

ÍNDICE SISTEMÁTICO

Prólogo	23
Capítulo Primero Disposiciones generales	28
Artículo 1	28
COMENTARIOS	28
1. LA PROPIEDAD HORIZONTAL: SUS ORÍGENES Y SUS FUENTES	28
2. LA DELIMITACIÓN TERMINOLÓGICA DEL OBJETO MATERIAL .	30
JURISPRUDENCIA	30
Artículo 2	34
COMENTARIOS	35
1. A LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS CONSTITUIDAS	
CON ARREGLO A LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 5	35
2. A LAS COMUNIDADES QUE REÚNAN LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 396 DEL CÓDIGO CIVIL Y NO HUBIESEN OTORGADO EL TÍTULO CONSTITUTIVO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL	35
3. A LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS PRIVADOS	37
4. A LAS SUBCOMUNIDADES CONSTITUIDAS EN RÉGIMEN DE COMUNIDAD EN EL TÍTULO POR VARIOS PROPIETARIOS PARA SU USO Y DISFRUTE EXCLUSIVOS, SOBRE DETERMINADOS ELEMENTOS O SERVICIOS COMUNES DOTADOS DE UNIDAD E INDEPENDENCIA FUNCIONAL O ECONÓMICA.	37
5. A LAS ENTIDADES URBANÍSTICAS DE CONSERVACIÓN EN LOS CASOS EN QUE ASÍ LO DISPONGAN LOS ESTATUTOS	39
5.1. Las entidades urbanísticas de conservación: su régimen en el Reglamento de Gestión Urbanística	39
5.2. La aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal a las Entidades Urbanísticas de Conservación	40
JURISPRUDENCIA	40
1. SENTENCIAS QUE HACEN REFERENCIA AL ARTÍCULO 2 (EN GENERAL)	40
2. SENTENCIAS QUE HACEN REFERENCIA AL ARTÍCULO 2.A)	46
3. SENTENCIAS QUE HACEN REFERENCIA AL ARTÍCULO 2.B)	48
4. SENTENCIAS QUE HACEN REFERENCIA AL ARTÍCULO 2.C)	53
5. SENTENCIAS QUE HACEN REFERENCIA AL ARTÍCULO 2.D)	54
6. SENTENCIAS QUE HACEN REFERENCIA AL ARTÍCULO 2.E)	58

Capítulo II	Del régimen de la propiedad por pisos o locales	59
Artículo 3		59
	COMENTARIOS	59
1.	INTRODUCCIÓN	59
2.	CONCURRENCIA DE DOS DERECHOS (I): EL DERECHO SINGULAR Y EXCLUSIVO.	60
2.1.	El espacio debe estar suficientemente delimitado	60
2.2.	Debe ser susceptible de aprovechamiento independiente.	61
2.3.	Con los elementos e instalaciones comprendidos dentro de sus límites.	61
2.4.	Los anejos expresamente señalados en el título	64
3.	CONCURRENCIA DE DOS DERECHOS (II): EL DE COPROPIEDAD SOBRE LOS ELEMENTOS COMUNES.	64
3.1.	Los elementos comunes	64
3.2.	La posición del Tribunal Supremo ante algunos elementos comunes.	65
4.	LA DEFENSA DE LOS ELEMENTOS COMUNES FRENTE A LAS DEFICIENCIAS CONSTRUCTIVAS DEL EDIFICIO	71
4.1.	La coexistencia de dos regímenes jurídicos: Código Civil y LOE.	72
4.2.	La normativa del Código Civil: el artículo 1591	72
4.3.	La Ley de Ordenación de la Edificación (LOE)	73
5.	OTRA VÍA INDEMNIZATORIA: LA RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL	77
6.	LA CUOTA DE PARTICIPACIÓN	77
6.1.	Aspectos en que se proyecta la cuota	78
6.2.	Inalterabilidad de las cuotas	79
7.	LÍMITES A LA LIBRE DISPOSICIÓN DEL DERECHO DEL PROPIETARIO	80
	JURISPRUDENCIA	80
1.	ELEMENTOS PRIVATIVOS	80
1.1.	Consideraciones Generales	80
1.2.	Derechos y obligaciones del propietario.	88
1.3.	Locales	92
2.	ELEMENTOS COMUNES	93
2.1.	Consideraciones Generales	93
2.2.	Clases: esenciales (por naturaleza) o accidentales	97
2.3.	Uso privativo o exclusivo	98
2.4.	Consentimiento	101
2.5.	Desafectación.	103
2.6.	Defensa judicial	106
2.7.	Elementos del edificio	108
3.	CUOTA DE PARTICIPACIÓN.	131
Artículo 4		135
	COMENTARIOS	135
1.	ANTECEDENTES	135
2.	LA PROHIBICIÓN DE LA DIVISIÓN DE LOS ELEMENTOS NO PRIVATIVOS EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL	135

3.	LA DIVISIÓN DEL PISO O LOCAL PRIVATIVOS EN EL ARTÍCULO 4	136
4.	LA EXCEPCIÓN DEL ARTÍCULO 4 AL RÉGIMEN GENERAL DE DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN	136
5.	LAS SUBCOMUNIDADES DEL ARTÍCULO 2.D)	138
	JURISPRUDENCIA	138
Artículo 5		141
	COMENTARIOS	142
1.	LA NATURALEZA DEL TÍTULO CONSTITUTIVO	142
2.	TÍTULO: NACIMIENTO Y CONSTITUCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL. PREHORIZONTALIDAD Y PROPIEDAD HORIZONTAL DE HECHO	142
3.	PERSONAS AUTORIZADAS PARA OTORGAR EL TÍTULO CONSTITUTIVO	143
4.	TIEMPO, FORMA Y CONTENIDO DEL TÍTULO	145
4.1.	Contenido obligatorio, exigido por el artículo 5	146
4.2.	Contenido solo opcional	149
5.	LOS ESTATUTOS Y SU INSCRIPCIÓN REGISTRAL	155
6.	MODIFICACIÓN DEL TÍTULO CONSTITUTIVO	156
7.	IMPUGNACIÓN DEL TÍTULO CONSTITUTIVO	156
	JURISPRUDENCIA	157
1.	LA NATURALEZA DEL TÍTULO CONSTITUTIVO	157
2.	NACIMIENTO Y CONSTITUCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL. PREHORIZONTALIDAD Y PROPIEDAD HORIZONTAL DE HECHO	158
3.	PERSONAS AUTORIZADAS PARA OTORGAR EL TÍTULO CONSTITUTIVO	161
3.1.	Legitimación del adquirente por documento privado para el otorgamiento del título	165
4.	TIEMPO, FORMA Y CONTENIDO DEL TÍTULO; TIEMPO; FORMA; CONTENIDO	167
4.1.	Contenido obligatorio	168
4.2.	Contenido opcional	178
5.	LOS ESTATUTOS Y SU INSCRIPCIÓN REGISTRAL	211
6.	MODIFICACIÓN DEL TÍTULO CONSTITUTIVO	214
7.	IMPUGNACIÓN DEL TÍTULO CONSTITUTIVO	217
Artículo 6		220
	COMENTARIOS	220
1.	FUNDAMENTOS Y ÁMBITO DEL ARTÍCULO 6	220
1.1.	Fundamento	221
1.2.	Jerarquía normativa	221
1.3.	Objeto y límites	222
1.4.	Aprobación. Forma	222
2.	IMPUGNACIÓN DE LAS NRI	223
3.	EFICACIA DE LAS NORMAS DE RÉGIMEN INTERIOR	224
4.	NORMAS DE CARÁCTER SANCIONADOR: SU PROBLEMÁTICA	224
5.	EL PAPEL DEL ADMINISTRADOR EN LA APLICACIÓN DE LAS NRI	225

JURISPRUDENCIA.....	225
Artículo 7	231
COMENTARIOS	232
1. LOS FUNDAMENTOS DEL ARTÍCULO 7.....	232
2. LOS ÁMBITOS DEL ARTÍCULO 7.1	232
2.1. Las obras en la propiedad privativa	232
2.2. Las obras en el resto del inmueble	237
3. LA DEFENSA PROCESAL FRENTE A LAS ALTERACIONES PROHIBIDAS	237
4. FUNDAMENTOS DEL ARTÍCULO 7.2 LPH	238
4.1. El fundamento del artículo 7.2	238
4.2. Personas a quienes afectan las limitaciones	239
5. EL PROCEDIMIENTO FRENTE A LOS INFRACTORES DEL ARTÍCULO 7.2	249
5.1. Trámite prejudicial	249
5.2. Trámite judicial	252
JURISPRUDENCIA.....	255
1. OBRAS EN EL INMUEBLE (ARTÍCULO 7.1)	255
1.1. Consideraciones generales	255
1.2. Obras en elementos comunes.....	277
1.3. Obras en elementos privativos que afectan a elementos comunes o servicios comunitarios. Límites.....	277
1.4. Obras en determinados elementos arquitectónicos.....	281
2. ACTIVIDADES REGULADAS EN EL ARTÍCULO 7.2.....	281
2.1. Actividades prohibidas por los estatutos	350
2.2. Actividades molestas, insalubres, nocivas, y peligrosas (MINP)	354
2.3. El cumplimiento de requisitos administrativos no afecta al orden civil	367
2.4. Requisitos previos al ejercicio de la acción de cesación (requerimientos, acuerdo de la junta, etc...).....	370
2.5. Trámites judiciales	375
Artículo 8	379
Artículo 9	379
COMENTARIOS	381
1. INTRODUCCIÓN	381
2. EL APARTADO 1 DEL ARTÍCULO 9.....	381
2.1. La obligación del apartado 1.a)	382
2.2. La Obligación del apartado 1.b).....	384
2.3. La obligación del apartado 1.c).....	389
2.4. La obligación del apartado 1.d).....	391
2.5. La obligación del apartado 1.e).....	392
2.6. La obligación del apartado 1.f).....	409
2.7. La obligación del apartado 1.g)	412
2.8. La obligación del apartado 1.h)	412
2.9. La obligación del apartado 1.i)	418
3. EL APARTADO 2 DEL ARTÍCULO 9.....	421
JURISPRUDENCIA.....	423

1.	OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO	423
1.1.	Respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, evitando causar daños	423
1.2.	Mantener en buen estado su piso o local, que no perjudiquen a la comunidad resarciendo por los daños que ocasionen	431
1.3.	Consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el inmueble y permitir las servidumbres imprescindibles para obras y la creación de servicios comunes teniendo derecho a resarcirle por daños y perjuicios	435
1.4.	Permitir la entrada en piso o local	445
1.5.	Contribuir según cuota del título o por lo especialmente establecido a los gastos generales para el sostenimiento del inmueble y sus servicios siempre que no sean susceptibles de individualización.	452
1.6.	Contribuir a la dotación del fondo de reserva.	512
1.7.	Observar la diligencia debida en el uso del inmueble	514
1.8.	Comunicar el domicilio. Sistema de comunicaciones comunitarias	518
1.9.	Comunicación del cambio de titularidad de vivienda o local	529
2.	EL APARTADO 2 DEL ARTÍCULO 9.	
	Artículo 10	538
	COMENTARIOS	539
1.	INTRODUCCIÓN	539
2.	CONTEXTO EN QUE NACE EL ARTÍCULO 10	541
3.	EL ARTÍCULO 10	542
3.1.	Obras y actuaciones necesarias	543
3.2.	El controvertido apartado 3 del art. 10 y su polémico contenido.	560
	JURISPRUDENCIA.	562
1.	OBLIGACIONES DE LA COMUNIDAD: REALIZAR LAS OBRAS Y ACTUACIONES NECESARIAS PARA EL ADECUADO SOSTENIMIENTO Y HABITABILIDAD DEL INMUEBLE	562
2.	OBRAS DE MEJORA, DE INNOVACIÓN Y DE CONSERVACIÓN/ MANTENIMIENTO.	574
3.	EJERCICIO DE ACCIONES FRENTE A LA COMUNIDAD EXIGIENDO OBRAS DE CONSERVACIÓN O LA REPARACIÓN DE LOS DAÑOS. PLAZOS, LEGITIMACIÓN Y RESPONSABILIDAD POR LAS OBRAS	578
4.	CLASES DE ACTUACIONES/OBRAS: LEGITIMACIÓN, OBLIGADOS AL PAGO Y RÉGIMEN DE RESPONSABILIDADES.	587
4.1.	Humedades y filtraciones.	587
4.2.	Garajes.	594
4.3.	Fachadas	595
4.4.	Aislamiento e insonorización	596
4.5.	Calefacción	598
4.6.	Tuberías y canalizaciones.	599

4.7. Terrazas	601
5. OBRAS DE ACCESIBILIDAD	602
6. OCUPACIÓN DE ELEMENTOS COMUNES DURANTE EL TIEMPO NECESARIO PARA LA EJECUCIÓN DE LA OBRA	611
7. OBLIGACIÓN ACTUACIONES DENTRO DEL ÁMBITO DE AC- TUACIÓN DE REHABILITACIÓN O DE REGENERACIÓN Y RE- NOVACIÓN URBANA QUE NO REQUIEREN AUTORIZACIÓN DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS	612
8. OBLIGACIÓN DE CONTRIBUIR A LOS GASTOS (ART. 10.2 LPH)	
9. MAYORÍAS CUALIFICADAS FUERA DEL ARTÍCULO 17 LPH (ART. 10.3 LPH)	618
Artículo 11	622
Artículo 12	622
Artículo 13	622
COMENTARIOS	623
1. ANTECEDENTES	623
2. GOBIERNO Y GESTIÓN DE LA COMUNIDAD DE PROPIETA- RIOS	624
3. LA RELACIÓN ORGÁNICA ES DE <i>NUMERUS APERTUS</i>	625
4. EL PRESIDENTE	626
4.1. Nombramiento entre los propietarios	626
4.2. Procedimiento para nombrar presidente	628
4.3. Duración del ejercicio del cargo	629
4.4. Obligatoriedad del nombramiento	629
4.5. Funciones del Presidente	631
4.6. Procedimiento para el nombramiento de Presidente ante la imposibilidad de la Junta	632
4.7. Remuneración del ejercicio de la presidencia	632
4.8. Responsabilidad personal del Presidente	632
5. FACULTADES REPRESENTATIVAS DEL PRESIDENTE	633
5.1. Naturaleza de la representación presidencial	633
5.2. Extensión de la representación a los intereses privados de los propietarios individuales	634
5.3. Autorización de la Junta al Presidente para el ejercicio de acciones	634
5.4. Legitimación activa del comunero	637
5.5. Legitimación pasiva de la Comunidad a través del Presi- dente	638
6. EL VICEPRESIDENTE	638
6.1. Carácter facultativo del cargo	638
6.2. Requisitos para el acceso al cargo	639
6.3. Acuerdo de la Junta de Propietarios designando Vicepresi- dente	639
6.4. Facultades del Vicepresidente	639
6.5. Momento y forma de la sustitución del presidente o asis- tencia al mismo	639
7. EL SECRETARIO	640
7.1. Funciones del secretario	640

7.2.	Diligencia exigible al secretario y su responsabilidad.	641
7.3.	El secretario como autor del acta de la Junta	642
7.4.	El Secretario como depositario de la documentación comunitaria.	642
8.	EL ADMINISTRADOR	643
8.1.	Introducción.	643
8.2.	Su conexión con otros cargos.	643
8.3.	La externalización del cargo de administrador. Su elección	643
8.4.	Cualificación para el ejercicio profesional de la administración	644
8.5.	Corporaciones y personas jurídicas administradoras.	645
8.6.	La relación contractual con el Administrador externo.	645
9.	DURACIÓN DEL EJERCICIO DE LOS CARGOS Y SU REMOCIÓN	648
9.1.	Duración anual de los cargos	648
9.2.	Remoción del cargo	648
10.	RÉGIMEN DE ADMINISTRACIÓN DEL ARTÍCULO 398 DEL CÓDIGO CIVIL	649
10.1.	Notas sobre el régimen del artículo 398 del Código Civil.	650
	JURISPRUDENCIA.	650
I.	LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.	650
1.	El presidente.	650
2.	EL VICEPRESIDENTE	685
3.	EL SECRETARIO	687
4.	EL ADMINISTRADOR	690
II.	DURACIÓN DEL EJERCICIO DE LOS CARGOS Y SU REMOCIÓN	708
III.	RÉGIMEN DE ADMINISTRACIÓN DEL ARTÍCULO 398 DEL CÓDIGO CIVIL	712
Artículo 14	. . . . .	714
	COMENTARIOS	714
1.	LA JUNTA DE PROPIETARIOS.	714
2.	LAS COMPETENCIAS DE LA JUNTA Y SU INTERFERENCIA POR EL ARTÍCULO 10.1	715
3.	LAS COMPETENCIAS DE LA JUNTA SEGÚN EL ARTÍCULO 14.	716
3.1.	En relación con los órganos de gobierno	716
3.2.	En relación con la economía comunitaria.	716
3.3.	En relación con las obras y actuaciones de mantenimiento del edificio	718
3.4.	En relación con los Estatutos y normas de régimen interior.	719
3.5.	En relación con otros asuntos de interés general para la Comunidad.	720
	JURISPRUDENCIA.	720
1.	NOMBRAR Y REMOVER CARGOS Y RESOLVER RECLAMACIONES	720
2.	APROBAR EL PLAN DE GASTOS E INGRESOS Y LAS CUENTAS.	722
3.	APROBAR EL PRESUPUESTO Y LA EJECUCIÓN DE OBRAS Y SER INFORMADA DE ACTUACIONES DEL ADMINISTRADOR	725

4.	APROBAR Y REFORMAR ESTATUTOS Y REGLAMENTO DE RÉGIMEN INTERIOR	729
5.	DECIDIR SOBRE ASUNTOS DE INTERÉS GENERAL PARA LA COMUNIDAD.	730
Artículo 15	. . . . .	735
	COMENTARIOS	736
1.	LA JUNTA DE PROPIETARIOS Y EL PROCEDIMIENTO PARA LA ADOPCIÓN DE LOS ACUERDOS	736
2.	FORMAS DE ASISTENCIA A LA JUNTA	736
2.1.	Asistencia personal	736
2.2.	Asistencia por representación	737
3.	EL VOTO Y SUS SINGULARIDADES	742
3.1.	El voto del pluripropietario	742
3.2.	El denominado voto presunto del comunero ausente	743
3.3.	La exclusión del votante titular de intereses contrapuestos	745
3.4.	Voto secreto y otras modalidades de voto	747
4.	LA PRIVACIÓN DEL DERECHO DE VOTO	748
4.1.	Antecedentes y trámite parlamentario	748
4.2.	Los requisitos para la privación del derecho de voto	749
4.3.	Los efectos de la privación del derecho de voto	752
4.4.	La prevención de la privación del derecho del voto: la proyección de sus efectos	753
4.5.	La delimitación de los efectos de la prohibición del voto	754
	JURISPRUDENCIA.	754
1.	ASISTENCIA A LA JUNTA	754
1.1.	Personal	754
1.2.	Por representación legal	755
1.3.	Por representación voluntaria	761
2.	EL VOTO	765
2.1.	Voto del pluripropietario	768
2.2.	Voto presunto del comunero ausente	768
2.3.	Exclusión del votante de intereses contrapuestos	769
2.4.	Voto secreto	770
2.5.	Privación del voto	771
Artículo 16	. . . . .	783
	COMENTARIOS	783
1.	INTRODUCCIÓN	783
2.	LA JUNTA DE PROPIETARIOS. SUS CLASES	784
2.1.	Junta Ordinaria	784
2.2.	Junta Extraordinaria	788
3.	LA CONVOCATORIA DE LAS JUNTAS	790
3.1.	Finalidad de la convocatoria	790
3.2.	Personas que pueden convocar	790
3.3.	Indicación de los asuntos a tratar: el orden del día	794
3.4.	Lugar, día y hora de la Junta. Idioma. Las enseñanzas de la pandemia	797
3.5.	Práctica de las citaciones conforme al artículo 9	799
3.6.	Relación de propietarios deudores	801

3.7.	Inclusión en el orden del día de tema de interés a solicitud del comunero	803
3.8.	La segunda convocatoria	805
4.	LA JUNTA UNIVERSAL	806
	JURISPRUDENCIA	806
1.	JUNTA DE PROPIETARIOS	806
1.1.	Ordinaria	806
1.2.	Extraordinaria	807
1.3.	Universal	808
2.	CONVOCATORIAS	810
2.1.	Consideraciones generales	810
2.2.	Convocatoria por Presidente o por el 25 por ciento de propietarios o 25 por ciento de cuotas.	816
2.3.	Antelación con que se debe comunicar la convocatoria.	822
2.4.	Lugar, día, hora e idioma	829
2.5.	Orden del día. Contenido, características y consecuencias de su defectuosa inclusión. Solicitud de inclusión de temas de interés por parte de los comuneros	829
2.6.	Citaciones: manera de practicarlas y sus consecuencias.	836
2.7.	Relación de deudores	844
2.8.	Segunda convocatoria	847
Artículo 17	. . . . .	848
	COMENTARIOS	850
1.	INTRODUCCIÓN	850
2.	EL ESFUERZO DE SISTEMATIZACIÓN DEL NUEVO ARTÍCULO 17: LOS DIVERSOS TIPOS DE ACUERDOS SEGÚN SU <i>QUÓRUM</i>	851
2.1.	Acuerdos de mayoría simple (reglas 2 y 7)	852
2.2.	Acuerdos con quórum de 1/3 (reglas 1 y 3)	852
2.3.	Acuerdos con quórum de mayoría absoluta (regla 2 y 7)	852
2.4.	Acuerdos con quórum de 3/5 (reglas 3, 4 y 12)	853
2.5.	Acuerdos con quórum de unanimidad (regla 6)	853
2.6.	El acuerdo [in]necesario para instalar puntos de recarga para vehículos eléctricos (regla 5).	853
3.	CUESTIONES COMUNES A TODOS LOS ACUERDOS	853
3.1.	Naturaleza jurídica del voto y del acuerdo.	853
3.2.	Cómputo de propietarios y de coeficientes	854
3.3.	Cómputo de los votos con propietarios privados del derecho de voto	855
3.4.	El problema de la abstención: cómo computarla	855
3.5.	Expresión del acuerdo y constancia en el acta	856
3.6.	Validez y ejecutividad de los acuerdos.	857
3.7.	Las declaraciones banales de la regla 10	857
3.8.	Persona obligada al pago de las derramas (regla 11).	857
4.	EXAMEN DE ALGUNOS TIPOS DE ACUERDOS REGULADOS EN EL ARTÍCULO 17	858
4.1.	Acuerdos para la supresión de barreras arquitectónicas y ascensor	858

4.2.	Acuerdo para el establecimiento o supresión de servicios comunes de interés general (portería, conserjería, vigilancia, etcétera)	860
4.4.	Acuerdo para el arrendamiento de elementos comunes sin uso específico.	861
5.	LOS ACUERDOS QUE DESARROLLAN EL RÉGIMEN DE INNOVACIONES Y MEJORAS	862
5.1.	Las innovaciones y sus clases	863
5.2.	Requisitos de las obras	863
5.3.	La «naturaleza y características» del edificio como referencia	864
5.4.	Las innovaciones exigibles según «la naturaleza y características del edificio»	864
5.5.	Las innovaciones no exigibles	865
5.6.	La pérdida parcial del edificio como límite de las innovaciones.	866
6.	LOS ACUERDOS QUE REQUIEREN UNANIMIDAD (REGLA 6)	866
6.1.	La crisis de la unanimidad: estado actual	866
6.2.	La aprobación o modificación del título constitutivo de los estatutos	869
7.	LOS ACUERDOS DE ADMINISTRACIÓN (REGLA 7)	869
8.	EL «VOTO PRESUNTO» DE LOS AUSENTES	870
8.1.	Antecedentes	870
8.2.	Naturaleza jurídica	871
8.3.	Trámite	871
9.	EL JUICIO DE EQUIDAD	875
9.1.	Objeto	875
9.2.	Naturaleza jurídica	876
9.3.	Plazos para interponer la solicitud	876
9.4.	Ámbito del juicio	877
9.5.	Trámite procesal	877
9.6.	Efectos que produce la sentencia	879
	JURISPRUDENCIA	880
1.	OBRAS O ESTABLECIMIENTO DE NUEVOS SERVICIOS COMUNES PARA LA SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS (ASCENSOR)	880
2.	ESTABLECIMIENTO MODIFICACION O SUPRESIÓN DE SERVICIOS O ELEMENTOS COMUNES	885
3.	ARRENDAMIENTO DE ELEMENTOS COMUNES	889
4.	NUEVAS INSTALACIONES SERVICIOS O MEJORAS NO REQUERIDOS (INNOVACIÓN)	893
5.	ACUERDOS QUE REQUIEREN LA UNANIMIDAD	899
6.	ACUERDOS DE ADMINISTRACIÓN	914
7.	JUICIO DE EQUIDAD	919
8.	VOTO PRESUNTO DEL AUSENTE	928
9.	LIMITACIÓN AL EJERCICIO DEL ALQUILER TURÍSTICO	932

Artículo 18	934
COMENTARIOS	934
1. INTRODUCCIÓN	934
2. LOS ACUERDOS DE LAS JUNTAS DE PROPIETARIOS COMO OBJETO DE IMPUGNACIÓN Y SUS BASES.	935
3. LOS SUPUESTOS HABILITANTES DE LA IMPUGNACIÓN DE LOS ACUERDOS.	936
3.1. Acuerdos contrarios a la ley o a los estatutos	936
3.2. Acuerdos «gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios» .	940
3.3. Acuerdos que «supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho».	940
4. EL PROCEDIMIENTO JUDICIAL PARA IMPUGNAR LOS ACUERDOS DE LAS JUNTAS DE PROPIETARIOS.	945
4.1. Competencia	945
4.2. Legitimación activa	945
4.3. El requisito de hallarse al corriente en el pago salvo para impugnar los acuerdos sobre establecimiento o alteración de las cuotas de participación que se refiere el artículo 9. .	951
4.4. Legitimación pasiva	955
4.5. El cauce procesal: el juicio ordinario	956
4.6. El plazo para el ejercicio de la acción de impugnación de los acuerdos.	956
5. LA SUSPENSIÓN DEL ACUERDO IMPUGNADO	960
6. EL RECURSO DE APELACIÓN CONTRA LA SENTENCIA DEL JUICIO DE IMPUGNACIÓN	962
JURISPRUDENCIA.	962
1. EL OBJETO DE IMPUGNACIÓN: LOS ACUERDOS DE LAS JUNTAS DE PROPIETARIOS	962
2. LOS SUPUESTOS HABILITANTES PARA LA IMPUGNACIÓN DE ACUERDOS.	967
2.1. Acuerdos contrarios a la ley o a los estatutos de la comunidad de propietarios.	967
2.2. Acuerdos «gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios». .	969
2.3. Acuerdos que «supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho».	972
3. NULIDAD RADICAL VS ANULABILIDAD: LA SUBSANACIÓN DE LOS ACUERDOS NULOS POR EL TRANSCURSO DEL TIEMPO ..	978
4. EL ABUSO DE DERECHO EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL ...	988
5. EL PROCEDIMIENTO JUDICIAL PARA IMPUGNAR LOS ACUERDOS DE LAS JUNTAS DE PROPIETARIOS.	994
5.1. Legitimación activa	994
5.2. Legitimación pasiva	1000
5.3. Competencia	1001
5.4. Consignación	1001

6.	SALVAR EL VOTO	1005
7.	REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD: HALLARSE AL CORRIENTE DE PAGO. LA EXCEPCIÓN DE LOS ACUERDOS RELATIVOS A CUOTAS DE PARTICIPACIÓN.....	1007
8.	EL AUSENTE CON VOTO PRESUNTO: LEGITIMACIÓN	1018
9.	EL PLAZO PARA EL EJERCICIO DE LA ACCIÓN DE IMPUGNACIÓN DE LOS ACUERDOS: CÓMPUTO Y EFECTOS.....	1020
10.	EJECUTIVIDAD DE LOS ACUERDOS. LA SUSPENSIÓN DEL ACUERDO IMPUGNADO	1033
11.	EFFECTOS DE LA DECLARACIÓN JUDICIAL DE NULIDAD	1037
Artículo 19	.....	1038
	COMENTARIOS	1039
1.	INTRODUCCIÓN	1039
2.	EL REQUISITO DEL DILIGENCIAMIENTO DEL LIBRO POR EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD. EFECTOS DE SU AUSENCIA ..	1040
2.1.	Alcance y requisitos del diligenciamiento.....	1040
2.2.	Ausencia de libro de actas diligenciado	1041
3.	CONTENIDO MÍNIMO DEL ACTA	1041
3.1.	Menciones que no impone la Ley y que no deben hacerse constar	1045
3.2.	Menciones que tampoco impone la Ley y que sin embargo deben hacerse constar	1046
4.	EL CIERRE DEL ACTA Y SUS EFECTOS.....	1047
4.1.	El cierre del acta.....	1047
4.2.	Ejecutividad de los acuerdos	1048
5.	LA SUBSANACIÓN DEL ACTA: OBJETO Y TRÁMITE	1048
5.1.	Regulación legal: procedimiento de subsanación	1048
6.	CUSTODIA DEL LIBRO DE ACTAS Y CONSERVACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN COMUNITARIA	1051
	JURISPRUDENCIA.....	1052
1.	EL REQUISITO DEL DILIGENCIAMIENTO DEL LIBRO POR EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD. EFECTOS DE SU AUSENCIA ..	1052
2.	CONTENIDO MÍNIMO DEL ACTA	1052
2.1.	Consideraciones generales	1052
2.2.	Asistentes, votantes y coeficientes	1063
2.3.	El orden del día	1071
2.4.	Falta de constancia de los acuerdos	1073
2.5.	Acta notarial.....	1076
3.	EL CIERRE DEL ACTA Y SUS EFECTOS.....	1077
4.	LA SUBSANACIÓN DEL ACTA: OBJETO Y TRÁMITE	1078
5.	ENVÍO DEL ACTA A LOS PROPIETARIOS.....	1081
6.	CUSTODIA DEL LIBRO DE ACTAS Y CONSERVACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN COMUNITARIA	1083
Artículo 20	.....	1083
	COMENTARIOS	1084
1.	INTRODUCCIÓN	1084

1.1.	Velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares	1085
1.2.	Preparar con la debida antelación y someter a la Junta el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos.	1086
1.3.	Atender a la conservación y entretenimiento de la casa, disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes, dando inmediata cuenta de ellas al presidente o, en su caso, a los propietarios.	1087
1.4.	Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes	1090
1.5.	Actuar, en su caso, como secretario de la Junta y custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad.	1091
1.6.	Todas las demás atribuciones que se confieren por la Junta	1093
	JURISPRUDENCIA.	1093
1.	FUNCIONES Y COMPETENCIAS DEL ADMINISTRADOR	1093
1.1.	Velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares	1093
1.2.	Preparar con la debida antelación y someter a la Junta el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos.	1095
1.3.	Atender a la conservación y entretenimiento de la casa, disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes, dando inmediata cuenta de ellas al presidente o, en su caso, a los propietarios.	1096
1.4.	Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes	1100
1.5.	Actuar, en su caso, como secretario de la Junta y custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad.	1101
1.6.	Todas las demás atribuciones que se confieran por la Junta	1107
2.	INCUMPLIMIENTOS DEL ADMINISTRADOR. RESPONSABILIDADES	1108
3.	DESIGNACIÓN DEL CARGO DE ADMINISTRADOR	1112
4.	DURACIÓN DEL CARGO	1114
5.	CESE.	1115
	Artículo 21	1116
	COMENTARIOS	1117
1.	ANTECEDENTES	1117
2.	EL ARTÍCULO 21 (I): LAS MEDIDAS DISUASORIAS FRENTE A LA MOROSIDAD	1118
2.1.	Las medidas disuasorias frente a la morosidad	1118
2.2.	Medidas disuasorias concretas	1119

3.	EL ARTÍCULO 21 (II): RECLAMACIÓN DE LA DEUDA Y EL PROCESO MONITORIO	1120
3.1.	La defensa de la Comunidad frente al comunero moroso . .	1120
3.2.	El monitorio, proceso especial para las comunidades de propietarios	1122
4.	EL PROCESO MONITORIO CONTRA EL COMUNERO DEUDOR. SU TRÁMITE	1123
4.1.	Acumulación subjetiva de acciones	1124
4.2.	Competencia territorial.	1126
4.3.	Legitimación activa	1127
4.4.	Legitimación pasiva	1129
4.5.	Postulación.	1132
4.6.	Tramitación	1133
	JURISPRUDENCIA.	1142
1.	OBLIGACIONES DE PAGO DEL PROPIETARIO Y TIEMPO Y FORMA DEL CUMPLIMIENTO	1142
2.	NOTIFICACIÓN DEL REQUERIMIENTO DE PAGO: SU ACREDITACIÓN.	1147
3.	EL PROCESO MONITORIO CONTRA EL COMUNERO DEUDOR. REQUISITOS Y TRÁMITES	1153
3.1.	Consideraciones Generales	1153
3.2.	Acumulación subjetiva de acciones	1162
3.3.	Competencia territorial.	1167
3.4.	Legitimación activa	1171
3.5.	Legitimación pasiva	1180
3.6.	Postulación y costas; Las reglas especiales en cuanto a las costas en el juicio monitorio de reclamación de deudas comunitarias	1191
3.7.	La petición y los documentos que deben acompañarla. . .	1199
3.8.	Los gastos del requerimiento	1204
3.9.	Motivos de oposición a la deuda	1206
3.10.	Embargo preventivo ante la oposición del deudor	1208
4.	DEL PROCESO MONITORIO AL DECLARATIVO: REQUISITO, CONSECUENCIAS Y EFECTOS. DIFERENCIAS ENTRE EL MONITORIO Y EL DECLARATIVO	1212
5.	PRESCRIPCIÓN DE LAS DEUDAS COMUNITARIAS	1218
6.	EL PROCESO MONITORIO PARA LAS DEUDAS COMUNITARIAS GENERADAS EN LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS PRIVADOS .	1224
Artículo 22	. . . . .	1229
	COMENTARIOS	1229
1.	INTRODUCCIÓN	1229
2.	LA RESPONSABILIDAD POR LAS OBLIGACIONES CONTRAÍDAS POR LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.	1230
3.	EL EMBARGO DEL FONDO DE RESERVA.	1232
4.	LA OPOSICIÓN DEL PROPIETARIO A LA EJECUCIÓN DE DEUDAS COMUNITARIAS.	1233
	JURISPRUDENCIA.	1234

1.	LA RESPONSABILIDAD POR LAS OBLIGACIONES CONTRAÍDAS POR LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS; LA NECESIDAD DE AGOTAR TODAS LAS VÍAS DEL ARTÍCULO 22 LPH ANTES DE RECLAMAR A CADA UNO DE LOS COPROPIETARIOS POR LA CUOTA QUE OSTENTEN	1234
2.	LA OPOSICIÓN DEL PROPIETARIO A LA EJECUCIÓN DE DEUDAS COMUNITARIAS	1242
Artículo 23	.....	1244
	COMENTARIOS	1245
1.	INTRODUCCIÓN	1245
2.	LA DESTRUCCIÓN DEL EDIFICIO	1245
3.	LA CONVERSIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN PROPIEDAD O COPROPIEDAD ORDINARIAS	1247
	JURISPRUDENCIA	1248
1.	EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, SALVO PACTO EN CONTRARIO	1248
2.	COSTE DE RECONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO SUPERIOR AL 50% DEL VALOR DE LA FINCA	1252
3.	EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL POR CONVERSIÓN EN PROPIEDAD O COPROPIEDAD ORDINARIAS	1256
Capítulo III	Del régimen de los complejos inmobiliarios privados	1259
Artículo 24	.....	1259
	COMENTARIOS	1260
1.	ANTECEDENTES	1260
2.	LA INCIDENCIA DE LA LEY 8/2013 EN EL ARTÍCULO 24 LPH ...	1261
2.1.	Las entidades urbanísticas de conservación del artículo 2.e) LPH	1261
2.2.	Los complejos inmobiliarios del artículo 10.3.a) LPH	1262
3.	EL COMPLEJO INMOBILIARIO PRIVADO DEL ARTÍCULO 24 LPH: (I) DEFINICIÓN Y DENOMINACIÓN	1263
3.1.	Definición	1263
3.2.	Denominación	1264
4.	LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS PRIVADOS DEL ARTÍCULO 24 LPH: (II) SUS REQUISITOS	1264
4.1.	El requisito del artículo 26.6 TRLS 2015	1265
4.2.	Los requisitos del apartado 1.a)	1265
4.3.	Los requisitos del artículo 1.b)	1266
5.	LA CONSTITUCIÓN DE LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS PRIVADOS	1268
5.1.	La constitución del complejo como Comunidad de propietarios	1268
5.2.	La constitución del complejo como agrupación de comunidades	1268
6.	LA AGRUPACIÓN DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS: ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO	1269
6.1.	Órganos de la agrupación	1269
6.2.	Régimen económico de la agrupación	1271

7. LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS PRIVADOS NO CONSTITUIDOS	1272
JURISPRUDENCIA	1273
1. EL COMPLEJO INMOBILIARIO PRIVADO DEL ARTÍCULO 24 LPH	1273
1.1. Consideraciones Generales	1273
1.2. Requisitos para aplicarles el régimen de propiedad horizontal	1279
2. LA CONSTITUCIÓN DE LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS PRIVADOS	1290
2.1. Como Comunidad de propietarios	1290
2.2. Como Agrupación de Comunidades	1293
3. LA AGRUPACIÓN DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS: ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO	1297
4. CUESTIONES PROCESALES EN LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS PRIVADOS	1303
5. LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS PRIVADOS NO CONSTITUIDOS	1311
6. ENTIDADES URBANÍSTICAS DE CONSERVACIÓN	1318
Disposiciones	1321
Disposición Adicional	1321
COMENTARIOS	1321
1. INTRODUCCIÓN	1321
2. LA RESERVA DE COMPETENCIA DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS SOBRE EL FONDO DE RESERVA	1321
3. LA REGULACIÓN COMPLEMENTARIA DEL FONDO DE RESERVA	1323
3.1. La constitución del fondo	1323
3.2. La reintegración del fondo	1323
Disposiciones Transitorias	1324
COMENTARIOS	1324
JURISPRUDENCIA	1325
Disposición Final	1326