

SUMARIO

ABREVIATURAS	15
1. PROPIEDAD HORIZONTAL: LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS	17
1.1. Introducción	19
1.2. Normas reguladoras	22
1.3. Fondo de reserva	36
1.4. Presupuesto anual	43
1.5. Obligaciones de los propietarios y la comunidad de propietarios	45
1.6. Extinción del régimen de propiedad horizontal	50
2. ORGANIZACIÓN DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS	55
2.1. Órganos de gestión y administración	57
2.1.1. Tipos	57
2.1.2. La junta de propietarios	58
2.1.3. Presidente, secretario y administrador	72
2.2. División de la finca. Elementos comunes y privativos	78
2.3. Los complejos inmobiliarios	96
3. OBRAS Y REPARACIONES EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS	103
3.1. Calificación de las obras a realizar	105
3.1.1. Obras en elementos comunes o privativos	105
3.1.2. Obras en zonas privativas	106
3.1.3. Obras en zonas comunes	111

SUMARIO

3.1.4. El pago de las obras.	129
3.1.5. Responsabilidad por las obras	136
3.1.6. Análisis jurisprudencial de los supuestos más comunes de obras en las comunidades de propietarios	142
3.2. Humedades en viviendas y locales. ¿A quién reclamar? El origen de las humedades	176
3.2.1. Reclamación por humedades en viviendas y locales.	176
3.2.2. Humedades con origen en elementos comunes	180
3.2.3. Humedades con origen en elementos privativos.	193
3.3. Defectos de la construcción. Supuesto de las viviendas de nueva construcción. Reclamación a los agentes de la edificación	199
4. PROCEDIMIENTOS JUDICIALES EN MATERIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL	209
4.1. Tipos de procedimientos en materia de propiedad horizontal	211
4.2. El juicio monitorio en materia de comunidad de propietarios	222
4.3. Impugnación de acuerdos de la junta de propietarios	242
4.3.1. Acuerdos impugnables	242
4.3.2. Legitimación.	248
4.3.3. Plazo	257
4.4. Servidumbres en materia de propiedad horizontal.	259
4.5. El juicio de equidad	271
4.6. Reclamación por daños en comunidad de propietarios	277
4.7. La ejecución de sentencias condenatorias a la comunidad de propietarios.	289
5. ESPECIALIDADES PROCEDIMENTALES: CESE DE ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS	293
5.1. Aspectos generales	295
5.2. Actividades prohibidas por los estatutos	297
5.3. Actividades dañosas para la finca	313
5.4. Actividades que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.	315
5.5. El procedimiento para promover el cese de actividad molesta	330
5.5.1. Aspectos generales	330
5.5.2. Requisitos de procedibilidad	332
5.5.3. Procedimiento judicial	347
5.5.4. Posibles medidas impuestas en la resolución judicial	357
5.6. Casuística más habitual que da lugar a la acción de cesación	377

6. FISCALIDAD DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS	409
6.1. El ITPyAJD en la constitución o modificación de la comunidad de propietarios	411
6.1.1. ITPyAJD y constitución del régimen de propiedad horizontal	411
6.1.2. Tributación de otros actos de las comunidades de propietarios en el ITPyAJD	417
6.2. Obligaciones fiscales de la comunidad de propietarios	436
6.2.1. Aspectos preliminares	436
6.2.2. Contratación de empleados propios o de empresas, empresarios o profesionales externos	449
6.2.3. Percepción de ingresos por la comunidad de propietarios	472
6.2.3.1. Aspectos generales	472
6.2.3.2. Fiscalidad del arrendamiento o la cesión del uso de elementos comunes	473
6.2.3.3. Fiscalidad de la venta de elementos comunes	495
6.2.3.4. Fiscalidad de la percepción de subvenciones e indemnizaciones ..	519
6.2.4. Operaciones con terceras personas superiores a 3.005,06 euros.....	527
6.2.5. Pago de tributos municipales	535
7. ESPECIALIDADES DEL TRATAMIENTO DE DATOS RESPECTO A LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS	541
7.1. Aspectos generales	543
7.1.1. Normativa aplicable.....	543
7.1.2. Obligaciones: registro de actividades de tratamiento y evaluación de riesgos	544
7.1.3. Designación del delegado de protección	555
7.1.4. La figura del administrador de fincas como encargado del tratamiento. . .	556
7.2. Tratamientos especiales de datos sujetos a cuórum especiales	565
7.2.1. Tratamiento de datos con fines de videovigilancia	565
7.2.2. Datos biométricos para el acceso a la propiedad	580
7.3. Utilización de los datos en las comunidades de propietarios	581
7.3.1. Publicación de datos en el tablón de la comunidad de propietarios .. .	581
7.3.2. Protección de datos en la documentación de la comunidad de propietarios	588
8. LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN CATALUÑA	591
8.1. Aspectos generales	593
8.1.1. Concepto y regulación.....	593
8.1.2. Cuota de participación y deudas comunitarias	599
8.1.3. Constitución y extinción de la comunidad de propietarios	608
8.1.4. Órganos de la comunidad de propietarios	618

SUMARIO

8.2. Acuerdos de la junta de propietarios	628
8.2.1. Adopción de acuerdos comunitarios	628
8.2.2. Impugnación de acuerdos comunitarios	636
8.3. Formas de constitución	643
8.3.1. Propiedad horizontal simple	643
8.3.2. Propiedad horizontal compleja y propiedad horizontal por parcelas	659
8.4. La acción de cesación	669
 ÍNDICE ANALÍTICO	 679