

# SUMARIO

<b>PRÓLOGO</b> .....	11
<b>RESUMEN</b> .....	13
<b>AGRADECIMIENTOS</b> .....	15

## ABREVIATURAS

A) Textos legales .....	17
B) Otras .....	18

<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	21
---------------------------	----

## | CAPÍTULO I |

### LA OBLIGACIÓN DE PAGO PARA EL ADECUADO SOSTENIMIENTO DEL INMUEBLE

1. Introducción .....	25
2. Naturaleza jurídica .....	25
3. Objeto de la obligación de pago: gastos generales .....	29
3.1. Concepto .....	29
3.1.1. Gastos para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades .....	31
3.1.2. Gastos no susceptibles de individualización .....	34
3.1.3. No exoneración por falta de uso .....	37
3.1.4. Presunción de generalidad .....	40
3.2. Gastos ordinarios y extraordinarios .....	41
3.3. Gastos generales por su origen .....	45
3.3.1. Gastos generales de origen voluntario .....	46
3.3.2. Gastos generales de origen obligatorio .....	47

## SUMARIO

4. Fondo de reserva . . . . .	48
5. Forma de distribución del gasto entre los copropietarios . . . . .	57
5.1. Regla general de contribución conforme cuota de participación . . . . .	57
5.2. Contribución conforme estatutos comunitarios . . . . .	63
5.2.1. Cuestiones generales . . . . .	63
5.2.2. Cláusulas de exoneración . . . . .	65
5.3. Acuerdos comunitarios de contribución . . . . .	67
5.4. Contribución a los gastos judiciales . . . . .	69

## | CAPÍTULO II |

### SUJETOS DE LA OBLIGACIÓN DE PAGO

1. Acreedor . . . . .	73
1.1. Comunidad de propietarios . . . . .	73
1.1.1. Introducción . . . . .	73
1.1.2. Prehorizontalidad . . . . .	74
1.1.3. Falta de personalidad jurídica . . . . .	75
1.1.3.1. Registro de la Propiedad . . . . .	76
1.1.3.2. Capacidad para ser parte . . . . .	77
1.1.3.3. Conservación, rehabilitación y mejora . . . . .	77
1.1.3.4. Conclusión . . . . .	79
1.2. Comunidad sin título constitutivo . . . . .	80
1.3. Complejos inmobiliarios privados . . . . .	82
1.4. Subcomunidades . . . . .	84
1.5. Entidades urbanísticas de conservación . . . . .	88
2. Deudor . . . . .	90
2.1. Propietario . . . . .	90
2.1.1. Consideraciones generales . . . . .	90
2.1.2. Titular registral no propietario . . . . .	92
2.1.3. Propietario deudor residente en el extranjero . . . . .	94
2.1.4. Determinación temporal del obligado al pago . . . . .	96
2.2. Copropiedad . . . . .	98
2.3. Usufructo . . . . .	100
2.4. Arrendamiento . . . . .	101
2.5. Sociedad de gananciales . . . . .	102
2.6. Crisis matrimonial . . . . .	103
2.7. Herederos y legatarios . . . . .	105
2.8. Administración pública . . . . .	106
2.8.1. Titularidad pública . . . . .	106
2.8.2. Protección oficial, promoción pública . . . . .	108
2.9. INVIFAS . . . . .	109

| **CAPÍTULO III** |

**INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN**

1. Concepto de deuda vencida e incumplida . . . . .	111
2. Garantías del cobro de la deuda . . . . .	118
2.1. Responsabilidad por falta de notificación de cambio de titularidad . . . . .	118
2.2. Afeción real . . . . .	123
2.2.1. Consideraciones generales . . . . .	123
2.2.2. Ámbito temporal . . . . .	127
2.2.3. Ámbito objetivo . . . . .	129
2.2.4. Objetivo de la afeción real . . . . .	130
2.2.5. Concepto de anualidad . . . . .	130
2.3. Crédito preferente . . . . .	131
2.3.1. Consideraciones generales . . . . .	131
2.3.2. Ámbito objetivo . . . . .	134
2.3.3. Ámbito temporal . . . . .	136
2.3.4. Créditos salariales . . . . .	137
2.3.5. Créditos tributarios y de la Seguridad Social . . . . .	138
2.3.6. Otros créditos . . . . .	139
2.3.7. Concurso de acreedores . . . . .	140
2.4. Declaración y certificación del estado de la deuda . . . . .	141

| **CAPÍTULO IV** |

**CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN**

1. Privación del derecho de voto del deudor . . . . .	151
1.1. Regla general . . . . .	151
1.2. Excepción. Acuerdos que requieren unanimidad . . . . .	158
1.2.1. Consideraciones generales . . . . .	158
1.2.2. Criterios doctrinales . . . . .	158
1.2.3. Criterios jurisprudenciales . . . . .	160
1.2.3.1. Jurisprudencia contraria a la exclusión . . . . .	160
1.2.3.2. Jurisprudencia favorable a la exclusión . . . . .	161
1.2.4. Conclusiones . . . . .	162
1.3. Rehabilitación del derecho de voto . . . . .	164
1.3.1. Pago previo . . . . .	164
1.3.2. Consignación . . . . .	165
1.3.3. Impugnación judicial de la deuda . . . . .	168

## SUMARIO

1.4. Naturaleza jurídica de la privación del derecho de voto . . . . .	169
2. Falta de legitimación activa para la impugnación de acuerdos . . . . .	170
2.1. Regla general . . . . .	170
2.2. Excepción . . . . .	174
3. Pago o consignación, para admisión de recursos contra sentencias condenatorias de pago de cantidad . . . . .	176
4. Responsabilidad administrativa por oposición o demora injustificada en el cumplimiento de ordenes administrativas en relación con obras necesarias . . .	178
5. Responsabilidad subsidiaria del copropietario deudor. . . . .	180
6. Medidas disuasorias . . . . .	187

## | CAPÍTULO V |

### RECLAMACIÓN JUDICIAL DE LA DEUDA

1. Procedimientos declarativos. . . . .	189
1.1. Consideraciones generales . . . . .	189
1.2. Competencia . . . . .	192
1.2.1. Competencia objetiva . . . . .	192
1.2.2. Competencia territorial . . . . .	192
1.3. Procedimiento . . . . .	193
1.4. Postulación y costas procesales . . . . .	193
1.5. Representación del presidente . . . . .	194
2. Procedimiento monitorio . . . . .	196
2.1. Consideraciones generales . . . . .	196
2.2. Procedimiento . . . . .	201
2.3. Sujetos del procedimiento . . . . .	203
2.4. Competencia territorial . . . . .	210
2.5. Certificación de deuda. . . . .	211
2.6. Objeto de la reclamación. . . . .	218
2.6.1. Gastos comunes debidos . . . . .	218
2.6.2. Gastos de reclamación de la deuda . . . . .	220
2.7. Embargo preventivo . . . . .	222
2.8. Gastos de Abogado y Procurador . . . . .	224
2.9. Medios adecuados de solución de controversias . . . . .	227
3. Prescripción de la deuda comunitaria . . . . .	228

## BIBLIOGRAFÍA

1. Fuentes oficiales . . . . .	231
2. Libros y artículos de revista . . . . .	231