

# ÍNDICE

## Prólogo de Vicente Magro Servet

## Arbitraje

### Complejos inmobiliarios privados

- I. El nuevo régimen de propiedad horizontal previsto en el art. 24 LPH: los complejos inmobiliarios privados
  1. Regulación legal
  2. Requisitos para su existencia
  3. Formas jurídicas que pueden adoptar
- II. La agrupación de comunidades de propietarios
  1. Concepto
  2. Regulación legal
  3. Exigencia de título constitutivo
    - A) Personas legitimadas y mayoría necesaria para su otorgamiento, contenido e inscripción en el Registro de la Propiedad
    - B) Agrupación de comunidades de propietarios de hecho
  4. Reglas especiales de funcionamiento de la comunidad agrupada
  5. Órganos de gobierno de la comunidad agrupada
  6. Adopción de acuerdos en la junta de propietarios de la comunidad agrupada
  7. Elementos comunes
  8. Obligación de contribuir a los gastos de la comunidad agrupada. Legitimación para reclamar deudas de la comunidad agrupada
- III. Propiedad horizontal tumbada
  1. Concepto y requisitos: el error de considerar propiedad horizontal tumbada a todo lo que está construido en horizontal
  2. Régimen jurídico aplicable: aplicabilidad del art. 24 LPH y, por tanto, de la LPH y del art. 396 Código Civil
  3. Elementos comunes de la comunidad general y privados de los edificios que la integran
- IV. Subcomunidades de propietarios
  1. Requisitos
  2. Exigencia de título constitutivo
  3. Subcomunidades de hecho
  4. Régimen jurídico aplicable: aplicabilidad del art. 24 LPH y, por tanto, de la LPH y del art. 396 del Código Civil
  5. Elementos comunes de la subcomunidad de propietarios

## Consumidores y usuarios

### Derecho de los propietarios

- I. Derecho de uso exclusivo de los elementos comunes
- II. Derecho de información de los propietarios

### Elementos comunes

- I. Definición. El art. 396 del Código Civil
- II. Clases: por naturaleza y por destino
- III. Desafectación de los elementos comunes
- IV. Usucapión de los elementos comunes
- V. Uso privativo de elementos comunes
- VI. Limitación del uso y acceso a determinados elementos comunes, en especial, a los propietarios morosos

1. Sentencias a favor
2. Sentencias en contra
- VII. Arrendamiento de los elementos comunes
- VIII. Relación de elementos comunes
  1. Azotea
  2. Balcones
  3. Chimeneas/tubos de extracción/conductos de ventilación
    - A) Sustitución
    - B) Instalación
      - a) Con autorización estatutaria
      - b) Necesidad de autorización de la junta
  4. Desvanes
  5. Elementos estructurales
    - A) Naturaleza de la estructura
    - B) Obras en estructura
      - a) Sí constituye alteración
      - b) No constituye alteración
    - C) Cubiertas
      - a) Naturaleza de las cubiertas
      - b) Obligado al pago de la conservación y mantenimiento de la cubierta
      - c) Obras ejecutadas en cubiertas
      - d) Responsabilidad derivada de la defectuosa impermeabilización de la cubierta de terraza
  - privativa
    - D) Forjados
  6. Fachadas
  8. Muros
  9. Pasillos
  10. Patios
  11. Sótanos
  12. Soportales
  13. Subsuelo
  14. Terrazas
    - A) Calificación
    - B) Obras en terrazas
  15. Vivienda de portería
- IX. Reembolso por la comunidad de propietarios al comunero del importe de las obras efectuadas por él en elementos comunes sin la autorización de la comunidad

### **Elementos privativos**

- I. Definición
- II. Presunción de carácter comunitario de los elementos no descritos expresamente como privativos en el título constitutivo: el art. 5, párrafo primero, de la Ley de Propiedad Horizontal
- III. Cambio de uso o destino de los elementos privativos
- IV. Cláusulas limitativas o restrictivas de los elementos privativos
  1. Limitación al ejercicio en la Ley de Propiedad Horizontal
  2. Prohibición del ejercicio en la Ley de Propiedad Horizontal
  3. En la jurisprudencia del Tribunal Supremo
    - A) Requisitos
    - B) Caracteres
- V. Acuerdo de cierre de la urbanización por razones de necesidad, limitando así el acceso a los locales situados en el interior de la misma

### **Estatutos y normas de régimen interior**

- I. Estatutos
  1. Contenido
  2. Validez
  3. Modificación
  4. Inscripción en el Registro de la Propiedad: eficacia frente a terceros
  5. Nulidad de los estatutos
  6. Inexistencia
- II. Normas de régimen interior
- III. Naturaleza de las normas de la Ley de Propiedad Horizontal

1. En la propia Ley de Propiedad Horizontal
2. Conforme a la doctrina del Tribunal Supremo

## **Extinción**

### **Obligación de contribución a los gastos**

- I. Concepto de gastos comunes
- II. Sujetos obligados al pago
- III. Criterios de distribución del gasto comunitario
  1. Conforme a la cuota de participación
    - A) El acuerdo de retorno al sistema previsto en el título constitutivo o en los estatutos no necesita unanimidad, sino doble mayoría simple
    - B) El hecho de que durante años se haya aprobado la distribución del presupuesto de gastos de forma distinta al previsto en los estatutos no modifica el título constitutivo
  2. Conforme a lo especialmente establecido
- IV. Privilegio crediticio y afección real del inmueble
  1. Privilegio o preferencia crediticia
  2. Afección real del inmueble
- V. Individualización y exoneración del gasto
  1. Individualización del gasto
    - A) Concepto de individualización del gasto
    - B) Criterio del Tribunal Supremo
    - C) Individualización de las costas y gastos judiciales
  2. Exoneración del gasto
    - A) Caracteres según el Tribunal Supremo
    - B) Cláusulas de exoneración a favor de los locales comerciales
    - C) Las exenciones genéricas comprenden tanto los gastos ordinarios como los extraordinarios
    - D) Instalación de plataformas salva escaleras
    - E) Cláusulas de exoneración referidas a ascensores
      - a) Conservación y sustitución
      - b) Instalación ex novo
      - c) Ampliación de recorrido o trayectoria: en especial bajada a cota cero
    - F) Exoneración judicial y exoneración legal en obras de mejora

### **Otras obligaciones de los propietarios**

- I. Comunicar la ejecución de obras en elementos privativos
- II. Respetar las instalaciones generales
- III. Mantener el buen estado de los elementos privativos
- IV. Permitir el acceso para reparación de elementos comunes
- V. Observar la diligencia debida en el uso del inmueble
- VI. Comunicar domicilio a efectos de citaciones y notificaciones

### **Obras en elementos comunes**

- I. Clases de obras en elementos comunes
  1. Obras en elementos comunes que sí necesitan autorización de la junta de propietarios
    - A) Cerramiento de terraza
    - B) Instalación de aparatos de aire acondicionado
    - C) Obras de mera administración
    - D) Obras que constituyen alteración de los elementos comunes
      - a) Obras en elementos estructurales
      - b) Obras en fachada
      - c) Obras que afecten a la configuración o estado exteriores del edificio
  2. Obras que no necesitan autorización de la junta de propietarios
    - A) Obras obligatorias del art. 10.1 a) LPH, en especial las necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble
    - B) Obras urgentes
    - C) Obras que no constituyen alteración de los elementos comunes
      - a) Obras en fachada
      - b) Elementos o instalaciones desmontables
      - c) Obras intrascendentes: cerramientos
      - d) Obras en elementos estructurales
      - e) Obras menores

- II. Obras de accesibilidad
- III. Obras de mejora
- IV. Necesidad de autorización administrativa para la ejecución de las obras en zonas comunes

### **Obras en elementos privativos**

#### I. Obligación de dar cuenta

- 1. Sentencias que consideran vulnerado el art. 7.1 al infringirse alguno de sus límites
- 2. Sentencias que no consideran vulnerado el art. 7.1 al infringirse alguno de sus límites

#### III. División, agregación y segregación

#### IV. Obras ejecutadas por locales comerciales

- 1. Criterios empleados por el Tribunal Supremo favorables a permitir a los locales la ejecución de obras en elementos comunes
  - A) Las obras realizadas por los locales comerciales que afecten a elementos comunes y que estén autorizadas por el título o los estatutos no se consideran contrarias a derecho
  - B) La “finalidad comercial” de los locales
  - C) Flexibilización de las mayorías necesarias de la Ley de Propiedad Horizontal
  - D) Límites a la aplicabilidad de esta doctrina jurisprudencial
- 2. Requisitos que han de concurrir para la aplicación de esta doctrina
  - A) Que locales se encuentren situados en planta baja
  - B) Que se traten de obras necesarias para la actividad a desarrollar
  - C) Que las obras afecten a los elementos comunes en general, no solo a las fachadas
  - D) Que las obras estén autorizadas por el título constitutivo o por los estatutos
- 3. Obras ejecutadas por los locales comerciales que no necesitan autorización de la junta
- 4. Obras ejecutadas por los locales comerciales que si necesitan autorización de la junta
- 5. Colocación de letreros o luminosos en fachada

### **Órganos de gobierno**

#### I. Administrador

- 1. Modalidades de administración: como persona física o jurídica
- 2. Las funciones del administrador
- 3. Responsabilidad civil del administrador

#### II. Junta de propietarios

- 1. Convocatoria
  - A) Legitimados para convocarla. La junta convocada por los propietarios
  - B) Contenido mínimo de la convocatoria
  - C) Requisitos de la convocatoria
  - D) Citación para la junta: formas y plazo
  - E) Formas de llevar a cabo la citación
- 2. Orden del día
  - A) Contenido del orden del día: no necesidad de incluir los puntos “Lectura y aprobación del acta de la junta anterior” y “ruegos y preguntas”
  - B) ¿Son válidos los acuerdos no incluidos en el orden del día o en el apartado “ruegos y preguntas”?
  - C) Derecho del propietario a solicitar la inclusión de cualquier punto en el orden del día
- 3. Celebración de la junta
  - A) Formas de celebración
  - B) Formas de asistencia: personal o por delegación. Requisitos de la delegación
  - C) Asistencia en los supuestos de copropiedad, usufructo y herederos
  - D) Privación del derecho de voto en la junta
- 4. Votación
  - A) El requisito de la doble mayoría, en especial en los supuestos de propietarios de varios inmuebles
  - B) ¿Es válida la votación secreta?
  - C) Abstenciones: ¿cómo se computan a efectos de las mayorías?
- 5. Acuerdos y mayorías
  - A) Mayorías necesarias para su aprobación
  - B) Revocación de los acuerdos aprobados en junta
  - C) Ejecutividad de los acuerdos
  - D) Actos de administración y de disposición
- 6. Redacción del acta
  - A) Contenido mínimo. Solo acuerdos, no otras cuestiones distintas
  - B) Cierre del acta y obligación de entrega: la firma del presidente y del secretario

- C) Defectos o errores en el acta: el mecanismo de la subsanación
  - a) Sentencias que admiten la validez de los acuerdos aunque el acta adolece del algún defecto en su redacción
  - b) Sentencias que no admiten la validez de los acuerdos debido a la existencia de algún defecto en su redacción
- 7. El derecho de los ausentes a manifestar su discrepancia: el voto presunto
- III. Presidente
- IV. Órganos de gobierno no obligatorios

## **Personalidad de la comunidad**

### **Procedimientos**

- I. Acciones reguladas en la LPH
  - 1. Acción de cesación por actividades molestas o prohibidas
    - A) Actividades molestas
    - B) Actividades prohibidas
  - 2. Impugnación de acuerdos
    - A) Objeto de la acción de impugnación
      - a) Nulidad o anulabilidad de los acuerdos
      - b) Convalidación de los acuerdos no impugnados por el transcurso del plazo para su impugnación
      - c) Acuerdos individualizados o colectivos
    - B) Causas de impugnación
    - C) Legitimación activa para su ejercicio
      - a) Personas legitimadas
      - b) Regla de legitimación: la exigencia de salvar el voto
      - c) Requisito de procedibilidad: la necesidad de estar al corriente de la totalidad de la deuda vencida y su excepción
      - d) Legitimación activa del propietario ausente que no haya manifestado su discrepancia
    - D) Caducidad de la acción
      - a) Plazos de ejercicio
      - b) Dies a quo para el cómputo de los propietarios presentes y ausentes
      - c) Fuerza ejecutiva de los acuerdos no impugnados
  - 3. Reclamaciones a morosos
    - A) A través del proceso monitorio especial
      - a) Domicilio donde practicar el requerimiento previo de pago
      - b) Aplicable para reclamar deuda de los complejos inmobiliarios privados
    - B) A través del proceso declarativo
    - C) Prescripción de la reclamación de gastos comunes ordinarios
- II. Otras acciones no reguladas en la LPH
  - 1. Acción reivindicatoria
  - 2. Acción de restitución de cualquier elemento común a su estado anterior
  - 3. Tutela sumaria de la posesión
  - 4. Acción de reembolso
  - 5. Protección al honor e intimidad
    - A) Sentencias desestimatorias
      - a) Actas
      - b) Convocatoria
      - c) Durante la celebración de la junta
      - d) Publicación de la lista de morosos
      - e) Otros medios de difusión
    - B) Sentencias estimatorias
- III. Juicio de equidad
- IV. Legitimación activa y pasiva en general
  - 1. Legitimación de la comunidad de propietarios
  - 2. Legitimación activa del presidente
    - A) Necesidad de autorización de la junta para demandar
    - B) En procedimientos derivados del proceso constructivo
      - a) En reclamación de vicios o defectos constructivos
      - b) En ejercicio de la acción por incumplimiento contractual
  - 3. Legitimación activa de los propietarios
  - 4. Legitimación activa del arrendatario

- A) Para reclamar responsabilidad civil a las comunidades de propietarios
- B) Para reclamar la ejecución de obras de conservación y mantenimiento del art. 10.1 de la Ley de Propiedad Horizontal
  - a) A la comunidad de propietarios
  - b) Al propietario arrendador
- 5. Legitimación pasiva del arrendatario (y del propietario) en reclamación de responsabilidad civil por las comunidades de propietarios
- V. Excepciones procesales
  - 1. Abuso del derecho
    - A) El abuso del derecho en la jurisprudencia del Tribunal Supremo
      - a) Fundamento de su admisión
      - b) Requisitos
    - B) Criterio del Tribunal Supremo en materia de obras en elementos comunes sin autorización de la junta
      - a) Sentencias que admiten el abuso del derecho
      - b) Sentencias que no admiten el abuso del derecho
      - c) Criterio del Tribunal Supremo respecto a otras obras en elementos comunes
      - d) Criterio de los tribunales en relación con el abuso del derecho en el supuesto previsto en el art. 18.1 c) LPH
  - 2. Consentimiento tácito
    - A) En materia de obras en elementos comunes sin autorización de la junta
      - a) Sentencias en contra de su admisión
      - b) Sentencias a favor de su admisión
    - B) En los supuestos de uso exclusivo de elementos comunes
  - 3. Actos propios
    - A) Sentencias que admiten su aplicación
    - B) Sentencias que no admiten su aplicación
      - a) Distribución del presupuesto de gasto
      - b) Obras en elementos comunes
      - c) Resto de pronunciamientos
  - 4. Litisconsorcio
    - A) Inadmisión
    - B) Admisión
  - 5. Prescripción de la acción
    - A) De la reclamación de gastos comunes ordinarios
    - B) De la responsabilidad por daños derivados de la falta de conservación o mantenimiento de elementos comunes
      - a) Ejercitada por los propietarios contra la comunidad de propietarios
      - b) Ejercitada por el arrendatario contra la comunidad de propietarios
      - c) Aplicación de la doctrina de los daños continuados
    - C) De la acción reivindicatoria
    - D) De la acción de restitución de cualquier elemento común a su estado anterior
- VI. Embargo de deudas comunes
- VII. Responsabilidad civil
  - 1. Responsabilidad civil de la comunidad de propietarios
    - A) Por falta de conservación de los elementos comunes
    - B) Defectuosa impermeabilización de la cubierta de terraza privativa
    - C) Caída en edificios en régimen de propiedad horizontal
    - D) Otros supuestos
  - 2. Responsabilidad civil de los propietarios
    - A) Por filtraciones de agua
    - B) Incendios en vivienda
    - C) Responsabilidad civil de la empresa mantenedora del ascensor

### **Título constitutivo**

- I. Constitución del régimen de propiedad horizontal. Validez de la primera junta constituyente
- II. Propiedad horizontal de hecho
- III. Otorgamiento
- IV. Modificación del título constitutivo
- V. Contenido del título constitutivo. La cuotas de participación
  - 1. Formas de fijación

2. Criterios legales para su fijación
3. Modificación de las cuotas de participación

### **Servicios comunes**

- I. Instalación o construcción de una nueva piscina
- II. Portería y conserjería
- III. Instalación de ascensor
  1. Concepto de ascensor
    - A) Según la LPH como un servicio común de interés general que tiene por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad
    - B) Según el Tribunal Supremo como necesario para la habitabilidad del inmueble, que incrementa el valor del edificio en su conjunto y redundando en beneficio de todos los copropietarios
  2. Constitución de servidumbre para su instalación: ocupación de un inmueble privativo
  3. Resolución unilateral por parte de la comunidad de propietarios del contrato de mantenimiento del ascensor
  4. Limitación del uso del ascensor a determinados propietarios

### **Servidumbres**

- I. En beneficio de un elemento privativo
- II. Servidumbre de desagüe
- III. Servidumbre derivada de la obligación de permitir el acceso para reparación de elementos comunes
- IV. Constitución de servidumbre para la instalación de ascensor: ocupación de un inmueble privativo  
Vuelo

### **Bibliografía por voces**

### **Índice cronológico de jurisprudencia**