

# ÍNDICE

## **I. CONSTITUCIÓN Y EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL. FIGURAS JURÍDICAS ANÁLOGAS Y SUPUESTOS CONFLICTIVOS**

1. La propiedad horizontal
  - 1.1. Definición
  - 1.2. Formas de creación de la Propiedad Horizontal
  - 1.3. Proceso de constitución de la Propiedad Horizontal. La prehorizontalidad
  - 1.4. Requisitos para constituir una comunidad de propietarios
  - 1.5. La propiedad horizontal y el registro de la propiedad
2. La declaración de obra nueva
  - 2.1. Definición
  - 2.2. Trámites posteriores
3. El título constitutivo
  - 3.1. Definición
4. La extinción de la propiedad horizontal
  - 4.1. Causas de extinción de la Propiedad Horizontal: artículo 23 LPH
5. Figuras jurídicas análogas. Supuestos conflictivos
  - 5.1. La comunidad de bienes y su relación con la Propiedad Horizontal
    - 5.1.1. Normativa aplicable
    - 5.1.2. Objeto de la comunidad de bienes
    - 5.1.3. Regulación legal
    - 5.1.4. Derechos y obligaciones
    - 5.1.5. Propiedad horizontal
    - 5.1.6. Administración y disposición
    - 5.1.7. Acción de división
  - 5.2. Complejos inmobiliarios privados
    - 5.2.1. Definición
    - 5.2.2. Régimen jurídico
    - 5.2.3. Aspectos registrales
  - 5.3. Garajes
    - 5.3.1. Naturaleza jurídica
    - 5.3.2. Inscripción registral

## **II. ELEMENTOS BÁSICOS EN LA ADMINISTRACIÓN DE FINCAS: EL TÍTULO CONSTITUTIVO Y LA CUOTA DE PARTICIPACIÓN**

### 1. Introducción

### 2. El título constitutivo

#### 2.1. El título constitutivo: concepto

#### 2.2. Documentos relativos al inmueble: el título constitutivo y la escritura de compraventa; su diferenciación

#### 2.3. Contenido y requisitos

##### 2.3.1. Forma de otorgamiento del título

##### 2.3.2. Momento del otorgamiento e inscripción

##### 2.3.3. Responsables de su otorgamiento

#### 2.4. Modificación

### 3. La cuota

#### 3.1. Concepto y trascendencia

#### 3.2. Establecimiento y modificación de la cuota

#### 3.3. Interpretación de la cuota

#### 3.4. La participación en cargas y beneficios y su relación con la cuota

#### 3.5. La exoneración estatutaria del pago de determinados gastos a pisos y locales concretos

##### 3.5.1. La exoneración estatutaria

##### 3.5.2. La rectificación de las cuotas

## **III. LOS ESTATUTOS Y LAS NORMAS DE RÉGIMEN INTERIOR**

### 1. Los estatutos

#### 1.1. Definición

#### 1.2. Inscripción

#### 1.3. Delimitación

#### 1.4. Naturaleza jurídica

#### 1.5. Otorgamiento

#### 1.6. Aprobación

#### 1.7. Modificación

#### 1.8. Contenido

### 2. Las normas de régimen interior

#### 2.1. Definición

#### 2.2. Delimitación

- 2.3 Naturaleza jurídica
- 2.4. Aprobación
- 2.5. Modificación
- 2.6. Contenido
- 2.7. Diferencias con los estatutos

#### **IV. ÓRGANOS DE GOBIERNO EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS**

##### 1. La junta de propietarios

###### 1.1. Consideraciones generales

- 1.1.1. Naturaleza jurídica
- 1.1.2. Características
- 1.1.3. Competencias

###### 1.2. Clases de junta y convocatoria

###### 1.2.1. Clases de juntas

###### 1.2.2. Convocatoria

- 1.2.2.1. Contenido de la convocatoria
- 1.2.2.2. Citación
- 1.2.2.3. Citación a la junta, no realizada por escrito
- 1.2.2.4. Plazos para formular la citación
- 1.2.2.5. Convocatoria de la primera junta
- 1.2.2.6. Temas a debatir en la primera junta
- 1.2.2.7. La segunda convocatoria
- 1.2.2.8. Validez de una Junta ante la inasistencia del Presidente

###### 1.3. Documentación de la comunidad

- 1.3.1. Documentación Obligatoria de la Comunidad
- 1.3.2. Obligatoriedad del libro de actas: su legalización
- 1.3.3. La transcripción de las actas: forma de reflejar los acuerdos
- 1.3.4. Suscripción de las actas
- 1.3.5. Desacuerdo con el contenido del acta
- 1.3.6. La pérdida del libro de actas
- 1.3.7. El Libro del Edificio

###### 1.4. La junta de propietarios y la adopción de acuerdos

- 1.4.1. Diferencia entre mayoría y unanimidad
- 1.4.2. Acuerdos que deben ser necesariamente adoptados por unanimidad

- 1.4.3. La mayoría en la adopción de acuerdos
  - 1.4.3.1. Aspectos generales
  - 1.4.3.2. Régimen de mayorías
- 1.4.4. Requisitos de un acuerdo para ser válido, cómputo de votos y cuota de participación
- 1.4.5. La adopción de acuerdos; cálculos para comprobar su validez
- 1.4.6. Imposibilidad de la toma de acuerdos por inasistencia o insuficiencia de quórum de los propietarios a la Junta
- 1.4.7. La impugnación de los acuerdos de la Junta
  - 1.4.7.1. Legitimación para la impugnación de acuerdos
- 1.4.8. Notificación a los propietarios ausentes de la Junta
- 1.4.9. Disconformidad con los acuerdos de una junta a la que no se asistió; posibilidad de impugnar el acuerdo si no se muestra la disconformidad en el plazo de 30 días

## 2. El presidente

- 2.1. Naturaleza jurídica
- 2.2. Características
- 2.3. Nombramiento y cese
  - 2.3.1. Nombramiento
    - 2.3.1.1. Consideraciones
    - 2.3.1.2. Negativa de todos los propietarios a acceder al cargo
    - 2.3.1.3. Nombramiento de un propietario que no ha asistido a la Junta
    - 2.3.1.4. Obligación de aceptar el cargo
  - 2.3.2. Cese
    - 2.3.2.1. Acuerdo mayoritario
    - 2.3.2.2. Negativa del Presidente a convocar Junta para su destitución
- 2.4. Funciones
  - 2.4.1. Función principal
  - 2.4.2. Otras funciones
- 2.5. El vicepresidente
  - 2.5.1. Naturaleza jurídica
  - 2.5.2. Nombramiento y Cese
  - 2.5.3. Funciones y cometidos

## 3. El administrador

- 3.1. Definición
- 3.2. Naturaleza jurídica

3.3. Características

3.4. Nombramiento y cese

3.4.1. Nombramiento

3.4.2. Cese

3.5. Funciones

3.5.1. Protección de datos

3.6. Responsabilidades del administrador

3.6.1. Responsabilidad Civil del Administrador

3.6.2. Responsabilidad Penal del Administrador

4. El secretario

4.1. Naturaleza jurídica

4.2. Características

4.3. Nombramiento y cese

4.3.1. Nombramiento

4.3.2. Cese

4.4. Funciones

## **V. ELEMENTOS COMUNES Y PRIVATIVOS**

1. Los elementos comunes en general

1.1. Definición

1.2. Características

1.3. Clasificación

1.4. Los anejos

2. Elementos comunes en particular

2.1. Suelo

2.1.1. Subsuelo

2.1.2. Sótanos

2.2. Vuelo

2.2.1. Definición

2.2.2. Legislación aplicable

2.2.3. Derecho de reserva en la construcción de nuevas plantas

2.3. Cimentaciones

2.4. Cubiertas/terrazas

2.4.1. Concepto y clases

- 2.4.2. Naturaleza jurídica: elemento común y la posibilidad de su desafectación
- 2.4.3. Reparaciones
- 2.4.4. Alteraciones y cerramientos
- 2.5. Elementos estructurales
  - 2.5.1. Pilares
  - 2.5.2. Vigas
  - 2.5.3. Forjados
  - 2.5.4. Muros
    - 2.5.4.1. Tipos de muros
    - 2.5.4.2. Diferenciación en comunes o privativos
- 2.6. Fachadas y elementos de cierre que las conforman
  - 2.6.1. Legislación aplicable
  - 2.6.2. Modificación de las fachadas
    - 2.6.2.1. Problemática general
    - 2.6.2.2. Tipos de modificaciones
- 2.7. Portal
  - 2.7.1. Generalidades
  - 2.7.2. Casilleros Postales
  - 2.7.3. Limitación del uso del portal
- 2.8. Escaleras
- 2.9. Porterías
- 2.10. Corredores y pasillos
- 2.11. Pasos
- 2.12. Muros
- 2.13. Fosos
- 2.14. Patios
- 2.15. Pozos
- 2.16. Recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones
- 2.17. Ascensores y las instalaciones
- 2.18. Conducciones y canalizaciones
  - 2.18.1. Definición
  - 2.18.2. Tipos
  - 2.18.3. Conductos para la evacuación de humos; acuerdos para su instalación
  - 2.18.4. Delimitación: su transformación en privativos

2.19. Servidumbres

2.20. Otros elementos comunes

2.20.1. Desvanes/buhardillas

2.20.2. Piscinas y departamentos procomunales

2.20.3. Callas/plazas privadas de la comunidad

2.21. Infraestructuras de telecomunicaciones

2.21.1. Elementos introducidos por la redacción del art. 396 CC conforme a la Ley 8/1999, de 6 de abril

2.21.2. Acuerdo para su instalación

2.21.3. Propietarios disconformes con su instalación

3. Los elementos privativos

3.1. Definición

3.2. Derechos relacionados con los elementos privativos

3.3. Obligaciones inherentes a los elementos privativos

## **VI. DERECHOS Y OBLIGACIONES EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

1. Derechos y obligaciones de los propietarios

1.1. Derechos

1.1.1. Relativos a elementos privativos

1.1.1.1. Modificación de elementos arquitectónicos

1.1.1.2. Cargo de Presidente; imposibilidad de aceptación

1.1.1.3. Representación en la Junta

1.1.2. Relativos a elementos comunes

1.1.2.1. Reparaciones

1.1.2.2. Innovaciones

1.1.2.3. Instalación de infraestructuras comunes de telecomunicación o equipos de mejora de la eficiencia energética o hídrica del inmueble

1.1.2.4. Innovaciones perjudiciales para el propietario

1.1.2.5. Impugnación de los acuerdos de la Junta

1.1.2.6. Limpieza en zonas comunes

1.2. Obligaciones

1.2.1. Relativas a elementos privativos

1.2.1.1. Respeto a otros propietarios y a la Comunidad

1.2.1.2. Actividades no permitidas

1.2.1.2.1. Actividades prohibidas en los Estatutos

1.2.1.2.1.1. Supuestos de actividades prohibidas

1.2.1.2.1.2. Constancia en los estatutos o en el título constitutivo

1.2.1.2.1.3. Otras características

1.2.1.2.2. Actividades dañosas para la finca

1.2.1.2.3. Actividades contrarias a la convivencia

1.2.1.2.3.1. Actividades molestas: ruidos y campos electromagnéticos

1.2.1.2.3.2. Actividades insalubres

1.2.1.2.3.3. Actividades nocivas

1.2.1.2.3.4. Actividades peligrosas

1.2.1.2.3.5. Actividades ilícitas

1.2.1.2.4. Actividad de arrendamiento de viviendas de uso turístico

1.2.1.3. Conservación del piso o local

1.2.1.4. Domicilio

1.2.1.5. Cambio de titularidad del piso o local

1.2.2. Relativas a elementos comunes

1.2.2.1. Respeto a las instalaciones generales de la Comunidad

1.2.2.2. Reparaciones del inmueble

1.2.2.3. Entrada por el piso o local

1.2.2.4. Contribución a los gastos generales: garantías a favor de la Comunidad

1.2.2.5. Contribución al fondo de reserva

1.2.2.6. Cumplimiento de las obligaciones relativas a la contribución a gastos generales y fondo de reserva

1.2.2.7. Uso del inmueble y relaciones con los demás propietarios

1.2.2.8. No utilización de un servicio

1.2.2.9. Órdenes de la autoridad

1.2.2.10. Privación del voto en la Junta

2. Derechos y obligaciones de la comunidad

2.1. Conservación del inmueble

2.2. Responsabilidad de la comunidad frente a terceros

## **VII. RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS OBRAS EN ELEMENTOS COMUNES Y PRIVATIVOS EN LAS COMUNIDADES DE VECINOS**

### 1. Obras en elementos comunes

#### 1.1. Introducción

1.1.1. La premisa general: prohibición de alteración

1.1.2. Excepciones: vías para la modificación

1.1.2.1. Los Estatutos

1.1.2.2. Flexibilización de la unanimidad del acuerdo de la Junta de propietarios

1.2. Obras necesarias: ordinarias, extraordinarias, urgentes o que no requieren acuerdo previo de la junta

#### 1.2.1. Tipos

1.2.1.1. Obras de reparación ordinarias

1.2.1.2. Obras de reparación extraordinarias

1.2.1.3. Obras de reparación urgentes

1.2.1.4. Obras obligatorias que no requieren acuerdo previo de la junta

#### 1.2.2. Contribución a las obras de reparación

1.2.2.1. Contribución conforme a la cuota

1.2.2.2. Otras formas de contribución: acuerdo unánime

1.2.2.3. La no utilización de elementos comunes y la obligatoriedad de contribuir al mantenimiento

1.2.2.4. Negativa de la Junta a aprobar la ejecución de obras

1.3. Obras o actuaciones que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética acreditables a través de certificado de eficiencia energética del edificio o la implantación de fuentes de energía renovable de uso común

#### 1.4. Obras de innovación

1.4.1. Definición

1.4.2. Tipos

1.4.3. Contribución a las obras de innovación

1.4.3.1. Disconformidad

1.4.3.2. Voluntad de beneficiarse de una innovación a la que no se contribuyó

1.4.4. Aprobación de mejoras que modifican un elemento común

### 2. Obras en elementos privativos

2.1. Obras permitidas

2.2. Obras no permitidas

### 3. Supuestos especiales

- 3.1. Obras que requieren, en todo caso, autorización administrativa
- 3.2. Obras en locales de negocio
- 3.3. La instalación del ascensor
  - 3.3.1. Sobre las mayorías necesarias
  - 3.3.2. Obligatoriedad de instalarlo
  - 3.3.3. Sobre la interpretación de las cláusulas de exoneración y los ascensores
  - 3.3.4. Sobre la posibilidad de establecer servidumbres a favor de la comunidad en perjuicio de otro propietario
- 3.4. Obras de accesibilidad para personas con discapacidad
  - 3.4.1. Procedimiento
  - 3.4.2. Consideración/acreditación de persona con discapacidad
- 3.5. Punto de Recarga de Vehículos Eléctricos
  - 3.5.1. Introducción
  - 3.5.2. Definición y encuadre en la Ley de Propiedad Horizontal.
    - 3.5.2.1. Definición
    - 3.5.2.2. Encuadre jurídico
  - 3.5.3. Autorización para su instalación
  - 3.5.4. Procedimiento para su instalación

## **VIII. LOS PROCEDIMIENTOS JUDICIALES EN LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

- 1. Cuestiones generales
  - 1.1. Competencia
  - 1.2. Acción
    - 1.2.1. Las partes
    - 1.2.2. La capacidad para ser parte
    - 1.2.3. La capacidad procesal
    - 1.2.4. La legitimación
      - 1.2.4.1. Legitimación activa
      - 1.2.4.2. Legitimación pasiva
    - 1.2.5. Postulación procesal: Abogado y Procurador
    - 1.2.6. Prescripción y caducidad de la acción
  - 1.3. El proceso
    - 1.3.1. Procedimientos
    - 1.3.2. Acumulación de acciones y procesos
    - 1.3.3. Reconvención

- 1.3.4. Cuantía
- 1.3.5. Diligencias preliminares
- 1.3.6. Recursos y ejecución provisional
- 1.3.7. Ejecución
- 1.3.8. Costas
- 1.3.9. Tasas judiciales

## 2. Los procedimientos en particular

### 2.1. Juicio ordinario

- 2.1.1. Régimen legal y ámbito de actuación
- 2.1.2. Especialidades legales en algunos supuestos
  - 2.1.2.1. Cesación de actividades no permitidas del art. 7.2 LPH
    - 2.1.2.1.1. Objeto
    - 2.1.2.1.2. Presupuestos para su ejercicio
    - 2.1.2.1.3. Legitimación activa
    - 2.1.2.1.4. Legitimación pasiva: litisconsorcio pasivo necesario
    - 2.1.2.1.5. Requisitos de procedibilidad: documentos de la demanda
    - 2.1.2.1.6. La prueba
    - 2.1.2.1.7. Sentencia estimatoria: contenido
    - 2.1.2.1.8. Medidas cautelares
  - 2.1.2.2. Impugnación de acuerdos de Junta de Propietarios del art. 18 LPH
    - 2.1.2.2.1. Clases de acuerdos impugnables: Art. 18.1 LPH
    - 2.1.2.2.2. Legitimación
    - 2.1.2.2.3. Plazo para el ejercicio de la acción
    - 2.1.2.2.4. Ejecutividad acuerdos comunitarios
    - 2.1.2.2.5. Suspensión cautelar

### 2.2. Procedimiento monitorio

- 2.2.1. Competencia
- 2.2.2. Legitimación
- 2.2.3. Acumulación subjetiva de acciones
- 2.2.4. Concepto de moroso
- 2.2.5. Objeto del procedimiento: deudas
  - 2.2.5.1. Contenido de la reclamación
  - 2.2.5.2. No se incluyen las cuotas futuras

- 2.2.5.3. Se incluyen los recargos por demora sin efecto retroactivo
    - 2.2.5.4. El plazo de prescripción de la deuda
  - 2.2.6. Requisitos para ejercicio de la acción
    - 2.2.6.1. Acuerdo de la Junta General aprobando la liquidación de la deuda
    - 2.2.6.2. Certificado del acuerdo
    - 2.2.6.3. Notificación del acuerdo de la Junta a los propietarios afectados en la forma del art. 9 LPH
  - 2.2.7. Procedimiento monitorio: arts. 814 y siguientes de la LEC
    - 2.2.7.1. Petición inicial
    - 2.2.7.2. Admisión y requerimiento de pago
    - 2.2.7.3. Posturas del deudor
  - 2.2.8. Medida cautelar: embargo preventivo
  - 2.2.9. Recursos y ejecución provisional
  - 2.2.10. Costas
- 2.3. Juicio verbal
  - 2.3.1. Régimen legal y ámbito de actuación
  - 2.3.2. Especialidad en materia de costas
- 2.4. Juicio de equidad
  - 2.4.1. Régimen legal y ámbito de actuación
  - 2.4.2. Concepto de equidad
  - 2.4.3. Naturaleza jurídica
  - 2.4.4. Procedimiento
    - 2.4.4.1. Competencia
    - 2.4.4.2. Postulación
    - 2.4.4.3. Legitimación
    - 2.4.4.4. Procedimiento
      - 2.4.4.4.1. Regulación legal
      - 2.4.4.4.2. Tramitación

## **ÍNDICE ANALÍTICO POR VOCES**

**LEY 49/1960, DE 21 DE JULIO, SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL**

**GUÍA DE BUSCA RÁPIDA POR ARTICULADO EN LA LPH**

**GUÍA DE BUSCA RÁPIDA POR MATERIAS EN LA LPH**