

SUMARIO

CAPÍTULO I. Disposiciones generales	21
ARTÍCULO 1	21
Nacimiento de la Propiedad Horizontal	21
Notas previas	21
Regulación de la Propiedad Horizontal	23
Partes susceptibles de aprovechamiento independiente	23
ARTÍCULO 2	23
Aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal	24
Notas previas	24
Comunidades ya constituidas	24
Comunidades sin constituir	24
Complejos inmobiliarios	24
Subcomunidades	25
Entidades Urbanísticas de Conservación	25
CAPÍTULO II. Del régimen de la propiedad por pisos o locales	26
ARTÍCULO 3	26
Los elementos privativos y comunes	26
Notas previas	26
El derecho singular y exclusivo	27
Espacio suficientemente delimitado	27
Aprovechamiento independiente	27
Elementos, instalaciones y servicios exclusivos al propietario	28
Anejos del piso o local	29
La copropiedad	29
Notas previas	29
La cuota de participación	29
Alteración de la cuota	30
Transmisión de la propiedad individual	31
Responsabilidad de la Comunidad o privativa	31

SUMARIO

ARTÍCULO 4	32
La acción de división	32
Notas previas	32
División de la cosa común	32
División de la propiedad individual.	33
Requisitos de la división.	33
Proindivisión de intento	34
ARTÍCULO 5	34
El Título Constitutivo	35
Notas previas	35
Descripción del inmueble.	35
Servicios e instalaciones comunes.	35
Elementos comunes. Uso de los titulares de plazas garaje.	36
Servidumbres	36
Pisos y locales individuales	37
Fijación de la cuota de participación	37
El propietario único.	38
Por acuerdo de todos los propietarios	38
Por laudo o resolución judicial	39
Superficie útil de cada piso, local u otros elementos privativos.	39
La situación de pisos y locales.	40
El uso que racionalmente se presume de los servicios y elementos comunes.	41
Reglas estatutarias	41
Limitaciones del Estatuto	42
Diferencia con el Reglamento de Régimen Interior	42
Uso y destino del edificio y de las propiedades individuales	43
Cambio de local a vivienda y en sentido contrario.	44
Uso y utilización de servicios y elementos comunes.	45
Gobierno de la Comunidad.	47
Gastos generales y exoneración.	47
Reparto consolidado de gasto distinto al establecido en el Estatuto.	48
Inscripción registral	48
Reserva de derechos	50
Modificación del Título.	50
ARTÍCULO 6	51
El Reglamento de Régimen Interior.	51
Notas previas	51
Otorgamiento e inscripción registral	51
Obligatoriedad	52
Contenido	52
Modificación.	53

SUMARIO

ARTÍCULO 7	53
Obras, elementos comunes y privativos. Art. 7.1	54
Notas previas	54
Obras en elementos privativos	55
Calificación de elementos privativos	55
Acondicionamiento interior	55
Notificación de las obras a la Comunidad	56
Obras en elementos comunes	56
Accesos	57
Aire acondicionado	57
Antenas de radioaficionados	58
Anterior propietario	58
Autorización de la Comunidad	58
Autorización estatutaria	59
Ascensor	59
Calefacción	59
Cerramiento de la finca	59
Cubiertas	60
Chimeneas	60
Ejemplos precedentes	61
Escaleras	62
Estructura	62
Fachada	62
Letreros	64
Marquesinas	65
Pasillos	66
Pacios	66
Portal	66
Puertas	67
Reparaciones urgentes	67
Terrazas	68
Transformaciones	68
Ventanas	69
Como complemento de lo anterior se indica:	69
Acciones de la Comunidad	69
Consentimiento tácito	70
Prescripción de la acción de reclamación	70
Procedimiento correspondiente	70
Actividades prohibidas y sanciones. Art. 7.2.	71
Notas previas	71
Actividades dañosas	71
Actividades ilícitas	71

SUMARIO

Actividades impuestas por el Estatuto	72
Actividades insalubres, nocivas y peligrosas	73
Actividades molestas	73
Actividades prohibidas por el Estatuto	74
Sanciones a infractores	75
Notas previas	75
Requerimiento previo	76
Requerimiento al propietario u ocupante	76
Actividades insalubres, nocivas y peligrosas	77
Acuerdo previo de la Junta	77
Medidas cautelares	78
Privación del piso o local	78
Procesos penal y civil	79
Prueba	79
Usufructuario	80
Moderación de los Tribunales	80
Responsabilidad del propietario y del ocupante no titular	80
Los procedimientos judiciales y sus consecuencias	81
Indemnización por daños y perjuicios	81
Legitimación del arrendatario u ocupante	81
Procedimiento judicial	81
Situación después del lanzamiento o resolución	81
Ley 28/2005, Antitabaco, modificada por Ley 42/2010	82
La "okupación" ilegal de un piso o local	82
ARTÍCULO 8	83
ARTÍCULO 9	83
Las obligaciones de los propietarios	85
Notas previas	85
Respetar las instalaciones comunes. Art. 9.1 a).	85
Mantener en buen estado de conservación el piso o local. Art. 9.1 b)	86
Consentir en vivienda piso o local reparaciones exigidas para servicios del inmueble y creación de servidumbres. Art. 9.1 c).	87
Permitir el acceso al piso o local. Art. 9.1 d)	89
Contribuir a los gastos, preferencia de créditos, afectación real y requisitos de la Escritura pública. Art. 9.1 e)	91
Constitución del fondo de reserva. Art. 9.1 f).	100
Diligencia debida en el uso del inmueble. Art. 9.1 g).	102
Comunicación del domicilio. Art. 9.1 h)	103
Notificación del cambio de titular. Art. 9.1 i)	106
No uso de servicios. Art. 9.2	108
ARTÍCULO 10	108
La realización de obras por la Comunidad.	110
Notas previas. Art. 10.1	110

SUMARIO

Carácter obligatorio. Art. 10.1	110
Obras necesarias. Art. 10.1 a)	111
Obras de accesibilidad universal. Art. 10.1 b)	111
Ocupación de elementos comunes. Art. 10.1 c)	114
Construcción de nuevas plantas y alteración de estructura o cosas comunes. Art. 10.1 d)	114
División y agregación de pisos y locales. Art. 10.1 e)	116
Ejecución de órdenes administrativas. Art. 10.2 a)	116
Responsabilidad individual. Art. 10.2 b)	116
Obligación de pago. Art. 10.2 c)	117
Exigencia de autorización administrativa, Registro de la Propiedad y posible implicación de la Comunidad. Art. 10.3.	118
Constitución o modificación del complejo inmobiliario. Art. 10.3 a)	118
Agrupación o segregación de pisos y locales. Art. 10.3 b)	119
Construcción de nuevas plantas o alteración de la estructura o fábrica del edificio. Art. 10.3 b)	119
Consentimiento de la Comunidad y titulares. Art. 10.3 b)	120
Posibilidad de arbitraje. Art. 10.3 b)	121
Acuerdo de propietarios y de la Junta. Art. 10.3 b)	121
ARTÍCULOS 11 Y 12.	122
ARTÍCULO 13	122
Órganos de gobierno. Cargos y funciones	123
Nota previa	123
Los órganos de gobierno. Art. 13.1	124
Nombramiento de cargos.	126
Representación legal. Art. 13.3	129
Vicepresidentes y otros cargos directivos. Art. 13.4	132
Duración de los nombramientos. Art. 13.7	136
Funcionamiento en casos especiales. Art. 13.8.	137
ARTÍCULO 14	137
Facultades de la Junta de Propietarios	138
Notas previas	138
El nombramiento y cese de cargos y reclamaciones de propietarios. Art. 14 a)	138
Aprobación del plan de ingresos y cuentas de la Comunidad. Art. 14 b)	139
Obras extraordinarias y medidas urgentes. Art. 14 c)	141
Aprobación y reforma de los Estatutos y del Reglamento de Régimen Interior. Art. 14 d)	142
Asuntos de interés general. Art. 14 e)	143
ARTÍCULO 15	145
Asistencia y votaciones en Junta	145
Notas previas	145
La asistencia a la Junta. Art. 15.1	145

SUMARIO

Las votaciones. Art. 15.1	150
Privación del derecho al voto. Art. 15.2	153
ARTÍCULO 16	156
La convocatoria de las Juntas	157
Notas previas	157
La periodicidad de las Juntas. Art. 16.1	157
La facultad de la convocatoria. Art. 16.2	160
Requisitos de la convocatoria. Art. 16.2.	163
Plazo previo de la citación. Art. 16.3	171
ARTÍCULO 17	175
Los acuerdos de la Junta de Propietarios	177
Notas previas	177
Constitución de la Junta.	178
Art. 17, regla 1.º Instalación de infraestructura común de telecomunicación, energía solar y suministros energéticos.	179
Art. 17, regla 2.ª Acceso y movilidad de personas con discapacidad	181
Art. 17, regla 3.ª Establecimiento o supresión de servicios comunes	184
Art. 17, regla 4, párrafos primero y segundo. Conservación, habitabilidad y seguridad del inmueble según naturaleza y características.	190
Ejemplos de obras posibles	194
Art. 17, regla 4, párrafo tercero. Innovaciones que hacen inservible el edificio para un propietario.	199
Art. 17, regla 5. Recarga de vehículos eléctricos	200
Art. 17, regla 6. Los acuerdos de unanimidad	200
Art. 17, regla 7. Los acuerdos de mayoría simple	206
Juicio de equidad	209
Art. 17, regla 8. Notificación de acuerdos	212
Art. 17, regla 9. Obligación para todos.	214
Art. 17, regla 10 Discrepancia sobre las obras.	215
Art. 17, regla 11. Pago de las derramas	216
Art. 17.12. Arrendamientos turísticos. «Prohibición o limitación condicionar», o «incremento cuota» (Real Decreto Ley 7/2019)	216
ARTÍCULO 18	221
La impugnación judicial de los acuerdos.	222
Notas previas	222
Art. 18.1. Supuestos legales de impugnación	222
Art. 18.2 Legitimación para impugnar.	226
Art. 18.3. Argumentos y causas de la impugnación.	228
Art. 18.4. La ejecución de acuerdos y la suspensión cautelar	230
ARTÍCULO 19	231
El libro y contenido de las actas	232
Notas previas	232
Art. 19.1. La diligencia oficial del libro de actas.	233

SUMARIO

Art. 19.2. El contenido, redacción y requisitos de las actas.	236
Art. 19.3. El cierre del acta.	241
Art. 19.4. Conservación de la documentación	244
ARTÍCULO 20	245
Obligaciones del administrador	245
Notas previas	245
Titulación del administrador.	246
Art. 20 a). Velar por el buen régimen, instalaciones y servicios de la finca .	246
Art. 20 b). Preparación del plan de gastos	246
Art. 20 c). Conservación y mantenimiento de la finca	247
Art. 20 d). Ejecutar los acuerdos sobre obras y efectuar cobros y pagos . .	248
Art. 20 e). Actuar como secretario de la Junta.	250
Art. 20 f). Otras atribuciones que le confiera la Junta	250
ARTÍCULO 21	251
Apartado 1	251
Comentario.	252
Apartado 2	252
Comentario.	252
Apartado 3	253
Comentario.	254
Apartado 4	254
Comentario.	254
Apartado 5	254
Comentario.	254
Apartado 6	255
Comentario.	255
ARTÍCULO 22	258
Deudas de la Comunidad.	258
Notas previas	258
Responsabilidad de la Comunidad	258
Responsabilidad individual.	259
Embargo fondos y cuotas.	260
Tramitación aconsejable y clase de proceso	260
ARTÍCULO 23	261
La extinción de la Propiedad Horizontal	261
Notas previas	261
Destrucción del edificio	261
Conversión en propiedad o copropiedad ordinaria.	262
Cesión de elementos comunes al ayuntamiento	263

SUMARIO

CAPÍTULO III. Del régimen de los complejos inmobiliarios privados 263
ARTÍCULO 24 263
Complejos inmobiliarios 264
Notas previas 264
Art. 24.1. Requisitos legales para la existencia de un complejo urbanístico. . . 265
Art. 24.2. Posibilidad de constitución de una sola Comunidad o
Agrupación de Comunidades 266
Art. 24.3. Funcionamiento y legislación aplicable 269
Art. 24.4. Aplicación analógica de la LPH 273

ANEXOS

ANEXO núm. 1. Artículo 396 del Código Civil 279
Los elementos comunes 279
Consideraciones generales. 279
Suelo. 279
Vuelo. 280
Cimentaciones 281
Cubiertas 281
Elementos estructurales 282
Pilares 282
Jácnas. 282
Forjados 282
Muros de carga 282
Fachada 282
Terrazas. 283
Balcones 284
Ventanas 284
Revestimiento exterior 284
Elementos de cierre que las conforman. 285
Otros elementos comunes. 285
Portal 285
Escaleras y vestíbulos. 285
Porterías 286
Corredores 287
Pasos 287
Muros 287
Fosos 287
Pacios 288
Pozos 289
Recintos generales. 289
Depósitos 289

SUMARIO

Contadores	289
Telefonías y otros servicios, aunque sean de uso privativo	289
Más elementos comunes.	289
Ascensores	289
Conducciones y canalizaciones	290
Desagües	290
Suministro de agua.	290
Gas, electricidad y energía solar.	291
Agua caliente y calefacción	291
Aire acondicionado.	291
Ventilación o evacuación de humos.	291
Detección y prevención de incendios.	291
Portero electrónico y otros sistemas de seguridad y conexión directa	292
Servicios audiovisuales.	292
Antena colectiva y demás instalaciones de servicios audiovisuales y de telecomunicación	292
Servidumbres	292
Sobre elementos comunes no mencionados en el art. 396	293
Urbanizaciones.	293
División, enajenación, gravamen o embargo de elementos comunes	293
Consideraciones generales.	293
División.	294
Enajenación	295
Gravamen	295
Embargo	295
Los derechos de tanteo y retracto.	296
Consideraciones generales.	296
Disposiciones y normas legales aplicables	296
Consideraciones generales.	296
ANEXO núm. 2. Requisitos y <i>quorum</i>, para los acuerdos junta de propietarios. .	297
Notas previas.	297
Relación de artículos de la LPH	298
Art. 9.1 e) Acuerdo para fijar el presupuesto y cuotas.	298
Art. 9.1 f) Acuerdo para el fondo de reserva	298
Art. 10.2.º a) Obras e instalaciones de accesibilidad universal	298
Art. 10.3 b) Obras e instalaciones especiales y en su caso unir y separar dos viviendas o locales	298
Art. 13. Nombres presidente, junta directiva y secretario- administrador	298
At. 17.1. Servicios de telecomunicación	299
Art. 17.2. Instalación ascensores o medios de accesibilidad	299
Art. 17.3. Supresión o creación de servicios comunes y eficiencia energética.	299

SUMARIO

Art. 17.4. Nuevas instalaciones o servicios	299
Art. 17.5. Instalación eléctrica para carga de vehículos.	299
Art. 17.6. Modificación del título	299
Art. 17.7. acuerdos de simple mayoría.	299
Juicio equidad	300
Art. 17.12. Prohibición o limitación, condicionar y aumentar la cuota en los arrendamientos apartamentos turísticos, con posibilidad de incremento de cuota.	300
Art. 18. Impugnación judicial	300
ANEXO núm. 3. Celebración junta propietarios	301
Modelo general del Acta de la Junta de Propietarios	301
ANEXO núm. 4. Inscripción acuerdos registro propiedad	303
Negativa a la inscripción del acuerdo de la Junta por parte del registrador y recurso al DGRN y jurisdicción civil.	303
ANEXO núm. 5. Relativo a los procesos judiciales.	305