concepto.	1257
B) Uso y disfrute	1257
II. Pozos	1257
A) Ámbito del concepto.	1257
B) Elemento común	1258
C) Uso y disfrute.	1258
a) Pozo de agua potable.	1258
b) Pozos absorbentes.	1259
D) Conservación y reparación	1259
E) Posibilidad de sustitución del agua de pozo por la de traída general.	1259
III. Patios.	1259
A) Ámbito del concepto.	1259
B) Su consideración de elemento común.	1260
C) Posibilidad de que el patio sea elemento privativo	1263
D) Patio destinado a zona verde.	1264
E) Patios situados entre edificios	1265
<i>Problemática.</i>	1266
1) Enajenación del patio y su posible divisibilidad.	1266
F) Uso y disfrute del patio.	1266
<i>Problemática.</i>	1267
1) ¿Podrían aquellos celebrar fiestas en el patio?	1267
2) ¿Cabría que se destinasen esos patios a prolongación de la industria o negocio que, debidamente autorizado, se desarrollase en la planta baja?	1267
3) ¿Cabría utilizar dicho patio como depósito de mercancías u otros trastos?	1268
4) ¿Cabría variar el destino del patio, si estando configurado para servir de lugar de descanso, se utilizare para otra finalidad, como depósito de objetos?	1268
5) ¿Podrían los patios interiores ser utilizados para colocar tendedores de ropa?	1268
6) ¿Puede ser usado el patio para recreo de alumnos de un colegio existente en la planta baja?	1269
7) Colocación de un poste eléctrico de madera de grandes dimensiones, para servir de sostén a conducción de varios cables eléctricos.	1269
8) Instalación de máquinas por el arrendatario.	1270
9) Construcciones de tejadillos, toldos y demás que avancen sobre el patio.	1270
10) Cobertura del patio.	1272
11) Variación de desagües y demás canalizaciones	1272
12) Construcción de cámaras frigoríficas.	1272
13) Instalación de bombonas industriales de butano.	1272
14) Colocación de depósitos de agua y otras conducciones	1272
15) Colocación de tela metálica que dificulta el desagüe del patio	1273

16) Instalación de un cuadro de contadores y un extractor de humos	1273
17) Ampliación en un patio de un pequeño cuarto de aseo.....	1273
18) Colocación de tiestos en la claraboya del patio.....	1273
19) Instalación de un grupo de presión de agua en el patio.	1273
20) Construcción de un trastero.....	1273
21) Instalación de antena.....	1273
22) Instalación de montacargas.	1273
23) Construcción de un pasadizo o balconcillo sobre el patio común.	1274
24) Construcción de aseo en patio.....	1274
25) Cierre del patio con una mampara impidiendo el uso de otros copropietarios.	1274
26) Colocación de una rejilla a nivel del suelo del patio para servir de respiradero al sótano.....	1274
27) Accesos a patio.....	1274
28) Construcción de una terraza-balconcillo en patio.....	1275
29) Construcción de marquesinas.	1276
30) Entrega de llaves del patio común.	1276
31) Instalación de aparatos de aire acondicionado en patios interiores	1276
32) Instalación de un portón que cierra el patio.....	1276
33) Utilización del patio como garaje.....	1276
G) Construcciones y obras en patios	1277
H) Conservación y reparación ordinaria de los patios	1282
I) Servidumbres de luces y vistas.....	1283
X. ASCENSORES.....	1285
A) Textos legales	1285
a) Comunidad Europea	1285
b) Legislación española	1285
c) Ordenanzas municipales de edificación	1287
d) Elementos que comprenden estos aparatos.....	1287
B) El ascensor como elemento común	1288
C) El ascensor como de obligatoria instalación	1288
<i>Problemática.</i>	1289
1) ¿Podría imponerse dicha instalación en el supuesto de que el edificio, a pesar de exceder de la altura prevista, no disfrutase de él?	1289
2) ¿Cabría imponer la instalación si con motivo de la elevación de nuevos pisos surgiera la obligación de hacerlo?	1289
3) ¿Podría el arrendatario exigir de la comunidad el funcionamiento del ascensor que se deterioró?	1289
4) ¿Estarán obligados los propietarios a los que se exonere del pago de los gastos de ascensor, a contribuir a los derivado de la modificación del trayecto?	1290
5) ¿Abarcará la exoneración de los gastos de ascensor los que puedan originar los de su sustitución?	1291
D) Instalación de ascensor en un inmueble, sin ser obligatorio.....	1291
a) Principios generales.....	1291
a) Principio general	1294

b) La instalación del ascensor al amparo del párrafo 2º de la norma 1ª del art. 17 de la Ley de Propiedad Horizontal	1295
<i>Problemática.</i>	1301
1) En el supuesto de una Comunidad compuesta por varios bloques, ¿será necesario para la instalación de un ascensor en uno de ellos el acuerdo de los tres quintos de todos los comuneros o bastará con esta mayoría en bloque?	1301
2) ¿Han de cumplir con la normativa de seguridad los ascensores instalados antes de 1999?	1301
3) Reclamación de perjuicios por la instalación del ascensor.	1301
4) ¿La exoneración por parte de algunos propietarios de los "gastos de escalera, como limpieza, luz, etc." alcanzará también a los gastos de instalación del ascensor?	1302
5) ¿La exoneración del pago de los gastos del ascensor supondrá los de sustitución?	1302
6) ¿ Está previsto el precepto para el supuesto de que se cambie el número de propiedades individuales por la venta de un local a la Comunidad, con el fin de instalar un ascensor, lo que necesita la rectificación de las cuotas de cada comunero?	1302
7) ¿Se podrá exigir la instalación del ascensor aunque lleve consigo la constitución de una servidumbre?	1302
E) Instalación de ascensor después de constituido el régimen de propiedad horizontal, pero para el uso exclusivo de algunos pisos o locales	1304
F) La instalación de un ascensor ante la Ley 3/90 de 21 de junio sobre eliminación de barreras arquitectónicas	1304
G) La instalación del ascensor al amparo del párrafo 2º apartado 1º artículo 17 de la Ley	1311
H) Conservación y mantenimiento del ascensor	1311
a) Conservación.	1311
b) Gastos de conservación y reparaciones.	1312
c) Contrato de mantenimiento del ascensor	1315
1) Posibilidad de cambiar de empresa	1315
2) Naturaleza del contrato	1316
3) Cláusula que impone una duración de determinados años.	1319
4) Cláusula que impone a la comunidad el pago de una indemnización para el supuesto de rescisión unilateral del contrato antes del vencimiento.	1320
5) Resolución del contrato por parte de la comunidad de propietarios si la empresa incumplió su obligación de instalar determinados dispositivos de seguridad que eran necesarios.	1320
6) Cláusula de sumisión expresa a determinados juzgados.	1320
I) Sustitución del ascensor.	1321
a) Sustitución de los accesorios del ascensor	1324
b) Reglamentación del uso del ascensor	1324
c) Reparaciones	1326
d) El embargo de ascensores por la Tesorería General de la Seguridad Social	1326

e) Responsabilidad por los daños que el ascensor pueda ocasionar.	1326
J) Acuerdo de la Junta de propietarios de bajada del ascensor al sótano con eliminación de una plaza de garaje.	1330
XI. SERVIDUMBRES Y RELACIONES DE VECINDAD EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL . . .	1333
I. De las servidumbres en la ley estatal	1333
A) Ámbito del concepto de servidumbres	1333
<i>Problemática.</i>	1334
1) ¿Habrán de considerarse como servidumbres las cargas reales y limitaciones impuestas a cada propietario respecto al uso de su departamento?	1334
2) ¿Y las limitaciones impuestas convencionalmente a la facultad de sobreelevar?	1334
B) De las servidumbres en general y de sus especialidades cuando afecten a fincas divididas en régimen de propiedad horizontal	1334
<i>Problemática.</i>	1334
1) ¿Cabe concebir como fincas distintas y de ajena pertenencia los elementos privativos y los comunes?	1334
2) ¿Cabrán concebir una servidumbre de tipo personal?	1335
3) ¿Cabrán la constitución de servidumbres por destino del padre de familia al dividirse horizontalmente el edificio por su propieta- rio?	1335
4) Capacidad para la constitución de las servidumbres o para modi- ficarlas	1335
5) Reparto de beneficios y gastos	1335
6) ¿Producirá efecto interruptivo de la prescripción la acción nega- toria promovida por un propietario respecto a su piso, aunque aquella afecte a toda la finca?	1335
7) Inscripción de la servidumbre en el Registro de la propiedad . . .	1336
8) La usucapión como adquisición de la servidumbre	1337
9) Delimitación de la servidumbre	1337
C) Especial referencia a las servidumbres aparentes en el campo de la propie- dad horizontal	1337
D) Servidumbres de cosas comunes.	1341
E) Servidumbre de paso en beneficio de otro propietario o de una finca extra- ña	1343
F) De las diversas clases de servidumbres en particular	1343
a) Servidumbre de paso	1343
b) Servidumbre de medianería	1353
c) Servidumbre de luces y vistas	1353
d) Servidumbre de salida de humos	1356
e) Servidumbre de no elevación del predio sirviente	1357
f) Servidumbre de acueducto	1359
g) Servidumbre sobre un tejado para la explotación de las placas solares instaladas en él.	1359
h) Servidumbre de instalación de un ascensor.	1359
i) El derecho de servidumbre a favor de la Comunidad tras una aproba- ción definitiva de un proyecto de compensación.	1359

II. De las relaciones de vecindad	1361
A) Ámbito del concepto y características	1361
B) Relaciones de vecindad y servidumbres	1363
C) De las relaciones de vecindad en la propiedad horizontal	1363
a) Necesidad de su regulación	1363
b) Legislación española	1363
c) Ámbito del concepto	1364
d) Diversos supuestos prácticos	1366
III. Las servidumbres y las relaciones de vecindad en las fincas en régimen de propiedad en Cataluña.	1367
A) Las servidumbres tras la entrada en vigor del Libro V del Código Civil de Cataluña	1367
B) Las relaciones de vecindad en Cataluña.	1367
a) Régimen jurídico con anterioridad al 1 de julio de 2006, en que entró en vigor el Código Civil de Cataluña	1367
b) Régimen jurídico a partir de 1-7-2006 que entró en vigor el Título IV del Código Civil de Cataluña.	1367
XII. RECINTOS, INSTALACIONES, CONDUCCIONES, CANALIZACIONES, CALEFACCIÓN, AIRE CONDICIONADO Y PREVENCIÓN DE INCENDIOS	1369
I. Recintos destinados a depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquellos que fueren de uso privativo	1369
II. Instalaciones, conducciones y canalizaciones	1369
A) De las canalizaciones en general.	1369
a) Ámbito del concepto	1369
b) Su consideración de elemento común.	1370
<i>Problemática.</i>	1370
1) ¿La consideración de comunes ha de serlo en toda su extensión?	1370
2) ¿Cabe que estas canalizaciones sean propiedad privativa de uno de los propietarios o de un grupo de ellos?	1372
3) ¿Cabe que exista canalización que sirva a un piso determinado?.	1372
c) Posibilidad de proceder a la instalación de nuevos servicios en el inmueble.	1372
d) Disfrute de las canalizaciones	1372
a') Principio general	1372
b') Reglamentación	1372
e) Conservación y reparación	1372
a') Vigilancia.	1372
b') Gastos.	1373
B) De las instalaciones para el desagüe y para el suministro de agua	1373
a) La instalación de agua corriente como elemento común	1373
<i>Problemática.</i>	1374
1) ¿Podrá discurrir una cañería por el interior de una cámara de aire?	1374
2) Reparación de las cañerías.	1374
3) ¿Podrá exigirse la instalación de agua corriente individual en aquellos supuestos en los que todavía existe un depósito general en el terrado?	1375

4) Forma de repartir el agua consumida	1376
5) Posibilidad de que el agua suministrada para uso domiciliario se dedique a otros fines.	1377
6) ¿Será posible establecer que una tubería subterránea de conducción de agua por la finca poseída en comunidad, circule en beneficio de otro predio, aunque éste sea de cualquiera de los conductores de aquélla?	1377
7) ¿Podrá la compañía suministradora del agua a una comunidad suprimir este suministro por impago de su importe?	1377
8) ¿Habrán de contribuir a los gastos del agua caliente general del inmueble los titulares de los bajos?	1378
9) ¿Cabe abandonar el servicio de agua caliente centralizado y transformarlo en individualizado?	1378
10) ¿Sería posible adoptar un acuerdo de colocación de un aparato de presión para que el agua suba a los pisos más altos?	1378
11) ¿Tendrá derecho la comunidad a investigar las aguas subterráneas existentes en la finca sí el propietario inicial no se reserva este derecho?	1379
12) Posibilidad de instalar contadores individuales de agua	1379
13) ¿Sería válida una cláusula en la compraventa del piso o local, en la que pone a cargo del comprador el pago de las tasas de enganche a las redes de agua y alcantarillado?	1379
14) ¿Podrían las canalizaciones pasar por el techo del garaje aunque no afecta a la seguridad del edificio?	1379
15) Tubería cuyo paso es controlado por una llave situada en lugar común	1380
16) ¿Tendrá el propietario afectado por la instalación de una tubería común, que pasa por el interior de su vivienda, a reclamar alguna indemnización?	1380
17) ¿Responderá la Comunidad de propietarios por la rotura de una bajante causada por la caída de un cascote durante la ejecución de obras por uno de los propietarios?	1380
18) ¿Estará obligada la Comunidad de propietarios a entregar a todos los propietarios las llaves de cuarto de contadores?	1381
<i>b)</i> Canales de desagüe	1381
<i>a')</i> Consideración de elementos comunes	1381
<i>b')</i> Modificación de los desagües.	1382
<i>c')</i> Negligencia de la Comunidad por la falta de limpieza de las arquetas	1383
C) Instalaciones de gas.	1383
<i>a)</i> Legislación estatal	1383
<i>b)</i> Condición de elemento común.	1383
<i>c)</i> Sustitución de la conducción de gas y contribución de los propietarios al pago que origina	1384
<i>a')</i> Sustitución por graves deficiencias	1384
<i>b')</i> Sustitución de las tuberías del gas como consecuencia de la transformación del gas ciudad en gas natura	1385
<i>d)</i> Posible instalación de quemadores de gas en patio	1386

e) Colocación de armarios contadores sobre la fachada posterior del local comercial de uno de los propietarios sin afectar a la fachada principal .	1387
D) Instalaciones de electricidad	1389
a) Legislación española	1389
b) Consideración de elemento común	1389
III. Calefacción	1389
A) Legislación española	1389
B) El servicio de calefacción central como elemento común	1390
C) Instalación del servicio de calefacción por vez primera	1391
D) Calefacción central prevista para un grupo de inmuebles	1391
<i>Problemática.</i>	1393
1) ¿Sería posible la individualización de la calefacción común a varios bloques?	1393
2) ¿Cabría hablar de una servidumbre recíproca de calefacción entre los distintos bloques?	1393
3) ¿Exigirá la comunicación entre dos edificios para el enlace del servicio de calefacción el consentimiento unánime de los propietarios del inmueble?	1393
4) ¿Será posible el enganche del servicio para llevar la calefacción a otro distinto?	1393
5) ¿Cabría la instalación del servicio en beneficio de uno de los bloques que integran el complejo?	1394
6) ¿Cabría instalar una caldera de calefacción en el balcón del piso o local?	1394
7) Posibilidad de instalación de contadores para la distribución de los gastos de calefacción	1394
E) Funcionamiento del servicio	1394
a) Intensidad calorífica	1394
<i>Problemática.</i>	1395
1) ¿Será posible incrementar el poder calorífico de la calefacción, sobre todo en las partes altas del inmueble donde no llega con la misma fuerza que en las bajas, aumentando el número de radiadores o la fuerza de éstos por medio de aparatos especiales?	1395
b) Período de suministro y horario	1395
c) Radiadores	1395
<i>Problemática.</i>	1395
1) ¿Son los radiadores elementos privativos o elementos comunes?	1395
2) ¿Podrá el propietario del piso aumentar el número de radiadores por su cuenta?	1395
3) ¿Cabría instalar termostatos en cada radiador para imponer un tope máximo, en cuanto al poder calorífico de cada uno?	1396
4) ¿Cabría solicitar la resolución del contrato de compraventa del piso adquirido al haberse previsto que los radiadores habrían de ser de hierro fundido, habiéndose instalado de chapa de acero?	1396
5) ¿Cabría exigir a la comunidad que se lleven a cabo las reparaciones necesarias para que la calefacción proporcione un nivel térmico adecuado a las viviendas de la última planta?	1396

6) ¿Sería válido el acuerdo de propietarios de sustitución de la calefacción de gasóleo por gas?	1396
7) ¿Si desapareciera en virtud de una resolución judicial la central térmica existente en una urbanización, se podría colocar una caldera en cada bloque?	1396
d) Entrada en la vivienda para purgar la calefacción com unitaria	1397
F) Gastos producidos por el funcionamiento de la calefacción	1397
G) Sustitución o cambio del sistema del servicio de calefacción	1400
H) Posibilidad de instalación en las viviendas aunque suponga el paso de tuberías por la fachada del inmueble	1403
I) Supresión del servicio de calefacción por un propietario	1403
IV. Instalaciones para el suministro de aire acondicionado	1403
A) Legislación española	1403
B) Condición de elemento común	1403
C) Las instalaciones de aire acondicionado en general	1404
<i>Problemática</i>	1404
1) Instalación de aparato de aire acondicionado en beneficio exclusivo de un propietario que ocupa parte del vuelo de la finca.	1404
2) Instalación de aparato generador de aire acondicionado colocado en el exterior de la vivienda, que produce ruidos.	1404
3) Instalación de aire acondicionado en el patio de luces interior	1405
4) ¿Estará obligado a contribuir a los gastos de la instalación por reparación de los compresores y calderas que sea técnicamente aconsejada, también el que no utilice el servicio?	1405
5) Instalación en lugar distinto al que posibilita el estatuto privativo.	1405
6) Acuerdo de instalación de aire acondicionado por mayoría, si el acuerdo no fue impugnado	1406
7) ¿Existirá consentimiento tácito para la instalación si solo se toleran aparatos móviles?	1407
8) ¿Existirá consentimiento tácito si se dejara para varios años haber efectuado advertencia o protesta alguna ni haberse impugnado las obras?	1407
9) Instalación de aire acondicionado autorizado por los estatutos	1407
10) Colocación de las salidas de ventilación del aier acondicionado hasta la altura del tejado pero no en el propio tejado.	1407
11) Instalación de aire acondicionado sin ajustarse a lo permitido en el título constitutivo.	1408
12) Instalación que molesta gravemente a un vecino	1408
13) Acumulación de tres compresores de aparatos de aire acondicionado en el patio de luces.	1408
14) Instalación de 12 aparatos de aire acondicionado quitando las vistas a otro propietario	1408
15) Posibilidad de prohibición de utilización de aire acondicionado a partir de las 22 horas por molestias	1408
16) Posibilidad de pedir el comunero afectado por los ruidos del aire acondicionado, que fue autorizado en los estatutos, de pedir su minoración.	1408

17) Emisión de ruidos por aparatos de aire acondicionado que supera los establecidos en la Ordenanza del medio ambiente	1408
18) Instalación del aire acondicionado en una determinada ubicación	1408
19) Colocación de una rejilla de aireación de la máquina	1409
20) Prescripción de la acción para obligar a la retirada de los aparatos de aire acondicionado	1409
21) Renovación del aparato de aire acondicionado	1409
22) Cambio del aparato de aire por otro de mayor dimensión	1409
D) La instalación del aire acondicionado en particular	1409
a) Fachada	1409
b) Suelo de un balcón	1413
c) Cobertizo alejado del edificio	1413
d) Terrado o cubierta del edificio	1413
e) Muros	1415
f) Patios	1416
E) Instalaciones para la ventilación y evacuación de humos	1416
a) Chimeneas	1416
F) Tuberías de ventilación	1430
<i>Problemática</i>	1432
1) ¿Estaría obligado el propietario del piso a conducir los humos de la cocina por encima de la línea de cubierta o techado del edificio si la comunidad acordó «por motivos de higiene» anular el sistema de evacuación colectiva de humos y gases que culminaba con un conducto general situado en la cubierta del inmueble?	1433
H) Extractor de humos	1433
I) Instalaciones para la extinción y prevención de incendios y pararrayos	1433
a) Protección de incendios	1433
b) Pararrayos	1434
c) Instalaciones para aprovechar la energía solar	1434
XIII. ANTENAS COLECTIVAS E INSTALACIONES PARA LOS SERVICIOS AUDIOVISUALES O DE TELECOMUNICACIÓN	1435
A) Normativa de aplicación	1435
B) El Real Decreto 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación en particular, con la modificación producida por la Ley 10/2005 de 14 de junio en cuanto al apartado 2 art. 1 y el apartado 1 del art. 3.	1437
C) Comentario	1441
a) Diferencias entre el artículo 17.2. ^a de la Ley de propiedad horizontal y el Real Decreto 1/1998	1441
b) Finalidad del Real Decreto-Ley	1442
c) Ámbito estatal del Real Decreto-Ley	1442
d) Contenido del Real Decreto-Ley en relación con cada artículo del mismo en particular	1442
a') Objeto y definición	1442
1) Edificios en los que pueden exigirse las infraestructuras	1443
2) Ámbito del concepto «infraestructura del edificio»	1443

3) Copropietarios afectados por la normativa	1443
4) Arrendatarios afectados por la normativa	1443
b') <i>Ámbito de aplicación.</i>	1443
1) Edificios acogidos al régimen de propiedad horizontal	1443
2) Edificios en régimen de arrendamiento.	1443
3) Edificios arrendados por temporada	1443
4) Edificios para ser explotados como alojamientos turísticos u hote- leros	1444
5) Edificios en régimen de copropiedad por varios copropietarios, siquiera la ocupación lo sea por cada uno de ellos en relación a un piso concreto	1444
6) Aplicación del Reglamento de 22 de febrero de 1999 a los in- muebles de nueva construcción y a los conjuntos de viviendas unifamiliares y aisladas, adosadas o pareadas	1444
c') <i>Instalación obligatoria de las infraestructuras reguladas en este Real Decreto-Ley en edificios de nueva construcción</i>	1444
d') <i>Instalación de la infraestructura en los edificios ya construidos</i>	1444
<i>Problemática.</i>	1445
1) El quórum del tercio que represente también el de propietarios de que habla el precepto, ¿se refiere a la totalidad de los titulares o únicamente al de los asistentes a la junta?	1445
2) ¿En qué proporción ha de repartirse el gasto de la infraestructu- ra?	1446
3) ¿Será de aplicación el precepto, en los arrendamientos que reca- gan sobre viviendas propiamente dichas, durante los cinco pri- meros años del contrato?	1446
4) ¿Será posible la elevación en relación a aquellos arrendatarios que no solicitaren la instalación o la adaptación de la infraestruc- tura?	1446
5) ¿Que ocurrirá con los arrendatarios que lo fueren en virtud de un contrato de arrendamiento anterior al 1 de enero de 1995 en que entró en vigor la nueva Ley de arrendamientos urbanos de 1994?	1446
6) Acceso por la propiedad privativa	1447
e') <i>Conservación de la infraestructura</i>	1447
<i>Problemática.</i>	1448
1) ¿Habrá que entender que existe un lapsus del legislador al refe- rirse el precepto al artículo 10 de la Ley de propiedad horizontal (el art. 11 después de la Reforma de 6 de abril de 1999)?	1448
2) ¿Habrán de contribuir a la conservación los que no disfruten del servicio?	1448
3) ¿El pago de los gastos de conservación y mantenimiento de las infraestructuras se deben solamente desde el momento en que comience a participar de las ventajas de los servicios de tele- comunicación, o en todos los que se hayan generado desde la instalación o adaptación de dichas infraestructuras aunque se comience a participar posteriormente de las ventajas de las mis- mas?	1448

f') Obligación de instalación de la infraestructura	1449
<i>Problemática.</i>	1449
1) Interpretación de la frase «si se superase el límite referido después de la entrada en vigor» a los efectos de computar el nuevo plazo.	1449
2) ¿Cuál ha de ser la proporción en el coste de la nueva infraestructura de los que quieren acceder a los servicios? ¿Es el coste actualizado con el interés legal de que habla el apartado 2 del artículo 4.2.º?	1449
3) La obligación de la instalación de la infraestructura.	1449
g') Consideración de la nueva infraestructura y retirada de la preexistente.	1450
<i>Problemática.</i>	1450
1) ¿Cuándo habrá que entender que es peligrosa o antiestética la colocación de la antena individual?	1450
2) ¿Cómo habrá de efectuarse la repercusión tratándose de un piso o local arrendado, si la obra la llevase a cabo el propietario del mismo?	1450
h') Garantía de continuidad en la recepción de los servicios	1450
<i>Problemática.</i>	1450
1) ¿Qué ocurrirá en el supuesto de que el mantenimiento de ambos sistemas sea imposible por unos días?	1450
i') Derecho de los copropietarios o arrendatarios al acceso a los servicios y garantía del posible uso compartido de la infraestructura	1451
<i>Problemática.</i>	1451
1) ¿A qué servicios de telecomunicación se refiere el precepto?	1451
2) ¿Podrá colocarse la infraestructura donde mejor le parezca al solicitante?	1451
3) ¿A quien corresponde autorizar el acceso a la infraestructura?	1452
j') Consideración de la infraestructura a efectos de la Ley de arrendamientos urbanos	1452
<i>Problemática.</i>	1452
1) ¿Será aplicable el artículo 112 de la Ley de arrendamientos urbanos texto refundido de 24 de diciembre de 1964, si se tratare de arrendatarios con arrendamientos anteriores al 1 de enero de 1995?	1452
k') Régimen sancionador	1452
e) Estaciones radioeléctricas de aficionados	1453
f) Instalación de teléfono central en un edificio	1460
g) Instalaciones de sistemas de aprovechamiento de energía solar	1461
h) Antenas parabólicas.	1461
<i>Problemática.</i>	1462
1) ¿Estará sujeta a la previa obtención de la correspondiente autorización de los titulares de derechos sobre las obras y grabaciones audiovisuales la transmisión a terceros de unas y otras contenidas en los programas de televisión captados mediante antenas parabólicas?	1462

2) ¿Necesitará la instalación de la antena parabólica la autorización de la comunidad?	1462
i) Antenas de telefonía móvil	1463
XIV. ELEMENTOS QUE POR SU NATURALEZA Y DESTINO RESULTEN INDIVISIBLES.	1469
XV. De los garajes y de las plazas de aparcamiento	1471
I.	1471
A) Normativa vigente	1471
B) Fórmulas que en relación a los garajes y plazas de aparcamiento se utilizan en la práctica.	1474
II. Del garaje en general y su problemática	1474
A) Construcción de garaje en el subsuelo de la finca o en el patio central o posterior de la misma	1474
B) Posibilidad de destinar a garaje locales descritos en el título constitutivo como locales comerciales	1475
C) Zonas en el garaje	1475
D) Servidumbre de paso al garaje	1475
a) Principio general	1475
b) Derecho de paso al garaje por el portal de la finca	1476
E) El garaje como elemento común	1477
<i>Problemática.</i>	1477
1) Local construido para garaje después de vendidos los pisos en documento privado.	1477
2) Existencia de una copropiedad ordinaria por parte de todos los titulares.	1477
3) ¿Podría exigir el titular del elemento privativo que se le asignase en el garaje una parte del mismo que estuviere en relación con la cuota de participación que tiene atribuido dicho elemento privativo en el inmueble?	1478
4) ¿Será posible distribuir el espacio de garaje entre los pisos si en las escrituras se adjudica a cada uno de ellos una plaza de garaje?	1478
5) Instalaciones y mejoras en el garaje	1478
6) Instalación de un conducto de evacuación de humos.	1479
7) Servicio de vigilancia y limpieza	1479
8) Colocación de cepos antirrobo	1479
9) Servicio de gasolina	1479
10) Sustitución de montacargas por rampas de acceso	1479
11) Supresión de una de las rampas de acceso	1479
12) Instalación de aparato elevador	1480
13) Colocación de cajón para guardar moto en plaza de uso exclusivo.	1480
14) Posibilidad de construcción de garajes en beneficio general.	1480
15) Venta por el promotor de más plazas de garaje de las que disponía el inmueble	1480
16) ¿Qué quorum es necesario si se pretendiere por la Comunidad un garaje en un elemento común?	1480

F) Conservación y reparación	1481
<i>Problemática.</i>	1481
1) Clases de gastos que se pueden producir	1481
2) ¿Habrán de contribuir también los que no disfruten del garaje por carecer de vehículo?	1482
3) ¿Habrán de contribuir a los gastos del servicio de portería del inmueble?	1482
4) ¿A quién corresponde prever los gastos de la subcomunidad de garaje?	1482
5) ¿Cómo habrán de distribuirse los gastos de portería entre los titulares de las plazas de garaje?	1482
6) Posibilidad de establecer dos cuotas aunque la plaza de garaje sea un anexo inseparable de la vivienda.	1482
7) Nulidad del acuerdo de junta de propietarios que obliga a cargar a la comunidad los gastos de conservación de bienes y elementos privativos extendiéndolo también a las plazas de garaje.	1482
8) Necesidad de entregar una llave de garaje, si sirve de paso al patio interior común del inmueble	1483
9) Reparación del suelo del garaje	1483
G) Uso y disfrute del garaje común	1483
<i>Problemática.</i>	1483
1) El derecho a disfrutar del local, en cuanto a superficie, ¿ha de estar en relación a la cuota de participación que posea cada propietario en los elementos comunes, o ha de ser igual para todos?	1483
2) Reglamentación del uso.	1483
3) Posibilidad de que del garaje disfruten determinados propietarios	1484
4) ¿Que ocurrirá en el supuesto de que el garaje sea insuficiente para el uso de todos los comuneros?	1484
5) Posible señalización de las plazas de garaje. La respuesta afirmativa nos parece clara.	1484
6) Posibilidad de cerramiento del recinto destinado a aparcamiento	1485
7) Prohibición de aparcamiento de determinados vehículos	1485
8) Asignación de plazas de garaje por sorteo	1485
9) Prohibición de llevar a cabo actividades molestas o peligrosas	1485
10) ¿La sobreprima que se paga por el destino del local a garaje ha de ser pagada por todos los propietarios del inmueble?	1485
11) Arrendamiento del garaje.	1486
12) Cambio de acceso al garaje.	1486
13) Acuerdo de la Junta de propietarios prohibiendo el acceso por el portal a los propietarios del garaje que carecen del derecho de paso	1486
14) Aparcamiento en el garaje de más vehículos de los permitidos	1487
15) Supuesto de que se produzca el abandono de vehículos en zonas comunitarias	1487
16) Construcción de garaje con reserva de plaza para propietarios que después desisten de ellos por no interesarles.	1487

H) El garaje como anexo del elemento privativo	1488
<i>Problemática</i>	1489
1) Enajenación o renuncia del derecho de garaje sin hacerlo del elemento privativo del que es anexo. ¿Será posible la renuncia o la enajenación del derecho de garaje sin hacerlo del apartamento del que es su anejo inseparable? ¿Ha de hacerse precisamente a favor de los demás propietarios, o cabe que el beneficiado sea uno de ellos, o incluso un extraño?	1489
I) El garaje como elemento privativo.	1489
<i>Problemática</i>	1489
1) ¿Será posible el cambio de destino para garaje de los locales por voluntad de sus titulares sin contar con la autorización de los demás?	1489
2) Posibilidad de cierre de la puerta de comunicación con el ascensor cuando el garaje sirva también a los titulares de los pisos del inmueble.	1490
3) Ampliación de las plazas de garaje	1490
4) Delimitación de las plazas de garaje con tabiques de separación.	1491
5) Acción de división del local para garaje como elemento privativo.	1491
6) Local sótano-garaje como elemento privativo con omisión del propietario-constructor al no haberlo incluido en la escritura de obra nueva y propiedad horizontal.	1492
7) Posible adquisición el garaje por usucapión por parte de algún titular o titulares	1492
III. De las plazas de aparcamiento en particular	1493
A) Antecedentes y contenido de esta figura jurídica.	1493
B) Naturaleza jurídica	1494
C) Ámbito de la plaza de garaje	1500
D) La propiedad de aparcamientos en forma de comunidad	1500
a) Necesidad de una previa regulación del régimen jurídico de esa comunidad	1501
b) Planificación geométrica del local y de sus servicios	1501
c) Subcomunidad de plazas de garaje	1507
E) Compraventa de plazas de garaje y posible resolución de la misma por la existencia de vicios en las mismas.	1507
a) Resolución del contrato.	1507
b) Posibilidad de exigir el cumplimiento de la obligación	1509
c) Venta en pública subasta de garaje que se posee en común.	1510
F) Compraventa de plazas de garaje por dos personas distintas apartándose del contrato una de ellas.	1511
G) Venta de plazas de garaje por el promotor con posterioridad a la aprobación de los estatutos.	1511
H) Venta de plazas de garaje superando el número convencionalmente y administrativamente posible	1511
I) Compraventa de plazas de aparcamiento sin existencia de la licencia para tal fin	1511

J) Venta de dos plazas de aparcamiento poseidos en indivisión	1512
K) Indemnización de perjuicios a la comunidad por no entregar espacio suficiente para los aparcamientos	1514
L) Retracto en caso de venta de plaza de garaje.	1514
M) Inscripción en el Registro de la propiedad de las plazas de garaje.	1514
<i>Problemática.</i>	1514
1) ¿Será posible la agrupación registral de varias fincas subterráneas distintas que de hecho constituyen un único garaje?	1514
2) Segregación de plazas de garaje.	1515
3) Inscripción de los garajes como cuotas indivisas de la finca matriz con atribución de uso de una determinada plaza.	1517
4) Inscripción de plazas de garaje superiores a las ya inscritas	1518
5) Innecesidad de distribuir la hipoteca de las plazas de garaje entre las cuotas de cada una.	1519
N) Uso y disfrute de las plazas de garaje	1519
<i>Problemática.</i>	1520
1) ¿Será posible utilizar la plaza por más de un vehículo?	1520
2) ¿Tendrá obligación de participar el titular de una plaza de garaje en mayor proporción a los gastos de la comunidad si la superficie de la misma es superior a las demás?	1521
3) ¿Sería válido un pacto estatutario en el que se prohibiese al titular de una plaza de garaje, transmitir ésta separadamente de la vivienda?	1521
4) Posible reglamentación del uso de las plazas de garaje	1521
5) ¿Sería posible individualizar las plazas de garaje existentes mediante el cerramiento de las mismas? La contestación afirmativa sólo es posible si existe un acuerdo unánime al respecto de todos los copropietarios.	1521
6) La prohibición del uso de las escaleras del inmueble por los propietarios de plazas de garaje.	1524
7) Transformación de una plaza de garaje en trastero.	1525
8) Uso como plaza de garaje de la porción situada bajo la rampa.	1526
9) Construcción de nuevas plazas de aparcamiento sobre la cubierta de las actuales.	1526
10) Acceso a las plazas de garaje.	1528
11) Responsabilidad por daños a vehículos aparcados	1529
12) Conversión de la plaza de garaje en trastero	1530
13) Funcionamiento de la puerta de garaje	1530
14) Verja delimitando el espacio destinado a acceso al garaje	1530
15) Obras de protección de las plazas de garaje	1531
16) Gastos de los ascensores	1531
17) Instalación de un armario de contadores se servicio común que hace más incomodo el disfrute de la plaza de parking	1532
18) Instalación de tubería por el forjado de la plaza de garaje.	1532
19) Obligación de los propietarios de las plazas de garaje a los gastos generales del inmueble, sin servicios, cargas y responsabilidades	1533

20) Aparcamimeto de más de un vehículo en una plaza de garaje. . .	1533
21) ¿Podrían variarse las rayas de separación que no coinciden con el coeficiente que tienen asignado?	1533
22) Posible cambio de la plaza de aparcamiento por su titular	1533
23) Resolución del contrato de compraventa de una plaza de aparcamiento por inutilidad funcional de la misma y daños morales derivados del incumplimiento.	1534
24) Necesidad de incumplimiento por el promotor-vendedor de la edificación de proporcionar un número de plazas de aparcamiento ajustados al planeamiento municipal	1534
25) Adquisición por usucapión de un local usado como garaje. . . .	1534
Ñ) Plazas de garaje en viviendas de protección oficial.	1534
O) Aparcamientos subterráneos en suelo público una vez desafectado.	1534
P) Garajes en subsuelo público bajo el régimen de concesión	1535
Q) Plazas de aparcamiento, complejos inmobiliarios y urbanizaciones.	1536
R) Venta de plazas de garaje a través de la enajenación de cuotas indivisas de la propiedad	1536
S) Contrato de reserva de plazas de alojamiento en cláusulas de garantía	1536
IV	1537
A) La propiedad de aparcamientos según la Ley 40/2002, de 14 de noviembre (BOE del 15) modificada por la Disposición Final 2ª de la Ley 23/2003 de 10 de julio en cuanto al artículo 3.1 párrafo 3º, reguladora del aparcamiento de vehículos	1537
a) Texto legal	1537
b) Diferencias con el contrato de arrendamiento	1537
<i>Problemática.</i>	1540
1) ¿Es abusiva la fórmula «hora-fracción» que se hace constar en los contratos de aparcamiento?	1540
V. Los garajes y las plazas de aparcamiento en la nueva normativa sobre la propiedad horizontal en Cataluña	1540
A) Del régimen jurídico aplicable a todos ellos se ocupa directa o indirectamente la nueva normativa sobre propiedad horizontal vigente en Cataluña desde el 1 de julio de 2006, que será de aplicación a todos los supuestos existentes en esta fecha por imperativo de sus disposiciones transitorias.	1541
a) Del garaje como elemento común por destino se ocupan de forma indirecta	1541
b) Del garaje y de sus modalidades se ocupan de forma expresa:	1541
c) Del garaje configurado como elemento privativo para negocio.	1542
XVI. OTROS ELEMENTOS COMUNES	1543
I. Buhardillas o desvanes	1543
A) Comentarios	1543
B) Problemática	1545
1) Buhardillas construidas ilegalmente, consideradas como anejo del piso.	1545
C) Del uso y disfrute de las buhardillas y de la contraprestación por este uso.	1545
II. Puertas	1546
A) Puertas de entrada al inmueble.	1546

B) Puertas de entrada a los pisos	1548
C) Puertas de entrada a los locales comunes	1549
D) Puertas de emergencia	1550
III. Rampas	1551
IV. Rellanos	1551
V. Rotulación de pisos	1551
VI. Techo del piso superior y pavimento del inferior	1551
VII. Tendederos	1552
VIII. Timbres eléctricos	1553
IX. Torre del inmueble	1553
X. Trasteros	1553
<i>Problemática.</i>	1555
1) ¿A quién corresponderá el pago de la luz interior de los trasteros?	1555
2) ¿Habrá que fijar cuotas de participación a los trasteros cuando no se haya previsto?	1555
3) ¿Destino que puede darse al trastero?	1555
4) ¿ Qué ocurriría si existieren unos trasteros de los que figuran en el título constitutivo?	1557
5) ¿ Será nula la venta de un trastero que los compradores pretenden destinar a morada familiar?	1558
6) Requisitos para la inscripción de escrituras de venta de participaciones indivisas que lleven anejo el uso y disfrute de un trastero	1559
7) Posibilidad de conceder un derecho de uso exclusivo sobre el trastero	1561
8) Construcción de trasteros en zona común bajo cubierta	1561
9) Venta de plaza de garaje para servicio de trastero	1561
XI. Ventanas	1562
XII. Vallas de protección de la finca en general	1565
XIII. Vigas	1566
XIV. Voladizos	1567
XV. Vertederos de basura	1567
XVI. Zonas comunes	1568
XVII. Pasajes	1569
XVIII. Piscinas	1569
<i>Problemática.</i>	1571
1) ¿Cabe instalar puertas de seguridad en las piscinas para evitar el acceso a ellas de niños solos?	1571
2) Eliminación de la piscina comunitaria	1571
3) ¿Es posible la compra de una bomba para el calentamiento de la piscina?	1571
4) Construcción de aseo en la piscina	1571
4 bis) Legislación sobre piscinas en la Comunidad de Madrid	1571
5) Responsabilidad de la Comunidad por fallecimiento en la piscina	1572
XIX. Jardines	1572
A) Modificación del jardín común	1572
B) Obras de jardinería	1573

XX. Rejas.....	1573
XXI. Setos.....	1574
XXII. Cuartos de duchas y lavadero en vivienda.....	1574
XXIII. Zona porticada de una urbanización.....	1574
XXIV. Cámaras de seguridad.....	1577

PARTE SEGUNDA

**DEL EJERCICIO DE ACCIONES JUDICIALES SOBRE
PROPIEDAD HORIZONTAL EN LA APLICACIÓN DE LA LEY ESTATAL DE
21 DE JULIO DE 1960 Y DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE
EN CATALUÑA Y DE SUS FORMULARIOS**

Capítulo I. Preceptos de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil que se refieren de modo concreto a la propiedad horizontal.....	1581
--	-------------

Capítulo II. De la competencia y el procedimiento en general en la aplicación de la normativa sobre propiedad horizontal.....	1583
--	-------------

I. De la competencia y del procedimiento antes de la entrada en vigor de la nueva Ley de enjuiciamiento civil de 7 de enero de 2000.....	1583
--	------

II. De la competencia y el procedimiento después de la entrada en vigor de la nueva Ley de enjuiciamiento civil de 7 de enero de 2000.....	1584
--	------

Capítulo III. De la competencia de los juzgados y tribunales en relación a las acciones ejercitadas o que se ejerciten después de la entrada en vigor de la nueva Ley de enjuiciamiento civil de 7 de enero de 2000.....	1587
---	-------------

I. Posible exclusión de la autoridad judicial.....	1587
--	------

II. Inalterabilidad de las normas procesales.....	1587
---	------

III. Competencia territorial.....	1587
-----------------------------------	------

<i>Problemática.....</i>	<i>1588</i>
--------------------------	-------------

1) Habrá de aplicarse la misma regla cuando el ejercicio de una acción por parte de la Comunidad no tenga su amparo en un precepto de la Ley citada?.....	1588
---	------

2) ¿Habrá que llegar a la misma conclusión en el ejercicio de una acción por parte de la Comunidad en orden a la resolución del arrendamiento de un elemento común?.....	1588
--	------

3) Habrá de llegarse a idéntica conclusión en las resoluciones dictadas en un arbitraje?.....	1588
---	------

4) Competencia en el supuesto de que la demanda se formule respecto a sujetos o bienes que gocen de inmunidad de jurisdicción o de ejecución conforme a las normas de derecho internacional público o existan Tratados o Convenios internacionales.	1588
--	------

5) Competencia en el supuesto de que el inmueble estuviere situado en dos Estados perteneciente a la Comunidad Económica Europea.....	1588
---	------

6) Régimen jurídico aplicable es decir, si la Ley estatal o la normativa concreta vigente en Cataluña, cuando la finca estuviere a caballo en el territorio de esta Comunidad y de las que la delimitan. ...	1589
--	------

7) ¿Habrá que entender que desde la entrada en vigor de la nueva Ley de enjuiciamiento civil que el juzgado competente será siempre el del lugar de la finca, incluso en las demandas en que sea parte el Estado, una Comunidad Autónoma, un establecimiento de instrucción o beneficencia o Ayuntamiento?	1589
8) Sería nula una sentencia dictada por un Juez o Tribunal que no fuere competente por razón del lugar de la finca si las partes no se hubieren opuesto a la competencia y la aceptaran tácitamente?	1589
9) Apreciación de oficio de la competencia territorial	1589
IV. Competencia funcional	1589
V. Competencia objetiva	1589
A) Competencia por razón de la cuantía	1590
a) Reglas para determinar la cuantía	1590
a') Normativa legal	1590
b') De la cuantía en orden al ejercicio de acciones por el juicio verbal, el ordinario o el proceso monitorio	1594
b) La fijación de la cuantía en las cuestiones de propiedad horizontal en particular.	1594
B) Competencia por razón de la materia propiamente dicha	1595
<i>Problemática.</i>	1595
1) Necesidad de la reclamación previa en vía gubernativa cuando la demanda se dirija contra el Estado u otras Corporaciones públicas.	1595
2) Demandas o ejecuciones respecto de sujetos o bienes que gocen de inmunidad de jurisdicción o de ejecución conforme a las normas de Derecho internacional público. Los artículos 36 al 39 de la nueva Ley de enjuiciamiento civil que se ocupan de la materia disponen:	1595
C) Competencia de la Jurisdicción civil aunque el demandado sea el Ayuntamiento	1599
Capítulo IV. Del arbitraje en las cuestiones sobre propiedad horizontal.	1601
I. Del arbitraje en general.	1601
A) En cuanto al ámbito de aplicación	1601
B) En cuanto a las materias objeto del arbitraje	1602
C) En cuanto al convenio arbitral y sus efectos	1602
D) En cuanto a «los árbitros»	1602
E) Sobre «la sustanciación de las actuaciones arbitrales»	1602
F) Sobre «el pronunciamiento del laudo y de la terminación de las actuaciones»	1602
G) Sobre «la anulación y la revisión del laudo»	1603
H) Sobre «la ejecución forzosa del laudo»	1603
I) En cuanto a los «arbitrajes de consumo»	1603
II. El arbitraje en la propiedad por apartamentos	1603
A) Su conveniencia	1603
B) Conclusiones prácticas	1604

III. El sistema arbitral en la supresión de barreras arquitectónicas	1608
Capítulo V. Del procedimiento en el ejercicio de acciones dimanantes de la propiedad horizontal, después de la entrada en vigor de la nueva Ley de enjuiciamiento civil de 7 de enero de 2000.	1611
SECCIÓN 1ª	
DEL PROCEDIMIENTO EN GENERAL	1611
I. De la capacidad para ser parte y de la legitimación procesal en general	1611
A) Texto legal.	1611
B) De la legitimación procesal para comparecer en juicio	1612
a) Texto legal	1612
b) Comentario	1612
II. En la legitimación activa	1613
A) Legitimación del Presidente de la Comunidad.	1613
a) Legitimación ad causam en general	1613
b) Legitimación del Presidente por razón de la acción ejercitada en supuestos concretos.	1615
c) Legitimación del presidente nombrado en junta, en la que se acordó la revocación del anterior	1616
d) Legitimación del presidente nombrado sin tener la condición de propietario	1616
e) Legitimación del presidente si la acción ejercitada hace referencia a la problemática surgida en la subcomunidad formada por las plazas de garaje de un aparcamiento.	1617
f) Cese del presidente durante el pleito que inició	1617
g) Necesidad de acreditar la condición de presidente	1617
h) Valor de la confesión del presidente	1617
i) Falta de validez de los poderes otorgados por el anterior Presidente, si fueron otorgados por este para ejercitar la acción, si no son ratificados por quien represente a la Comunidad al tiempo de la interposición.	1618
B) Legitimación de los propietarios	1618
a) Doctrina jurisprudencial en general.	1618
<i>Problemática.</i>	1619
1) ¿Podría la junta, aun existiendo presidente, facultar a uno de los propietarios para el ejercicio de la acción en un caso concreto?	1619
2) ¿Estará legitimado un propietario para ejercitar una acción confesoria de servidumbre en contra de la voluntad comunitaria?.	1619
C) Legitimación del Presidente de un Complejo o de una urbanización.	1619
D) Legitimación del vicepresidente de la comunidad.	1621
E) Legitimación de la comunidad en general.	1621
1) ¿Estará legitimada procesalmente la «comunidad de propietarios» aun existiendo presidente?	1621
F) Legitimación del cónyuge casado en régimen de gananciales	1622
G) Legitimación del arrendatario y del ocupante del piso o local.	1622
H) Legitimación del Administrador	1624

1) Podrá el administrador actuar en juicio en caso de que el presidente no lo pudiera efectuar?	1624
2) ¿Sería válido un acuerdo de la Comunidad en el que se otorgue poder al Administrador para representar a la misma en juicio?	1624
I) Legitimación de comisión especial nombrada por la junta de propietarios	1624
J) Legitimación de amas de casa	1625
K) Legitimación de una Mancomunidad de propietarios de varias fincas en orden exclusivamente a la copropiedad de los servicios comunes de calefacción y agua corriente centrales	1625
L) Legitimación de una intercomunidad que agrupe varias Comunidades en orden a los servicios o zonas comunes	1625
LL) Legitimación del Instituto de vivienda de las Fuerzas Armadas	1625
III. De la legitimación pasiva	1626
A) De la legitimación pasiva en general	1626
B) De la legitimación pasiva tratándose de un complejo inmobiliario o una urbanización	1626
C) Supuestos concretos planteados en los Tribunales	1626
1) Reparación de elemento común en un complejo inmobiliario	1626
2) Hueco abierto en pared común	1627
3) Individualización de la calefacción común a varios bloques	1627
4) Acción derivada de un contrato de ejecución de obras concertado por la junta rectora de de la comunidad antes de estar constituida ésta	1627
5) Reposición de un espacio destinado a pasillo	1628
6) Reclamación de cuotas	1628
7) Impugnación de acuerdos	1628
8) Reclamación por vicios	1628
9) Realización de obras en la plaza de garaje para permitir el uso de los pasillos de circulación que se preveían en el local cuando se le destinaba necesariamente a garaje	1628
10) Propietarios en régimen de gananciales	1628
11) Acción dirigida por un propietario que, a su vez, tiene la condición de Presidente, contra la comunidad	1629
12) Acción dirigida a la modificación de coeficientes	1629
13) Legitimación pasiva en el supuesto del ejercicio de acciones relativas a servidumbres frente a una Comunidad de Propietarios	1629
<i>Problemática</i>	1631
1) Bastará demandar a la comunidad en la persona de su presidente?	1631
2) ¿Podría solicitarse la suspensión del plazo para contestar a la demanda o para comparecer en forma en el pleito que se promueve contra la comunidad si aún no estuvieren constituidos los órganos que la dirigen o el presidente no tuviere tiempo convocar la junta?	1631
3) Supuesto de demanda promovida por varias comunidades de propietarios de unos bloques de una colonia contra otros del mismo complejo	1631
D) Legitimación pasiva en caso de arrendatario de un piso	1631

IV. Del litisconsorcio	1632
A) Texto legal.	1632
B) Doctrina jurisprudencial.	1632
C) Problemática	1634
1) ¿Habrá que demandar a los propietarios que tienen acceso al patio común en caso de filtraciones de este patio?	1634
2) ¿Habrá que demandar a todos los integrantes de la propiedad horizontal al ejercitar una acción de declaración de nulidad de la obra nueva y división horizontal e ilegalidad de una rampa.	1634
3) ¿Y en el supuesto de una acción por la comunidad de propietarios de un parking que sirve a varias Comunidades?	1634
4) ¿Habrá de ser demandados los propietarios de las plazas de garajes afectadas por la modificación de la superficie de cada una?	1635
5) ¿Es preciso llamar al proceco de todos los intervinientes en el hacer constructivo?	1635
V. De la intervención de terceros en el proceso.	1636
A) Texto legal.	1636
B) Aplicabilidad a la propiedad horizontal.	1637
C) Supuestos de orden práctico planteados ante los tribunales	1638
1) Demolición de marquesina.	1638
2) Rectificación de cuotas de participación.	1638
3) Impugnación de acuerdos.	1638
4) Reparación de elementos comunes.	1638
5) Declaración de propiedad.	1638
6) Determinación de ciertos derechos de la comunidad.	1638
7) Vicios en la instalación del servicio de calefacción	1638
8) Acción sobre declaración de terreno que el sobrante de la edificación es un elemento común.	1639
9) Reclamación por vicios de construcción.	1639
10) Existencia de servidumbre de luces	1639
11) Cierre de hueco en pared medianera.	1640
12) Daños y perjuicios producidos ser rotura de tubería	1640
13) Contrato de leasing inmobiliario	1640
14) Declaración de que un terreno es elemento común	1640
15) Reposición de un pasillo a su estado original	1640
16) Cierre de azoteas	1640
17) Obras en pared común	1641
18) Individualización de la calefacción que afecta a varios bloques de un complejo	1641
19) Impugnación de obras llevadas a cabo por un copropietario en las zonas verdes, en la calle o particular del edificio y en sus fachadas comunes	1641
20) Comunicación entre el local comercial del edificio con piso perteneciente a edificio contiguo	1641
21) Supuesto de ejercicio en el piso o local de actividades no permitidas, incómodas, imnorales, peligrosas o insalubres.	1641
22) Instalación de tubos metálicos a lo largo de la fachada del inmueble	1641

23) Obras llevadas a cabo en elementos comunes por propietario de determinados.	1642
24) Conexión de televisión al cable de antena colectiva.	1642
25) Acción de reembolso de un copropietario por gastos llevados a cabo en el tejado del inmueble como consecuencia de reparaciones en el mismo.	1642
26) Declaración de que un patio es común a varias casas.	1642
27) Colocación de tendederos y cables para el secado de ropas.	1643
28) Acción dirigida contra la empresa urbanizadora para que se declare la actora es propietaria de la vivienda que indica, se condene a la demandada a otorgar escritura pública de compraventa de la misma, trastero y garaje en la forma prevista en el proyecto redactado por los arquitectos al suscribirse los contratos de compraventa con el uso y disfrute en exclusiva de la terraza según dicho proyecto y asimismo a pagar daños y perjuicios por el retraso en la entrega de la referida vivienda.	1643
VI. De la sucesión procesal.	1643
A) Sucesión procesal por muerte.	1643
a) Texto legal.	1643
B) Sucesión por transmisión del objeto litigioso.	1644
C) Sucesión en los casos de intervención provocada.	1644
VII. Intervención de procurador y abogado.	1644
A) Texto legal.	1644
B) Comentario.	1646
C) Problemática.	1646
1) Necesidad de presentar el poder con la demanda o contestación o, en su caso, en el momento de la vista en el juicio verbal.	1646
2) Necesidad de hacer constar en el poder la posibilidad de renunciar, allanarse o transigir.	1646
3) Intervención del abogado en el juicio verbal.	1647
4) Intervención del abogado en el juicio ordinario.	1647
5) Poder otorgado al Procurador de la Comunidad por quien era Presidente que a su vez ostentaba la representación de una Sociedad.	1647
D) Doctrina jurisprudencial.	1647
VIII. Del desistimiento, de la renuncia de la acción, del allanamiento y de la transacción.	1649
A) De la renuncia.	1649
a) Texto legal.	1649
b) Aplicabilidad a la Ley de propiedad horizontal.	1649
1) Doctrina general.	1649
2) Aplicabilidad a la propiedad horizontal.	1649
B) Del desistimiento.	1649
a) Texto legal.	1649
b) Aplicabilidad a la propiedad horizontal.	1649
C) Del allanamiento.	1650
a) Texto legal.	1650
b) Aplicabilidad a la Ley de propiedad horizontal.	1650
1) Doctrina general.	1650

2) Aplicabilidad a la propiedad horizontal	1650
D) Transacción.	1650
a) Texto legal	1650
VIII. Excepción de cosa juzgada	1651
A) Texto legal.	1651
B) Aplicabilidad de la propiedad horizontal	1651
1) ¿Puede operar la excepción de cosa juzgada si una demanda en la que se hubiere ejercitado una acción impugnatoria de un acuerdo de Junta de propietarios es desestimada por falta de requisitos de convocatoria y demás?	1651
2) Podrán volver a ser tratadas en una Junta y aprobadas en sentido contrario las mismas cuestiones que se decidieron en una sentencia que quedó firme.	1651
3) Cabe la inscripción de la sentencia sobre la inexistencia del derecho de la finca para gozar de vistas so re la vecina.	1651
4) ¿Podrá tener alguna repercusión en orden a la posible revocación de la sentencia pendiente de apelación, un acuerdo de la Comunidad revocando el anterior sobre el que se basó la sentencia de Instancia?	1652
IX. Acciones subrogatoria y pauliana.	1652
X. Condenas de futuro	1652
A) Texto legal.	1652
XI. Costas	1652
A) Texto legal.	1652
Comentario	1653
<i>Problemática.</i>	1654
1) Principio general del vencimiento en materia de costas.	1654
2) ¿Habrá alguna excepción al principio del vencimiento en el supuesto de que la demanda se rechace sin entrar en el estudio del fondo de la litis?	1655
3) ¿Cabrán eximir de las costas si el juez hace una reserva de derecho en la sentencia?	1655
4) ¿Estarán los demandados condenados en costas solidariamente obligados a su pago?	1656
5) El problema del pacto contractual sobre pago de costas.	1656
6) ¿Ha de imperar el principio del vencimiento, en el supuesto de que en la sentencia se declare la nulidad de lo actuado?	1657
7) ¿Deberán imponerse las costas en caso de desistimiento?	1657
8) Supuesto de un allanamiento.	1657
9) Contribución a los gastos judiciales generados por la comunidad si existe enfrentamiento o varios de sus componentes.	1658
10) Validez de la imposición de costas al que goce del beneficio de asistencia gratuita y a las entidades que gocen de beneficio de pobreza	1658
11) Costas en el recurso de apelación y en el de casación.	1658
12) ¿Se producirá una incongruencia omisiva vulneradora del derecho a la tutela efectiva al no haberse pronunciado el Juzgado sobre las pretensiones impugnatorias de la tasación de costas?	1658

13) Supuesto de imposición de costas cuando un propietario ejercita una acción contra la Comunidad y esta es condenada al pago de las mismas.	1659
14) La condena de costas a la Comunidad si esta se allana a la demanda habiendo sido requerida de pago mediante burofax.	1659
15) Supuesto de que el comunero conocía el acuerdo de la junta de retirada del aparato de aire, y no obstante, obliga a la comunidad a promover el pleito.	1659
16) Comunidad que se allana a la demanda en una impugnación de acuerdos.	1659
XII. De la acumulación de acciones	1659
A) Texto legal.	1659
XIII. Ejecución de sentencias derivadas de la aplicabilidad de la LPH.	1661
XIV. Procedimiento de apremio	1661
A) Texto legal.	1661
B) Aplicabilidad a la propiedad horizontal.	1661
<i>Problemática.</i>	1662
1) ¿Será posible el embargo de los elementos comunes del edificio?	1662
2) Preferencia de créditos.	1663
3) ¿Cabrá el embargo del derecho de sobreelevación?	1663
4) Tercerías de dominio	1663
5) Objeto de embargo en el supuesto de créditos contra la Comunidad	1664
XV. De las diligencias preliminares.	1664
A) Texto legal.	1664
B) Problemática	1664
1) ¿Podrán utilizarse el art. 256 para solicitar información de la Comunidad de Propietarios para conseguir la documentación de la Comunidad?	1664
2) ¿Se pueden pedir diligencias preliminares al amparo del artículo 256.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en orden a las obras que se estuvieron realizando en un piso o local, para conocer la envergadura de las mismas?	1664
XVI. Otras cuestiones procesales	1665
1) ¿Con qué carácter han de ser llamados a declarar ante el juzgado, en pleito promovido por el presidente de la comunidad contra uno de los propietarios, los demás titulares del inmueble?	1665
2) ¿Será obligatoria la asistencia del letrado, en un procedimiento en el que sea preciso su intervención, si el presidente lo es también y está en ejercicio?	1665
3) Necesidad de demandar al arrendatario en caso de ejercicio de una acción contra el propietario de unos bajos para la retirada de unos rótulos luminosos de la fachada.	1665
4) ¿Podría solicitarse la suspensión del plazo para comparecer y contestar la demanda en un pleito que se promueva contra la comunidad, si aún no estuvieren constituidos los órganos que la dirigen o el presidente no tuviere tiempo de convocar la junta?	1665

5) Anotación preventiva de demanda en contra del titular de un elemento privativo en cuyo suplico se solicita la reposición de determinados elementos comunes a su estado originario	1665
6) ¿Podría existir una prejudicialidad civil entre un proceso civil de impugnación de un acuerdo de una comunidad de propietarios y otro en el que se pretenda el cumplimiento por parte de un comunero de las obligaciones dimanantes del propio acuerdo? .	1666
7) Acumulación de autos: uno sobre nulidad de un acuerdo de nombramiento de Presidente de la Comunidad de Propietarios y otro sobre nulidad de acuerdos adoptados en junta de propietarios. .	1666
8) Procedimiento adecuado para exigir los derechos de la Ley 15/1995 en materia de supresión de barreras arquitectónicas, teniendo en cuenta el artículo 6 de la misma y el artículo 149.1.8 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.	1667
Capítulo VI. De los procedimientos generales previstos en la nueva Ley de enjuiciamiento civil.	1669
SECCIÓN 1ª	
DEL JUICIO VERBAL Y SU APLICABILIDAD EN EL ÁMBITO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL	
I. Texto legal.	1669
II. Comentario	1674
III. La aplicabilidad del juicio verbal en cuestiones de propiedad horizontal.	1676
SECCIÓN 2ª	
DEL JUICIO ORDINARIO EN GENERAL	
I. Texto legal.	1677
II. Comentario	1686
<i>a)</i> En relación a las actividades previas.	1687
<i>b)</i> Sobre las alegaciones iniciales	1687
<i>c)</i> Sobre la contestación a la demanda.	1688
<i>d)</i> Sobre la audiencia previa	1688
<i>e)</i> Sobre el juicio	1688
<i>f)</i> Sobre la prueba	1688
<i>g)</i> Sobre el interrogatorio de las partes	1689
<i>h)</i> Sobre los documentos	1689
<i>i)</i> Sobre los testigos.	1689
<i>j)</i> Sobre los peritos	1689
<i>k)</i> Sobre el reconocimiento judicial.	1689
<i>l)</i> Sobre archivos de datos	1689
<i>ll)</i> Sobre la conclusión	1690
III. Aplicabilidad del juicio ordinario a cuestiones derivadas de la propiedad horizontal	1690
IV. Problemática.	1691
1) ¿Será posible la acumulación de acciones?	1691
2) La excepción de litispendencia en estos juicios tratándose de cuestiones sobre copropiedad y propiedad horizontal	1691

Capítulo VII. De los procedimientos especiales previstos en la Ley de propiedad horizontal.	1693
SECCIÓN 1ª	
DEL PROCEDIMIENTO DE EQUIDAD	1693
I. Texto legal	1693
II. Supuestos a los que puede aplicarse	1693
A) Procedimiento en orden al relevo del Presidente	1694
a) Texto legal	1694
b) Presupuestos	1694
c) Procedimiento a seguir	1694
B) Procedimiento a seguir en orden a la designación del Presidente que imposible designar por la Junta	1694
a) Texto legal	1694
b) Presupuestos	1694
c) Presupuesto del ejercicio de la acción	1695
C) Procedimiento para suplir acuerdos de la Junta de propietarios por falta del quorum previsto en la norma 3 del artículo 17 de la Ley	1695
a) Texto legal	1695
b) Caracteres que distinguen el nuevo procedimiento	1695
III. Del procedimiento a seguir en los tres supuestos previstos en el apartado I . .	1697
A) plazo para el ejercicio de la acción	1697
a) Supuesto de que el Presidente solicita su relevo	1697
b) Supuesto de nombramiento de Presidente por la imposibilidad de adoptarlo en la Junta	1697
c) Supuesto de que el procedimiento se siga para suplir acuerdos de la Junta a tenor de la norma 3 del artículo 17	1698
<i>Problemática.</i>	1698
1) ¿Sería aplicable el procedimiento que estudiamos también para los supuestos previstos en las normas 1.ª y 3.ª, cuando en ellos no se exija la unanimidad para el acuerdo sino las mayorías, calificadas o no, de que se ocupan dichas normas y nosotros hemos recogido en el apartado A) al hablar de los antecedentes del texto legal y de su delimitación?	1698
IV. Del procedimiento a seguir en todos los supuestos previstos	1698
A) Competencia	1698
<i>Problemática.</i>	1698
1) ¿Podría ser competente para conocer de este procedimiento el Juez de Paz?	1698
B) Legitimación activa	1699
<i>Problemática.</i>	1699
1) ¿Estarían legitimados para solicitar la intervención judicial, incluso los propietarios ausentes a la junta y los contradictores? . .	1699
2) ¿Y los administradores no propietarios que actúen como consecuencia de las funciones que le están atribuidas?	1699
3) ¿Y los terceros que pretendan cualquier reclamación que deba ser adoptada por la mayoría de propietarios?	1699
4) ¿Y al mero usufructuario de un apartamento?	1699

5) ¿Y el arrendatario?	1699
6) ¿Y el delegado del propietario que haya asistido a la junta con voz y voto por imperio del artículo 14 de la ley?	1700
C) Legitimación pasiva	1700
D) Intervención de letrado y procurador	1700
E) Requisitos formales propiamente dichos	1700
a) Solicitud	1701
b) Facultades del juez al presentarse la solicitud	1702
c) Citación de los contradictores o comparecencia	1702
d) Acto de comparecencia	1703
e) Posibilidad de aportar pruebas	1703
f) Mejor proveer	1703
g) Resolución judicial	1704
h) Notificación de la resolución	1705
i) Costas	1705
j) Recursos de apelación	1705
k) Impugnación de la resolución del juez	1706
l) Ejecución de la resolución estimatoria	1706
 SECCIÓN 2ª	
DEL PROCEDIMIENTO PARA LA IMPUGNACIÓN DE LOS ACUERDOS ADOPTADOS EN JUNTAS DE PROPIETARIOS	
I. Texto legal	1707
II. Acuerdos que pueden ser objeto de impugnación	1707
III. Presupuesto para poder impugnar	1707
IV. Plazo para el ejercicio de la acción	1707
V. Del procedimiento a seguir	1708
A) Aplicabilidad de la legislación general	1708
B) De los trámites a seguir según el juicio ordinario	1708
C) De la legitimación activa y pasiva	1708
D) Posibilidad de la suspensión del acuerdo por el Juez	1709
E) Problemática	1709
1) ¿Qué cuantía debe figurar en la demanda de impugnación de acuerdos?	1709
 SECCIÓN 3ª	
EL PROCEDIMIENTO MONITORIO AL QUE SE REMITE EL ARTÍCULO 21 REDACTADO SEGÚN LA NUEVA LECIVIL DE 7 DE ENERO DE 2000	
I. Textos legales	1710
A) Artículo 21 Ley de propiedad horizontal	1710
B) El proceso monitorio en general	1710
II. El proceso monitorio en orden a la aplicación del artículo 21 de la Ley de propiedad horizontal	1712
A) El proceso monitorio en general	1712
B) Presupuestos en orden al ejercicio de la acción judicial	1713
<i>Problemática</i>	1713
1) Ámbito del juicio monitorio	1713
2) ¿Qué clase de acuerdo ha de adoptar la Junta?	1714

3) ¿Sería suficiente un acuerdo de la Junta para todos los morosos existentes en el momento de adoptarlo y también para los futuros, o será preciso un acuerdo concreto para cada caso particular?	1714
4) ¿Podría la junta, con la mayoría prevista en la regla 3.ª del artículo 17 señalar el pago de la deuda a largo plazo o por partes?	1714
5) Posibilidad de acudir el juicio ordinario en vez de seguir el proceso previsto en el artículo 21.	1714
6) ¿Será aplicable el juicio monitorio tratándose de un garaje en régimen de copropiedad?	1715
7) ¿Cabría hacer uso de este proceso en el caso de impago de la cuota por parte de alguna Comunidad que forme parte de un Complejo inmobiliario de los que se ocupa el artículo 24 de la Ley de propiedad horizontal?	1715
8) ¿Cabría hacer uso de este proceso para reclamar las cuotas que debe pagar una subcomunidad de propietarios de un parking?	1715
9) Acumulación de acciones contra varios integrantes de una urbanización	1715
10) Reclamación de deudas si la Comunidad no cobra un efecto cambiario.	1716
11) Inaplicabilidad del procedimiento monitorio a la multipropiedad	1716
12) Inaplicabilidad del procedimiento monitorio para reclamaciones de un complejo inmobiliario o una urbanización no constituido como Comunidad de propietarios	1716
13) Aplicación del procedimiento monitorio para reclamar cuotas tratándose de una Entidad Urbanística de conservación.	1717
14) Posibilidad de llevar al sistema de arbitraje de derecho o de equidad, las reclamaciones del artículo 21	1717
15) Plazo de prescripción para la reclamación	1717
16) Supuesto de que con anterioridad a la reclamación judicial se produzcan nuevos deudores por el moroso.	1717
17) Supuesto de que la deuda pertenezca a varios copropietarios	1718
18) Pago de intereses por retraso en el pago.	1718
19) Supuesto de que la Comunidad o el Administrador conociese el domicilio del moroso.	1718
20) Reclamación de cuotas comunitarias de diversas fechas	1718
21) ¿Cabría discutir en el procedimiento monitorio en que solo se reclaman deudas, un acuerdo sobre la instalación del ascensor o la construcción de la piscina que ha originado la deuda?	1719
22) ¿Pueden reclamarse derramas en un proceso monitorio?	1719
23) ¿Será obligatorio acudir al proceso monitorio para la reclamación de deudas?	1719
24) ¿Cabría alegar la nulidad del acuerdo de la Junta de propietarios por vía de excepción, no habiéndole impugnado en su momento?	1719
25) ¿Habría que cumplir los requisitos exigidos por el art. 21 cuando se efectúa la reclamación por el juicio ordinario?	1719

26) Supuesto de reclamación de cuotas que vencen después de la interposición de la demanda	1719
27) Plateamiento del procedimiento monitorio para reclamar los gastos comunitarios adeudados, admitido a trámite que ante la oposición del deudor se continua su sustanciación en el juicio verbal	1719
C) La previa notificación del acuerdo de la Junta de propietarios como presupuesto para hacer uso del procedimiento monitorio	1720
<i>Problemática</i>	1720
1) Torna a llevarse a cabo la notificación	1720
2) ¿Podría alegarse que la deuda no corresponde a la verdad?	1721
3) ¿Bastará la extensión formal de la certificación para que el proceso monitorio prospere?	1721
4) ¿La certificación de la Comunidad bastará que esté sólo firmada por el Secretario sin el visto bueno del presidente?	1722
D) Juzgado competente	1722
<i>Problemática</i>	1722
1) ¿Cabrán la sumisión expresa o tácita a un Juzgado distinto al del lugar donde se encuentre la finca?	1722
2) ¿Qué Juez será el competente si la finca estuviera a caballo entre dos partidos judiciales?	1722
3) ¿Podría ser competente el Juez de paz si la cuestión fuere hasta las ocho mil pesetas?	1722
4) Juzgado competente cuando el deudor no tenga domicilio ni residencia en España ni pueda ser localizado en territorio nacional para la práctica del requerimiento de pago	1723
5) Juzgado competente cuando sean varios los demandados y uno de ellos tenga su domicilio en el lugar de presentación de la demanda	1723
E) Procedimiento a seguir	1723
a) Legitimación activa	1723
a') Legitimación activa en general	1723
b') De la legitimación activa en supuestos especiales	1724
1) Asociación de propietarios si la comunidad no estuviera constituida	1724
2) Presidente que ha cesado en el cargo, pero actúa como copropietario	1725
3) Supuesto de una comunidad incardinada en una finca dividida en régimen de propiedad	1725
4) Legitimación de un vocal en representación de la Comunidad	1725
5) Legitimación de una Entidad Urbanística de conservación	1725
6) Legitimación del Vicepresidente	1725
c') Legitimación del administrador	1725
<i>Problemática</i>	1725
1) Justificación de la legitimación otorgada al administrador	1725

2) ¿Cuál será el ámbito de esta legitimación? ¿Podrá extenderse al ejercicio de cualquier acción distinta a la de reclamación de cantidad del artículo 4 de la ley?	1726
3) ¿Será necesario que el acuerdo de autorización de legitimación lo adopte la junta con la unanimidad?	1726
4) ¿Sería válido un acuerdo de junta autorizando al administrador para la reclamación de las cuotas a los morosos con carácter general, o habrá de adoptarse esta autorización caso por caso?	1726
5) ¿Podrá comparecer por sí mismo a juicio el administrador legitimado por la junta, o habrá de efectuarlo por medio de procurador?	1726
6) ¿Podría el administrador legitimado para el ejercicio de la acción proceder al desistimiento, al allanamiento o a la transacción, sin acuerdo previo de la junta de propietarios?	1727
7) ¿Podrá revocarse en cualquier momento la autorización al administrador?	1727
8) ¿Podría el presidente de la comunidad revocar la autorización concedida por la junta al administrador?	1727
9) ¿Podría la junta intervenir en el procedimiento acordándolo así, y proceder al desestimiento, al allanamiento o a la transacción judicial?	1727
10) ¿Podría el administrador proceder al nombramiento de procurador otorgándole poderes en nombre de la comunidad?	1727
11) ¿Podría el administrador proceder al nombramiento de procurador y abogado, aunque no fuere preceptiva su intervención de cara a la reclamación?	1727
12) ¿Alcanzará la legitimación a una sociedad o cualquiera otra persona jurídica que desempeñe el cargo de administrador de la comunidad?	1727
b) Legitimación pasiva	1727
<i>Problemática.</i>	1727
1) ¿A quién ha de demandarse si el piso deudor está en régimen de copropiedad?	1727
2) ¿Y si existiese un usufructuario?	1728
3) ¿Estaría legitimado pasivamente el arrendatario?	1729
4) ¿Y si se tratase de bienes procedentes de la economía familiar?	1729
5) Propietarios adquirentes, no constando inscrita la adquisición en el Registro de la propiedad.	1730
6) Titular registral que hubiere manifestado haber vendido la vivienda a un tercero en documento privado	1730
7) Supuesto que el nuevo propietario se obligue al pago de las deudas pendientes	1730
8) Sociedades de gananciales en período de liquidación	1731
9) Ventas con reserva de dominio	1731
10) Vivienda perteneciente a la comunidad conyugal.	1731
11) Posibilidad de que el propietario del local que lo había vendido a un tercero y todavía figuraba en el registro, pueda repetir contra el comprador en documento privado	1733

12) Supuesto de que en los estatutos de la urbanización se hubiere propuesto que «en caso de subrogarse un nuevo adquirente en los derechos y obligaciones del propietario moroso, aquel vendría obligado a satisfacer a la comunidad las cuotas pendientes de pago»	1733
13) Supuesto de que existan herederos del titular fallecido	1733
14) Podrá el acreedor prescindir de dirigir la demanda contra el titular registral si no pretende ejecutar sobre la finca.	1734
15) Supuesto de que exista un derecho de habitación a favor de un tercero	1734
16) Esposo separado, siendo el titular de la vivienda la mujer	1734
17)	
Reclamación contra varios morosos	1734
18) Reclamación contra una Comunidad deudora en una urbanización o en un complejo inmobiliario	1735
19) ¿Será necesario demandar al antiguo dueño?	1735
20) Titulares de la vivienda en el momento del nacimiento de la deuda	1736
21) ¿Cómo debe actuarse en el supuesto de que en el registro de la Propiedad figure una persona diferente al aparente propietario?	1736
22) ¿Serán los requisitos procesales previstos en el art. 21 al procedimiento ordinario?	1736
23) La inobservación por parte de la Comunidad de propietarios de las exigencias formales del art. 21 podrá impedir la admisión a trámites del procedimiento monitorio?	1736
c') Intervención de Abogado y Procurador	1737
<i>Problemática</i>	1737
1) ¿Podría el propietario demandado también utilizar los servicios de estos profesionales y que se incluyen siempre en la condena en costas, aunque por la cuantía no corresponda tal intervención, si las pretensiones de la comunidad son rechazadas?	1737
2) Límites de los honorarios del Abogado y Procurador por la intervención.	1737
d') Petición inicial	1737
e') Admisión de la petición y requerimiento de pago	1738
<i>Problemática</i>	1740
1) ¿Los 20 días serán hábiles o naturales?	1740
2) Contenido del requerimiento	1740
3) Dónde debe efectuarse el requerimiento.	1741
4) ¿Podría vulnerarse el artículo 24 de la Constitución ante una notificación hecha en el propio piso o local no residiendo en el mismo titular propietario?	1741
5) ¿Habrá que entender que el propietario moroso está ya notificado del acuerdo si asistió a la junta que acordó la reclamación contra él?	1742
6) ¿Sería válida la notificación del acuerdo en el domicilio del propio administrador si el propietario requerido al efecto lo había señalado previamente a todos los efectos?	1742

7) ¿Deberá el requerimiento ser fehaciente si así se hiciera en los estatutos?	1742
8) ¿Cabría efectuar la notificación por edictos si no puede efectuarse la personal o por medio de entrega de cédula o parientes, familiares o personas mayores de 14 años que vivan con el deudor?	1742
9) ¿Puede interesarse un certificado del Registro Central de Rebellones Civiles recogido en el artículo 157 de la Ley de enjuiciamiento civil si se tuviese conocimiento de que consta el nombre de una persona inscrita para aportarlo con una petición inicial para un proceso monitorio?	1743
10) ¿Podría hacerse la entrega del requerimiento al conserje de la Comunidad de propietarios actora por la vía del artículo 161 de la Ley de enjuiciamiento civil?	1743
11) Posible recurso de revisión por maquinación fraudulenta al no haber procurado la parte actora hacer indagaciones sobre el actual domicilio de la demandada teniendo medios suficientes al respecto?	1743
12) Notificación por burofax	1744
13) Notificación al propietario residente en el extranjero	1744
14) Notificación por telegrama	1744
f') Pago de la deuda.	1745
g') Oposición del deudor	1745
<i>Problemática.</i>	1745
1) ¿Cuales serán los motivos de oposición?	1745
2) A quien corresponde la carga de probar la inexistencia de la deuda o la menor cuantía de la misma	1746
3) ¿Podría promoverse algún incidente para demostrar que la deuda estaba pagada, a modo del que prevé el artículo 41 de la Ley hipotecaria?	1747
4) ¿Cabría alegar la prescripción de la acción de reclamación de la deuda?	1747
5) Cómputo del plazo	1748
6) ¿Cabría alegar al formular la oposición la impugnación de los acuerdos de la Comunidad?	1748
7) Falta del visto bueno del Presidente en la notificación y de transcripción del requerimiento previo de pago	1748
8) Oposición por no haberse aportado las actas de las juntas de propietarios ni las liquidaciones de cuentas	1749
9) Posibilidad de la reconvencción al formular la oposición	1750
10) ¿Bastará para oponerse a la reclamación en el juicio declarativo alegar la nulidad del acuerdo?	1750
11) ¿Será necesario que en el proceso declarativo que trae causa de la oposición al monitorio el acuerdo que apruebe la liquidación de la deuda?	1750
12) ¿Cabrá la oposición del deudor si el acuerdo de la Junta quedó firme por no haber sido impugnado?	1750

13) ¿Serán exigibles los requisitos del monitorio si se tramita la demanda por el juicio verbal?	1751
h') Embargo preventivo	1751
<i>Problemática</i>	1751
1) En caso de cancelación de las cargas como consecuencia de un procedimiento judicial sumario hipotecario, abarca también esta cancelación de la anotación posterior a dicha hipoteca para asegurar el crédito preferente de la Comunidad de propietarios de que habla el artículo 9 de la Ley de propiedad horizontal por impago de cuotas?	1751
i') La cosa juzgada	1752
<i>Problemática</i>	1752
1) La cosa juzgada es de tipo material o formal	1752
j') Costas	1752
k') Acumulación de las cuotas impagadas durante el curso del proceso	1755
l') Ejecución provisional de la deuda	1757
ll') Intereses	1757
 SECCIÓN 4ª	
DEL PROCEDIMIENTO PARA LA RECLAMACIÓN DE CRÉDITOS CONTRA LA COMUNIDAD	1758
<i>Problemática</i>	1758
1) La cuantía máxima en el juicio monitorio de cinco millones de pesetas que se fija en el apartado 1 del artículo 812 de la Ley de enjuiciamiento civil. ¿Es también aplicable a las deudas de la Comunidad de propietarios, a pesar de que el artículo 21 de la Ley de propiedad horizontal no dice nada al respecto, quedando a estos efectos igual que en la redacción anterior?	1758
2) Plazo de prescripción para el ejercicio de la acción	1758
 SECCIÓN 5ª	
ACCIÓN DE CESACIÓN DE LA ACTIVIDAD PROHIBIDA Y DE PRIVACIÓN DEL USO DE LA VIVIENDA O LOCAL	1759
I. Texto legal	1759
II. Diferencias en el texto legal anterior que fue el artículo	1759
III. Presupuestos para el ejercicio de la acción y problemática de que plantean ..	1759
IV. Legitimación activa y pasiva	1760
V. Procedimiento a seguir	1760
VI. Posibilidad de acordar la cesación inmediata de la actividad prohibida y su problemática	1760
 SECCIÓN 6ª	
ACCIÓN JUDICIAL PARA ADAPTAR LOS ESTATUTOS A TENOR DE LO QUE ESTABLECE LA DISPOSICIÓN FINAL DE LA LEY DE REFORMA DE 6 DE ABRIL DE 1999	1761
I. Presupuestos para el ejercicio de la acción	1761
II. Legitimación activa y pasiva	1761
III. Normas de procedimiento	1761

SECCIÓN 7ª

DEL PROCEDIMIENTO A SEGUIR EN EL EJERCICIO DE OTRAS ACCIONES EN RELACIÓN A LA PROPIEDAD HORIZONTAL	1762
I. Determinación de la cuota de la participación de cada propietario o de su modificación.	1762
II. Realización de obras en los elementos comunes	1762
III. Establecimiento de un reglamento interno	1762
IV. Acciones para impedir la sobreelevación	1763
V. Apertura de huecos con fincas contiguas	1763
VI. Acción de restitución de la casa al estado anterior a las obras llevadas a cabo por uno de los propietarios	1763
VII. Reembolso de gastos	1763
VIII. Infracción de las relaciones de vecindad	1763
IX. Recuperación de la documentación cuando se revoque el cargo de secretario o de administrador.	1764
X. Acción declarativa para que el uso del apartamento se lleve a cabo según el destino pactado.	1764
XI. Acciones reivindicatorias y declarativas de propiedad.	1764
XII. Acceso al piso o local para mantenimiento o reparaciones	1764

SECCIÓN 8ª

DE LAS ACCIONES INTERDICTALES	1765
I. De los interdictos con anterioridad a la nueva Ley de enjuiciamiento civil de 7 de enero de 2000.	1765
A) Utilización de los mismos	1765
B) Interdicto de retener	1765
C) Interdicto de recobrar	1765
D) Interdicto de obra nueva	1766
E) Supuestos planteados ante los tribunales.	1767
a) En relación al interdicto de retener o de recobrar	1767
b) En relación al interdicto de obra nueva	1769
II. De los interdictos después de la entrada en vigor de la nueva Ley de enjuiciamiento civil	1773
<i>Problemática.</i>	1773
1) Instalación de un ascensor que puede afectar a las ventanas de las cocinas de algunos pisos	1773
2) Despojo de la parte de terraza que venía utilizando el arrendatario de hacía más de 30 años	1774
3) ¿Será aplicable la doctrina jurisprudencial sobre la aplicación de interdicto de obra nueva frente a obras y construcciones cuya ejecución ha sido previamente autorizada por un acuerdo comunitario?	1774
4) ¿Será posible suspender la ejecución de un acuerdo comunitario con la interposición de un proceso interdictal?	1774
5) Colocación de una valla invadiendo la posesión de la zona ajardinada común.	1775
6) Instalación en el patio de luces de una chimenea para la extracción de humos.	1775

Capítulo VIII. Recurso de apelación	1777
A) Texto legal.	1777
B) Comentario	1780
<i>Problemática</i>	1782
1) Alcance del recurso de apelación en general	1782
2) Efectos que producirá la omisión de la indicación de los recursos que caben contra la sentencia.	1782
3) ¿Afectaría a la igualdad jurídica constitucional la existencia de sentencias contradictorias?	1783
4) Necesidad de consignar la cantidad líquida a que fue condenado el demandado El artículo 449 de la LEC dispone en los apartados 4, 5 y 6:	1783
5) Efectos en relación a la administración a trámite del recurso de apelación por la omisión del previo traslado de copias.	1783
 Capítulo IX. Recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación	1785
SECCIÓN 1ª	
DEL RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL	1785
I. Textos legales	1785
A) Régimen transitorio.	1785
B) Régimen jurídico aplicable una vez transcurrido el régimen transitorio ...	1786
II. Acuerdo de 12 de diciembre de 2000 adoptado por la Sala 1.ª del Tribunal Supremo estableciendo criterios sobre recurribilidad, admisión y régimen transitorio en relación con los recursos de casación y extraordinarios por infracción procesal, regulados en la nueva Ley de enjuiciamiento civil.	1789
A) Resoluciones recurribles.	1789
B) Admisión del recurso de casación.	1790
C) Régimen transitorio establecido en la disposición final 16.ª Ley de enjuiciamiento civil.	1791
III. Auto de la Sala 1.ª de 12 de marzo de 2002 interpretando el acuerdo de 12 de diciembre de 2000, transcrito en el apartado II.	1793
A) Antecedentes de hecho.	1793
B) Fundamentos de derecho	1794
IV. Comentario general.	1800
A) Del recurso extraordinario de infracción procesal en general	1800
B) De los motivos del recurso	1800
C) Sobre la interposición del recurso y su admisión	1803
D) Sobre la sentencia y efectos	1803
V. Problemática	1804
1) Una vez admitido el recurso, ¿qué virtualidad puede tener que concurra una causa de inadmisibilidad no apreciada que tenía que haberse apreciado, habida cuenta de que en esta fase ya solo cabe citar sentencia?	1804
2) ¿Cuál debe ser el significado de la expresión «se alegue alguno de los motivos previstos en el artículo 469» que debe hacerse en el	

escrito de preparación del recurso? ¿Quiere decir que se sancio- nen simplemente, o que se desarrollen in extenso?	1804
3) ¿Qué debe hacer el Tribunal Supremo si en el seno de un recurso de casación se advierte la infracción del principio de audiencia, del de igualdad o del de contradicción?	1804
4) ¿Podría acudir al recurso extraordinario de casación por infrac- ción procesal si la sentencia recurrida hubiera incurrido en arbi- trariedad o error manifiestamente llamativo, o contrario a lo que es razonable en la valoración de la prueba?	1804
SECCIÓN 2ª	
DEL RECURSO DE CASACIÓN	1806
I. Textos legales	1806
II. Acuerdo de la Sala 1.ª del Tribunal Supremo de 12 de diciembre de 2000 es- tableciendo criterios sobre recurribilidad, admisión y régimen transitorio en relación con los recursos de casación y extraordinario por infracción procesal, regulados en la nueva Ley de enjuiciamiento civil	1810
III. Comentario	1810
A) Recurso de casación en general	1810
B) Motivos del recurso	1811
C) Resoluciones recurribles en casación	1812
IV. Problemática	1812
1) Será posible recurrir en casación resoluciones recaídas en materia de reconocimiento y ejecución de sentencias extranjeras?	1812
2) Imposibilidad del recurso que estudiamos respecto a las resolu- ciones dictadas en forma de auto	1813
3) Resoluciones recurribles	1813
4) El Supremo del Tribunal Supremo es determinante en el supuesto de una casación foral sustentada en la exclusiva impugnación de una norma foral o de derecho especial?	1813
5) ¿Cabrán la casación cuando la demanda sea la cuantía inestimable o no determinable?	1813
6) ¿Cómo ha de determinarse la «cuantía» como determinante del recurso de casación?	1813
SECCIÓN 3ª	
EL RECURSO DE CASACIÓN POR "INTERÉS CASACIONAL"	1815
I. Texto legal	1815
II. Acuerdo de la Sala 1.ª del Tribunal Supremo de 12 de diciembre de 2000 es- tableciendo criterios sobre recurribilidad, admisión y régimen transitorio en relación con los recursos de casación y extraordinario por infracción procesal, regulados en la nueva Ley de enjuiciamiento civil	1816
III. Comentario	1816
IV. Algunos supuestos prácticos de «interés casacional» por contradicción de sen- tencias	1819
V. Especial referencia al recurso de casación por interés casacional cuando se apli- quen normas que no llevan más de cinco años en vigor	1820
A) Presupuestos para que sea posible el recurso	1820

B) Aplicabilidad del recurso en el ámbito de la propiedad horizontal.	1821
C) Supuestos prácticos surgidos de la jurisprudencia	1823
a) Acuerdos que deben ser adoptados por unanimidad.	1823
b) Art. 7 apartado 2.	1823
c) Reclamaciones de cuotas y gastos comunes sobre inmuebles de una sociedad de ganancias	1823
d) Otorgamiento del título constitutivo de la propiedad horizontal o modificación del mismo.	1823
e) Responsabilidad por el mal funcionamiento de un ascensor	1823
Capítulo X. Del recurso de revisión	1825
I. Texto legal en la nueva Ley de enjuiciamiento civil.	1825
II. Diferencias con el recurso de revisión previsto en la Ley de enjuiciamiento civil de 1881	1826
A) En cuanto a los motivos	1826
B) En lo que se refiere a la legitimación activa.	1826
C) Sobre el plazo para presentar la demanda.	1827
III. Comentario	1827
A) Doctrina jurisprudencial en general.	1827
B) Doctrina jurisprudencia referida a la propiedad horizontal de modo concreto	1829
Capítulo XI. De la ejecución de sentencias y de las medidas cautelares	1831
I. Normativa general.	1831
II. Aplicabilidad a la propiedad horizontal en particular	1831
Índices	1833
Bibliográfico.	1835
Alfabético	1871
Sistemático	1893

Contenido del CD-Rom

PARTE TERCERA

LA PROPIEDAD HORIZONTAL A TRAVÉS DE FORMULARIOS

- Capítulo I.** De la constitución de la propiedad horizontal, del título constitutivo, de los estatutos y del reglamento interno
- Capítulo II.** Del funcionamiento de la propiedad horizontal
- Capítulo III.** De los complejos inmobiliarios y de las urbanizaciones a través de formularios
- Capítulo IV.** Del procedimiento a través de formularios

PARTE CUARTA
LEGISLACIÓN SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL

I. Legislación fundamental

II. Legislación complementaria de la Ley de propiedad horizontal