

ÍNDICE SISTEMÁTICO

INTRODUCCIÓN. Vicente MAGRO SERVET	37
A. Preguntas y respuestas del cargo de Presidente/a de una comunidad de propietarios.	43
1) Sistema de selección del presidente de una comunidad	43
1. ¿Quién puede ser presidente/a de una comunidad? . .	43
2. Si el que es presidente/a de la comunidad tiene el inmueble en copropiedad con otra persona en caso de parejas casadas o de hecho ¿puede asistir y votar su pareja a las juntas por el hecho de que su pareja sea el presidente?	43
3. ¿Puede ser presidente de una comunidad un representante legal de la empresa que tenga un piso o un local en la comunidad?	43
4. ¿Sería válido que lo fuera un hijo o familiar del titular del inmueble y que reside en el mismo de forma permanente?	44
5. ¿Es posible alegar en estos casos que el propietario (su padre o madre) es una persona mayor y que él o ella por ser su hijo o familiar que habita en el inmueble está en condiciones de ocupar la presidencia? . . .	44
6. ¿Qué consecuencias jurídicas conllevaría para la comunidad que fuera presidente una persona que no reúna los requisitos legales?	45
7. ¿Cuál es el quórum que debe obtenerse para que un comunero sea elegido presidente de una comunidad? .	46
8. ¿Puede el aspirante a ser presidente de la comunidad recoger representaciones de otros comuneros para llevarlas a la junta para apoyar su candidatura?	46
9. ¿Qué requisitos deberá llevar la representación para que sea válida?	46
10. ¿Cuándo se acudirá al sistema de sorteo?	47
11. ¿Puede establecerse un turno rotatorio en la comunidad para que en una junta se establezca que cada año le corresponde serlo a uno en concreto?	47

12.	¿Puede aprobarse en junta que el sistema debe ser el de turno o por sorteo en lugar de que pueda presentarse cualquier comunero?	47
13.	¿Podría someterse a votación si acudir al sistema de sorteo o al de la elección del presidente?	47
14.	¿Puede un comunero designado por sorteo renunciar al cargo de presidente? ¿Qué podría hacer para ello? .	48
15.	¿Qué consecuencias le deparará al comunero que es designado por sorteo presidente y que opta por una actitud pasiva limitándose a no aceptar el cargo?	49
16.	¿Podría transmitirse a tercero comunero por el designado por sorteo el cargo de presidente de la comunidad?	49
17.	¿Puede el comunero presentarse con una junta rectora al cargo o la puede designar él posteriormente?	49
18.	¿Puede un comunero dirigirse a un miembro de la junta rectora cuando no localiza al presidente o vicepresidente para comunicar cualquier tema que desee trasladar?	50
19.	¿Se puede elegir vicepresidente de la comunidad? . . .	50
20.	¿Se puede elegir más de un vicepresidente?	51
21.	¿Pueden presentarse candidaturas para presidente o vicepresidente o será elegido vicepresidente el segundo en mayor número de votos?	51
22.	Los comuneros que deseen ser elegidos para el cargo de presidente o vicepresidente, ¿deben anunciarlo con alguna antelación al inicio de la junta?	51
23.	¿Cómo se lleva a cabo la votación?	52
24.	¿Pueden los ausentes a la junta votar o mostrar su conformidad o disconformidad a la designación del presidente o vicepresidente una vez les sea notificada el acta?	52
25.	¿Puede el presidente de la junta dimitir durante el período natural?	52
26.	¿Se puede cesar al presidente de una comunidad por la circunstancia de que esté haciendo una mala gestión?	53
27.	¿Qué ocurrirá con la representación de la comunidad en juicio y fuera de él si ello ocurre?	54
28.	¿Cuál es la duración del cargo de presidente?	54
29.	Si se designa a una persona como presidente/a de una comunidad y al poco tiempo el/la designado/a se separa o divorcia quedando su pareja como usuaria del piso por resolución judicial, ¿puede delegar en ésta el cargo de presidente?	55
30.	En ocasiones puede ocurrir que si se presenta un candidato o varios que ninguno alcance el quórum de mayoría simple que se exige para aprobar la designación del presidente. Así, ¿se puede someter a votación por segunda vez en una misma junta la elección de un cargo si no se ha obtenido mayoría en la primera o sólo procede otra vía como la realización de un sorteo? .	55

31.	Si una persona que no es propietaria acude a una junta con el voto delegado de propietario y se va a elegir presidente, ¿puede aquél señalar que como tiene voto delegado presenta a su representado al cargo de presidente sin constar autorización expresa de este?	56
2)	Ejercicio del cargo de presidente de la comunidad. Derechos y obligaciones	57
32.	¿Puede cobrar una retribución el presidente de la comunidad?	57
33.	¿Puede quedar exonerado del pago de gastos de comunidad el presidente por compensación por ejercer el cargo en lugar de percibir una retribución?	57
34.	¿Tiene el presidente facultades por sí mismo para presentar demandas en nombre de la comunidad o le hace falta la autorización de la junta para llevarlo a cabo?	58
35.	Forma de plantear en la convocatoria de que si se adopta un acuerdo de reclamar judicialmente contra alguien se otorgue en la junta autorización al presidente para demandarle.	58
36.	¿Se puede incluir en el orden del día la inclusión subsidiaria de la autorización al presidente de ejercitar acciones judiciales en el caso de no alcanzar un acuerdo para el que se requiera unanimidad? Es decir, sabido es que en los acuerdos que requieran de unanimidad si algún comunero se opone a ellos se entenderá por no aprobado y puede perjudicar a la comunidad. Por ello, ¿podría incluirse en el orden del día en este tipo de acuerdos que si alguien se opone a los que requieran unanimidad que se faculte al presidente para poder ejercitar acciones judiciales para conseguir que el juez autorice el acuerdo?	58
37.	¿Puede el presidente encargar una obra a un contratista de su confianza no urgente, no obligatoria, ni autorizada por la junta general?	59
3)	Reglas para la convocatoria de una junta de propietarios	61
38.	¿Quién convoca las juntas de propietarios el presidente o el administrador de fincas?	61
39.	¿Quién convoca a la primera junta de propietario tras la finalización de la obra y entrega de las viviendas, habida cuenta que no hay presidente?	61
40.	¿Con qué periodicidad deben convocarse las juntas de propietarios?	61
41.	Si sucede la necesidad de someter un tema durante el año a la junta, ¿puede convocarse en mes distinto al previsto?	62
42.	¿Debe ir firmada la convocatoria por el presidente?	62

43.	¿Es preciso que en la convocatoria se incluya el reflejo detallado de cada punto del orden del día?	62
44.	¿Es posible incluir en la convocatoria al margen de cada punto del orden del día el quórum que se exige para que se entienda aprobado cada uno?	63
45.	¿Está obligado el presidente a aceptar la solicitud de una convocatoria de junta extraordinaria solicitada por un comunero?	63
46.	¿Y si lo es por la cuarta parte de comuneros o la parte que represente la cuarta parte de la comunidad por coeficientes?	63
47.	¿Y si lo es por un grupo de comuneros?	64
48.	Cuando la convocatoria la realizan la cuarta parte de los propietarios, o un número de éstos que representen al menos el 25% de las cuotas de participación, ¿ha de entenderse que sólo lo podrán hacer previa negativa del citado presidente?	64
49.	Si un grupo de propietarios que reúnan el 25% de las cuotas de la comunidad convoca una junta extraordinaria, ¿podría el presidente convocar otra en la misma fecha y alterar el orden del día haciendo prevalecer el suyo al del resto de convocantes?	65
50.	La no comparecencia del presidente a las juntas convocadas por la cuarta parte de los propietarios, o un número de estos que representen al menos el 25% de las cuotas de participación ¿Qué problema plantea?	65
51.	¿Está obligado el presidente a incluir en el orden del día la solicitud de uno o varios comuneros de que se incluya en el orden del día un determinado tema?	66
52.	¿Puede un comunero pedir que se le dé copia de determinados documentos que obran en poder del presidente o administrador de fincas?	66
53.	¿Es posible que la junta de propietarios sea convocada por el secretario administrador de la comunidad?	67
54.	¿Cómo evitar la celebración de juntas extraordinarias constantemente?	67
4)	Cuestiones sobre asistencia a la junta de propietarios	69
55.	¿Cómo se entiende constituida la junta de propietarios?	69
56.	¿Por qué se debe convocar la primera y segunda convocatoria?	69
57.	¿Qué ocurrirá si no asiste a la junta el presidente?	69
58.	¿Y si no hay vicepresidente?	70
59.	¿Y si no puede acudir el secretario administrador de fincas?	70
60.	En los casos de comuneros que han entregado su representación a otros para que intervengan por ellos en la junta, ¿cuál es el momento de presentar las representaciones en una junta de propietarios?	70

61.	¿Qué requisito se exige a los comuneros que llevan representaciones de otros para intervenir en la junta?	71
62.	¿Es obligatorio que sea un comunero el representante de otros comuneros o puede serlo un tercero ajeno a la comunidad?	71
63.	¿Puede el presidente fiscalizar el documento de representación que presente el representante dudando, por ejemplo, de la veracidad formal del documento?	71
64.	¿Cómo se llevaría a cabo esa nulidad si se comprueba que no existía esa representación y/o otras que hubiera utilizado si fuera incierto que se las habían transmitido?	71
65.	¿Puede contener el escrito de delegación observaciones del sentido del voto del comunero representado?	72
66.	¿Cómo se tienen en cuenta los votos según actúen los comuneros presentes o representados?	72
67.	¿Sería posible admitir una representación verbal para la junta haciendo constar que lo ratificará posteriormente el propietario?	73
68.	¿Se entiende que el comunero representado está presente a la hora de computar los votos por comuneros y cuotas de participación, o solo se computa al representante que está allí físicamente y lo que sí se tiene en cuenta es las cuotas de participación?	75
69.	¿Puede prohibirse la entrada a una persona que acompañe a un comunero a la junta? Por ejemplo, ¿puede ir acompañado por un letrado, o un notario un comunero?	75
70.	¿Y en los casos de parejas matrimoniales o de hecho que sean ambos titulares del inmueble? ¿Puede impedirse a uno de ellos que intervenga oralmente en la junta si están los dos presentes y que elijan quién va a intervenir?	77
71.	¿Qué solución darle al supuesto de que un comunero le ha entregado antes de la junta una delegación por escrito a un comunero o a un tercero y el día de la junta cambia de opinión y decide acudir a la misma? ¿Qué validez tiene el escrito de delegación?	77
72.	En los casos de pisos o locales que pertenezcan a varias personas ¿Quién puede asistir?	77
73.	¿Y si asiste otra persona distinta a la junta que alega ser cotitular del inmueble?	78
74.	¿Y si exhibe un documento donde consta su cotitularidad y consta su nombre?	78
75.	¿Y en los casos de parejas o matrimonios que tienen piso o local en común pueden asistir los dos?	79
76.	En cualquier caso, ¿pueden intervenir los dos?	79
77.	¿Es admisible que un propietario transmita por contrato su derecho de voto en la junta a un inquilino?	79

5) La relación entre la presidencia y la figura del administrador de fincas en la junta	81
78. ¿Puede el presidente nombrar al administrador de fincas sin intervenir la junta o antes de que se celebre ésta?	81
79. ¿Puede cesar el presidente al administrador de fincas?	81
80. ¿Qué hacer si el presidente de la comunidad quiere cesar él solo de forma y modo unilateral al administrador de fincas?	81
81. ¿Lo puede cesar la junta antes de que venza el año de mandato la junta?	81
82. ¿Cuándo podrá hablarse de «justa causa» para remover al administrador de su cargo?.	82
83. ¿Qué puede hacer el presidente si el administrador de fincas cesado no devuelve la documentación?	82
84. ¿Debe existir una relación fluida entre presidente de la comunidad y administrador de fincas? ¿Cómo llevarlo a cabo?	83
85. ¿Puede el presidente de la comunidad encomendar las funciones de letrado de la misma al propio administrador de fincas que, a su vez, tenga la condición de letrado en ejercicio y colegiado?	83
6) Problemas en el desarrollo de la junta de propietarios	85
86. ¿Cuál es el lugar de celebración de las juntas de propietarios?	85
87. ¿Qué hacer si un comunero desea ausentarse de la junta al objeto de que conste legalmente su ausencia y que en algunos casos pueda oponerse a los acuerdos adoptados una vez reciba los que se aprobaron no estando él presente?	86
88. ¿Y qué ocurriría si se va un comunero y no dice nada al presidente para que conste en acta su ausencia en un punto concreto?	86
89. ¿Qué puede hacer el presidente si un comunero comienza a faltar el respeto en la junta a los órganos de gobierno?	86
90. ¿Puede fijarse un período máximo de debate en cada punto para limitar el número de intervenciones?	86
91. ¿Debe explicar cada comunero que vota que no, las razones de su voto?	87
92. ¿Puede delegar su voto en el acto un comunero que comunica que se va a marchar de la junta y hacerlo en un comunero allí presente?	87
93. ¿Y delegar éste en el presidente o secretario-administrador?	87
94. ¿Qué ocurrirá si se celebra la Junta y se aprueba un acuerdo no incluido en el orden del día?	87

95.	¿Podría en el turno de ruegos y preguntas someterse a debate y votación un punto no incluido en el orden del día?	89
96.	¿Cuáles son las consecuencias de una junta de propietarios celebrada sin la presencia del administrador de fincas cuando ejerce como secretario de la comunidad?	90
97.	¿Quién firma el acta de una junta en la que se cambia de presidente?	91
98.	¿Puede negarse a firmar el acta el presidente?	91
99.	¿Cómo resolver estas discrepancias?	91
100.	¿Qué ocurre si el presidente se niega a firmar el acta?	91
101.	¿Puede utilizarse una representación antigua conferida para una junta en concreto para otra distinta? ¿Qué podría hacer el presidente y el administrador de fincas el día de la junta?	92
102.	Si tras la celebración de una junta de propietarios el presidente se va de viaje y le transmite al vicepresidente que firme el acta en su delegación, ¿puede hacerlo así el administrador y pasar la firma al vicepresidente?	93
103.	Los presidentes deben llevar cuidado en los retrasos en las firmas de las actas.	93
104.	¿Puede aceptar el presidente que alguien cambie su voto en una junta si por ejemplo comprueba que no se alcanzó un acuerdo un comunero y que en lugar de abstenerse luego quiere votar que sí, o al revés que se abstuvo y quiere que no se apruebe cuando hace falta unanimidad y que quiera votar en contra?	93
105.	¿Cómo resolver los problemas de las dificultades reales en saber lo que ocurrió o lo que se dijo?	93
106.	¿Podría insistir el presidente en que constaran determinadas observaciones efectuadas por él mismo en el turno de ruegos y preguntas o por otro comunero?	94
107.	No deben constar en el acta los ruegos y preguntas, pero ¿Qué podría, de todos modos, constar en el acta de lo expuesto en este turno?	94
108.	¿Se puede incluir en el acta algo más que los acuerdos, por ejemplo, cartas enviadas por comuneros, opiniones sobre acuerdos, etc.?	95
109.	Cuando un comunero detecta que debe subsanarse el acta en un extremo concreto, ¿qué hacer si ante los errores en el acta el presidente y administrador se niegan a rectificar?	95
7)	La ejecución de los acuerdos y el presidente de la comunidad.	97
110.	Si existe oposición del presidente con la ejecución de los acuerdos adoptados, ¿debería ejecutarse el acuerdo por el administrador o podría oponerse el presidente a ello por el hecho de serlo?	97

111.	¿Qué sucede en el caso de que se trate de impugnar un acuerdo contra el que el presidente, como copropietario que sigue siendo, ha votado en contra?; ¿y si es el propio presidente el que impugna el acuerdo por ser contrario a sus intereses particulares?, ¿qué sucede con el evidente conflicto de intereses que se daría si el presidente ha de actuar defendiendo un acuerdo al que se ha opuesto?	97
112.	¿Existe obligación de utilizar el castellano en el desarrollo de la junta y que conste en acta en un idioma que no sea el castellano?.	98
113.	¿Es necesario traducir el acta a las lenguas habituales que utilicen los comuneros?.	99
114.	¿Es preciso extender el acta en tantas lenguas como comuneros las utilicen?	100
115.	¿Qué hacer en los casos en los que un comunero (que generalmente puede ser el promotor) aglutina muchas propiedades y pretende someter a la junta a su decisión alegando tener tantos votos como inmuebles tiene en la finca?	100
8)	La designación y ejercicio del cargo de administrador de fincas	103
116.	¿Cuál es el quórum para nombrar o cesar al administrador de fincas?	103
117.	¿Debe firmarse un contrato entre el presidente y el administrador de fincas una vez que la junta ha acordado su nombramiento?	103
118.	¿Puede el administrador de fincas designado delegar en un miembro de su despacho para que intervenga en las juntas?	104
9)	Novedades introducidas en la Ley 10/2022, de 14 de junio, en lo que afecta al presidente de la comunidad	105
119.	¿Debe firmar siempre el presidente de la comunidad el certificado de la deuda para presentar un monitorio de reclamación de gastos?	105
120.	¿Puede la comunidad ahora acordar en junta por convocatoria del presidente que se pueda privar a los morosos del uso de servicios o instalaciones comunes no precisos para la habitabilidad?	106
121.	En estos casos ¿Quedan privados también de usar los servicios e instalaciones comunes el resto de sus familiares que con él residen?	106
122.	¿Es preciso indicar en el acuerdo la lista de morosos a quienes afecta el acuerdo?	107
123.	¿Se puede aprobar un recargo a los morosos?	107
124.	¿Se recomienda que el presidente utilice los servicios de abogado y procurador en las reclamaciones por gastos comunes?	107

B. Preguntas y respuestas que pueden surgirle a un comunero de una comunidad de propietarios.	111
1) Obras del comunero en elemento privativo y comunes de uso exclusivo	111
125. ¿Debe dar cuenta un comunero al presidente/a de la comunidad en el caso de que pretenda hacer obras en su inmueble?	111
126. ¿Haría falta esa comunicación si se ha obtenido la licencia municipal?	111
127. ¿Puede un comunero llevar a cabo obras en la comunidad sin pedir autorización si otros comuneros también las han hecho en condiciones similares a las que va a hacer sin que nada se les haya reclamado por la comunidad?	112
128. Al objeto de delimitar qué puede afectar a la prohibición legal del art. 7.1 de la Ley, ¿en qué medida puede entenderse que una obra afecta a la estructura general del inmueble?	112
129. ¿Puede un comunero alterar las ventanas, o puerta de su piso o local o la comunidad le puede vetar esta opción?, ¿basta con que lo comunique o se exige la autorización?	112
130. ¿Puede un comunero llevar a cabo un cerramiento de terraza si otros comuneros lo han hecho?	113
131. ¿Debe pedir el titular de un local, autorización para poner salida de humos?	113
132. ¿Qué es un acuerdo «marco» en una junta?	114
133. ¿Qué debe hacer el titular de un local o inquilino si al empezar a hacer obras de adaptación detecta fallos en elementos comunes que le están causando daños?	115
134. Muchos titulares de locales de negocio necesitan en ocasiones abrir puertas o ventanas en zonas cerradas para mejorar el rendimiento de su local, lo que se amplifica en estos casos cuando las ventas son difíciles ¿Puede oponerse la comunidad a estas solicitudes en cualquier caso apelando a que afectan a la fachada o estructura del inmueble?	116
135. ¿Se pueden instalar aparatos de aire acondicionado en la fachada por pisos o locales?	116
136. ¿Pueden los comuneros instalar carteles de publicidad de su actividad profesional o de los locales?	116
137. ¿Podría instalarse el pago de un canon a los titulares de locales por poner carteles en la parte exterior del local?	117
138. ¿Es posible alquilar o vender como estudio, apartamento o vivienda lo que originariamente era un trastero anejo a una vivienda?	117
139. ¿Puede hacerse alguna modificación en una plaza de aparcamiento?	118

140. ¿Es posible destinar una vivienda a despacho profesional? ¿Cabría alegar la comunidad que hay molestias por los clientes que acceden a ese piso?	119
141. Las obras de un comunero no autorizadas por la comunidad no precisan que no causen perjuicio a comuneros o a aquella para que sean ilegales.	119
142. En todo caso, si el comunero llevara a junta una petición de autorización de una obra porque así el presidente lo ha entendido por afectar a elemento común, ¿cabría que un comunero alegara que le perjudica esa obra y pidiera que no fuera autorizada?	120
143. ¿Hace falta autorización de la junta para segregar un inmueble en dos partes, o para unir dos inmuebles en uno solo?	121
144. ¿Puede un comunero solicitar que se haga una obra que es un defecto constructivo de elemento común por entender que la constructora tuvo un defecto constructivo y no responde ya?	121
145. Problemática acerca de local que está en interior de comunidad y con acceso con llave ¿Puede exigir que quede abierto para que entre la clientela?	122
146. ¿Se pueden poner toldos en los inmuebles y locales? ¿Hace falta acuerdo?	122
147. ¿Hace falta acuerdo de junta para instalar todos o cerramientos de terraza o aparatos de aire acondicionado o similares si ya está previsto en los estatutos?	123
148. ¿Qué pasaría si un comunero lleva a cabo una obra incontestada en la comunidad, de tal manera que sin autorización alguna la lleva a cabo?	123
149. ¿Puede un comunero demandar a otro infractor en obras incontestadas si la comunidad no actúa?	123
150. ¿Pueden los comuneros utilizar de forma privada espacios muertos de la comunidad como los huecos bajo las escaleras por los titulares de inmuebles o locales de negocio o hacer obras para que se apropien de esos espacios, por ejemplo, al final de los pasillos por el último piso? ¿De quién son esos espacios?	124
151. Si un comunero desea llevar a cabo un cambio en los cristales de su inmueble para mejorar la eficiencia energética o cualquier otra cuestión en tema de eficiencia energética, tales como placas solares, ¿hace falta autorización de la comunidad?	124
152. ¿Puede un comunero instalar algún tipo de elemento común en terraza comunitaria de uso exclusivo? ¿Hace falta acuerdo de la comunidad?	125
153. ¿Qué hacer ante vecinos que instalan en sus trasteros un enchufe para utilizarlos como gimnasios, instalar neveras, etc.? ¿Puede acordarse cortar la luz?	126
154. ¿Tienen derecho los comuneros a que la comunidad instale antena parabólica o enganches para internet?	126
155. ¿Puede un comunero que ha hecho obras incontestadas alegar que otros también las han hecho?	127

156. ¿Existe una especie de consentimiento tácito de la comunidad que no ha reclamado obras inconsentidas a comuneros que se han apropiado de elementos comunes de uso privativo sin consentimiento de la comunidad?	127
157. ¿Quién debe responder si los titulares de locales o pisos han cambiado la fachada, por ejemplo, con cerramientos, o los locales alterando la fachada original para adaptarlo a su local si la comunidad debe llevar a cabo obras en la comunidad y precisa retirar esas modificaciones?	128
158. ¿Se puede colocar un tendedero por el propietario en patio interior?	128
159. Si un comunero ha hecho una obra inconsentida y tras ser requerido por el presidente de que pida autorización o lo retire la comunidad no le autoriza la obra, ¿qué debe hacer?	128
160. ¿Quién debe responder de las obras de reparación de elementos comunes de uso privativo, tales como las terrazas, ventanas, puertas, etc.?	129
161. ¿Puede un comunero modificar las líneas de señalización de los límites de su plaza de garaje?	129
162. ¿Puede un comunero pintar las rejas del balcón del color que quiera o se trata de elemento común?	130
163. ¿Hace falta autorización de junta para que un comunero instale en su plaza de garaje un gancho en el techo para poner piragua o similar?	130
164. Pero, ¿podría prohibirse dejar piraguas o bicicletas en la plaza de garaje?	131
165. ¿Puede el titular de un local u oficinas que no dispone de acceso a suministro de agua pedirlo para disponer de él?	131
166. Puede un comunero modificar una fachada de su dúplex o hace falta autorización de la comunidad?	131
167. Los comuneros no pueden hacer las obras que estimen por conveniente en elementos comunes y luego reclamar el pago con facturas a la comunidad.	132
168. Si se adopta un acuerdo en junta que permita a unos comuneros llevar a efecto algunas obras, ¿pueden otros hacer la misma obra, aunque no estuvieran en el objeto del acuerdo?	132
169. ¿Qué quorum haría falta para instalar algunos comuneros persianas exteriores en sus ventanas? ¿Lo paga la comunidad?	133
170. ¿Puede un comunero que tiene un local pasar unos tubos por la pared de una plaza de garaje sin autorización?	133
171. ¿Puede un comunero cambiar el destino de una plaza de garaje e instalar una nevera u otros objetos?	133
172. ¿Qué hacer si ante una obra inconsentida de comunero se intenta llevar a cabo el requerimiento por burofax y el comunero no lo recoge?	134

173. ¿Puede un comunero cambiar la puerta exterior de su casa o le hace falta autorización?	134
174. ¿Hace falta acuerdo de junta para que un comunero pretenda poner una malla de separación por encima de la medianera que separa las terrazas?	135
175. ¿Se pueden poner carteles en el garaje o en otro sitio del portal anunciando la venta de un piso o plaza de garaje? ¿Y en la terraza del inmueble indicar que se alquila o vende?	135
176. Si en un local el inquilino ha realizado obras que afectan a elementos comunes sin autorización ¿Es preciso dirigirse al propietario también además de hacerlo al inquilino?	136
177. ¿Puede un comunero titular de un chalé adosado poner en su jardín los elementos decorativos que estime oportunos o tiene límites?	136
178. ¿Puede un comunero construir un trastero en su plaza de garaje sin acuerdo de junta?	137
179. ¿Puede un comunero cambiar el ventanal de una habitación y hacer que se abra hacia fuera en lugar de hacerlo hacia dentro o precisa acuerdo de junta?	137
180. ¿Qué limitaciones tienen los titulares de patios de uso exclusivo pero que son elemento común para instalar elementos en los mismos?	138
181. ¿Puede la comunidad adoptar un acuerdo modificando la posibilidad que había en estatutos de que se puedan instalar rótulos en la fachada?	138
182. ¿Debe pedir autorización a la junta un vecino para cambiar el suelo de su casa? ¿Y si se queja el vecino del piso inferior por si le causa daños?	138
183. ¿Puede entenderse que existe perjuicio a un comunero en materia de obras en piso o local por los ruidos que una obra pueda afectar a los vecinos?	138
184. Si un comunero que ha hecho una obra no consentida vende el inmueble y entra otro titular, ¿puede requerirse al nuevo para que pida la autorización de instalación como ratificación o la demolición en su defecto?	139
185. ¿Cómo resolver el caso de un comunero que precisa hacer una obra de conexión de unos tubos de su propiedad con tubos comunitarios y para ello es preciso pasarlos por un trastero o garaje de un comunero que se opone a ello, pero que a comunidad consiente salvo este?	139
186. ¿Puede un comunero hacer una piscina en un jardín privado u otra modificación interna sin afectar a elementos comunes?	140
187. ¿Puede el titular de un local donde está la arqueta comunitaria tajarla sin autorización?	140
188. ¿Cabe regular la realización de obras en inmuebles y forma de hacerlas usando elementos comunes, subiendo y bajando escombros, o muebles nuevos etc.?	140

189.	¿Puede exigirse que si se utiliza el ascensor para obras lo acondicione el comunero para evitar daños en el mismo?	140
190.	¿Qué hacer si un comunero hace obras en su inmueble y un vecino se lo dice al presidente? ¿Puede hacerlas sin más?	141
191.	¿Hay que presentar algún proyecto de obra al presidente por la vía del art. 7.1 LPH en los casos de obras internas de comuneros?	141
192.	¿Pueden instalarse y cómo sistemas de protección en las columnas de las plazas de garaje para evitar roces?	142
193.	¿Puede un comunero hacer una obra en su piso tirando un tabique?	142
194.	¿Puede la comunidad acordar que en caso de casas adosadas cada comunero pinte su fachada?	143
195.	¿Es preciso autorización de la junta para instalar un ascensor en una vivienda?	143
196.	¿Qué puede entenderse como «cerramiento» de un comunero para considerarlo obra incontestada?	143
197.	¿Puede un comunero que realiza una segregación abrir una puerta al rellano?	144
2)	Derechos de un comunero en comunidad.	145
a)	Uso de elementos comunes	145
198.	¿Se pierde por ello el derecho de uso de los elementos comunes del propietario por el hecho de alquilar el inmueble o existe un uso compartido entre arrendador y arrendatario?	145
199.	¿Puede quedar privado el comunero en el uso de elementos comunes no necesarios para la habitabilidad?	145
200.	¿Puede un comunero titular de local al que se va a expropiar unos metros para instalar ascensor pedir a la comunidad que le modifiquen su coeficiente al tener menos metros y reducir su cuota?	146
201.	¿Debe dárseles una llave del portal del edificio a los titulares de los locales?	146
b)	Derechos de cara a la convocatoria de junta	146
202.	¿Puede pedir un comunero que se incluyan puntos en el orden del día?	146
203.	¿Cómo podría el comunero exigir que se incluyera un punto en el orden del día?	147
c)	Derecho al certificado de deuda.	147
204.	¿Puede el comunero interesar un certificado de deuda al administrador de fincas para poder pagar la deuda?	147
205.	¿Puede pedirlo en caso de que vaya a vender el inmueble?	147

206.	¿Puede pedir el comunero vendedor del inmueble al administrador de fincas que no le ponga las derramas pendientes de pago?	148
207.	¿Puede pedir el comunero vendedor de inmueble que no haga constar en el certificado de deuda el administrador de fincas las deudas existentes más allá del año donde se hace la compraventa y los tres anteriores?	148
208.	¿Cómo se realiza la solicitud del certificado de deuda?	149
209.	¿Hace falta expedir certificado de deuda en las donaciones?	149
210.	¿Qué ocurre si el administrador de fincas se retrasa en expedir el certificado más de siete días previstos en la Ley en el art. 9?	149
211.	¿Pueden los bancos que adquieren pisos con deudas de gastos comunes en adjudicación reclamar al administrador de fincas más documentos que el certificado de deuda, tales como actas anteriores, convocatorias, etc.?	150
212.	¿Puede exigirse por un comprador de un inmueble en una urbanización que se hagan constar en el certificado de deuda cuestiones de información de la comunidad más allá que la deuda del piso en cuestión?	150
d)	Notificaciones	150
213.	¿Tiene derecho el comunero a que se le envíen las notificaciones por correo electrónico?	150
214.	En consecuencia, ¿cómo promover en la comunidad el uso del correo electrónico a efectos de notificaciones y su validez?	151
215.	Si en una comunidad hay un piso que pertenece a varias personas físicas, ¿tiene obligación el administrador de enviar de cada comunicación a cada uno de los que integra el proindiviso y de la cuota de dicha finca, dividirla y cargarla en las cuentas de cada perdonatario física?	151
216.	¿Cuál es la finalidad de la obligación de comunicar un domicilio a efectos de citaciones y notificaciones?	152
217.	¿Es válido el sistema de citación o convocatoria a junta por el «buzoneo»?	152
218.	¿Puede alegar un titular de una plaza de garaje que no se le convoca a las juntas e impugnarlas si no facilitó su domicilio personal al administrador de fincas?	153
e)	Eficiencia energética	153
219.	¿Puede pedir un comunero instalar placas solares?	153
220.	¿Es obligatorio instalar contadores individuales de agua para frío y calor?, ¿desde cuándo?	154
221.	¿Cuál es el quorum para conseguir mejorar la fachada mediante aislamiento térmico?	154

222.	¿En qué medida es importante que la Ley 10/2022, de 14 de junio, haya modificado en el art. 17.2 LPH que sustituye el coste de la instalación en materia de eficiencia energética por el del importe repercutido anual?	154
223.	¿Qué ocurre si la comunidad no destina la subvención o ayuda a la eficiencia energética o destina parte a otra necesidad de la comunidad?	155
224.	¿Puede pedir un comunero que se instalen en zona común puntos de recarga para vehículos eléctricos en la comunidad?	156
225.	En los supuestos en los que un comunero pretenda instalar un punto de recarga, ¿la instalación irá por cuenta del interesado y en cuanto al consumo, debería instalar un contador?	156
226.	¿Debe instalar un comunero un contador en el caso que desee poner un cargador para su vehículo eléctrico?	157
227.	¿Puede la comunidad indicar la forma de instalar el punto de recarga?	158
228.	¿Qué se exige a un comunero que quiera instalar un punto de recarga de vehículo eléctrico en la comunidad?	158
229.	Si un comunero interesa instalar punto de recarga, ¿se le puede pedir que firme un documento donde asuma los posibles perjuicios que pueda ocasionar?	159
230.	¿Sería recomendable incluir en las normas de régimen interno alguna referencia a los puntos de recarga de vehículos en las plazas de garaje?	159
231.	¿Es posible que la comunidad facilite la obra de preinstalación de puntos de recarga en zonas de garajes para que luego cada comunero haga el enganche final de su vehículo eléctrico e instale su contador?	159
232.	¿Cómo se podría hacer constar unas normas de régimen interno sobre instalación de puntos de recarga de vehículos en garaje?	160
3)	Obligaciones del comunero	161
a)	Uso de elementos comunes	161
233.	¿Quién no utiliza un determinado elemento común está obligado a participar en su reparación/ sustitución?	161
234.	¿Puede fijarse un horario en el uso de los elementos comunes?	161
b)	Obligación al pago de gastos	162
235.	¿Pueden los comuneros excluirse de asumir un préstamo que tenga previsto pedir la comunidad para afrontar un gasto concreto y no tener que pagar los intereses del préstamo ni asumir la responsabilidad en caso de impago?	162

236.	En caso de que en un acuerdo concreto exista un empate, ¿puede un comunero que es moroso pagar en ese instante para poder votar y deshacer el empate? .	162
237.	¿Puede un comunero que tiene deudas con la comunidad exigir al administrador de fincas que le exhiba los recibos impagados?	162
238.	¿Quién es el sujeto deudor responsable de esta obligación del pago de gastos comunes?	163
239.	¿Y en los casos de divorcio?	163
240.	Si un matrimonio se divorcia y pactan pagar cada uno el 50% de los gastos ¿Si uno de ellos no paga puede el otro intervenir en la junta o queda privado del derecho de voto?	164
241.	¿Puede dirigirse la Comunidad frente al arrendatario para reclamarle el pago de las cuotas que asumió en el contrato de arrendamiento?	164
242.	¿Quiénes son responsables en el caso de que el piso o local pertenezca proindiviso a varias personas?	164
243.	¿Debe pagar el comunero determinados servicios o elementos que no utiliza?	165
244.	¿Es posible que se prevea en los Estatutos o en un acuerdo adoptado por la Junta que se imponga un recargo sancionador a los deudores morosos?	165
245.	Desde cuándo empieza un comunero a ser moroso?	165
246.	En el caso de un comunero que debe muchas mensualidades, ¿puede pagar parte de ello imputándolo a los últimos recibos y no la más antigua?	166
247.	¿Cuál es el plazo de prescripción de la acción de reclamación de cuotas?	166
248.	¿Puede pedir un comunero que si existe el sistema de pago de gastos por partes iguales se pase al de coeficientes o al revés?	166
249.	¿Quién paga los gastos de derramas si se ha vendido el inmueble?	166
250.	Si durante años determinados comuneros no han abonado los gastos de un servicio, como puede ser el ascensor u otros, por consentimiento tácito y sin acuerdo, ¿podrían pasárseles después los recibos de gastos sin necesidad de acuerdo alguno o vincularía la tradición y no podrían girársele esos recibos?	167
251.	¿Es posible que un comunero con problemas económicos pueda interesar que se le aplase el pago de la deuda?	167
252.	Locales que nunca han pagado gastos porque no se les ha obligado a hacerlo y de repente se les quiere reclamar, ¿es posible?	168
253.	¿Se puede aprobar que los titulares de viviendas destinadas a actividad profesional paguen más por mayor uso de elementos comunes concretos?	168
254.	¿Quién asume los gastos de mantenimiento y reparación de la terraza, ventanas, puerta, etc.?	169

255. ¿Es posible aprobar en junta que un comunero que adeuda gastos de comunidad los compense llevando a cabo tareas de limpieza?	169
256. ¿Puede aplicarse la compensación por deudas a un comunero que debe a la comunidad una suma por gastos cuando la comunidad debe abonarle a este una cantidad?	170
257. Si se aprueba el pago de una derrama para pago de una obra en la comunidad, ¿puede un comunero pagar cuando termine la obra?	170
258. ¿Se puede exigir a un comunero que facilite su número de cuenta para la domiciliación de los pagos de la comunidad?	171
259. Si ha habido un error en la determinación de las cuotas de algunos comuneros y se detecta más tarde, ¿se les puede reclamar la diferencia, aunque ya se aprobara en las juntas la liquidación de cada año?	171
260. Si un comunero ha estado pagando de más sus cuotas durante mucho tiempo ¿Qué se puede hacer? ¿Hay que devolverlo ya?	171
261. ¿Se pueden pagar los gastos comunes en el despacho del administrador de fincas?	172
262. ¿Puede la junta aprobar que las sumas impagadas por los morosos la paguen por derrama el resto de comuneros para poder afrontar el pago de obras u otros conceptos?	172
263. ¿Puede un comunero solicitar que no quiere estar incluido en la póliza de responsabilidad civil porque ya tiene una y no pagar su parte?.	172
264. ¿Se le puede privar a un moroso de la entrega del nuevo juego de llaves de la cerradura del portal si es moroso?	173
265. ¿Puede exigir un banco o cualquier comunero que el administrador de fincas le expida una factura ante el pago de gastos de comunidad?	173
266. Si un comunero gana un pleito a la comunidad y lo hace con costas a su favor y en contra de la comunidad, ¿debe soportar el comunero su cuota de las costas impuestas a la comunidad?	174
267. ¿Quién debe pagar los mandos a distancia para acceder al garaje, cada comunero o la comunidad?.	175
268. Si ha habido unos daños a un inmueble por culpa de elemento comunes, ¿deben pagar los afectados su parte de la derrama?	175
269. ¿Cómo se ejecuta la privación a morosos de servicios no necesarios para la habitabilidad que es posible acordar para los que no paguen gastos comunes?	175
270. ¿Puede un comunero moroso reclamar que le muestren los documentos que acreditan su deuda y mientras tanto no pagará?	176

271.	¿Es precisa la inscripción de una titularidad en el registro para que se tenga a una persona como propietario y reclamarle las deudas?	176
272.	Si fallece un comunero, ¿pueden sus herederos pedirle al administrador de fincas que divida la cuota de pago entre ellos para que cada uno pague su parte?	176
273.	¿Tiene derecho un comunero a que le devuelvan el importe de una derrama que pagó para una obra obligatoria si ha vendido el inmueble y la obra todavía no se ha ejecutado?	176
274.	¿Qué conceptos puede dejar de pagar un comunero?	177
275.	¿Quién paga los gastos por los buzones de correo, videoporteros etc. que están al exterior del inmueble?	177
276.	Si se condena a la comunidad a pagar una indemnización, una vez producida una compraventa, ¿debe pagar su parte el adquirente?	177
277.	¿Es posible que un comunero pida la información al administrador de fincas acerca de si un comunero es moroso en la comunidad?	178
c)	Respetar las instalaciones generales.	178
278.	¿Puede acceder libremente cada comunero al cuadro de contadores y disponer llaves de acceso?	178
279.	¿Qué hacer si los comuneros aparcen en zonas comunes sus vehículos?	178
280.	¿Puede un comunero negarse a dejar pasar a su inmueble a los operarios a los que ha llamado la comunidad si es preciso entrar en el mismo para reparar un defecto, o si el origen del daño viene de su propio inmueble?	179
281.	¿Qué hacer si un comunero causa daños en elementos comunes?	179
d)	Mantener en estado de conservación su inmueble.	179
282.	¿Qué se entiende por la obligación de mantenimiento del piso o local y de las instalaciones privativas?	179
283.	¿Cuál es la consecuencia en el caso de incumplimiento de la obligación de mantenimiento?	180
284.	¿Podría reclamarse al propietario por los daños causados por el ocupante en el inmueble que causen perjuicio a la comunidad o a vecinos?	180
285.	Si se causan daños por filtraciones de la terraza de un piso al inferior es responsabilidad del titular no de la comunidad.	181
286.	Si el arrendatario hace obras en el inmueble que perjudican a la comunidad el arrendador tiene responsabilidad solidaria con él.	181
287.	¿A quién corresponde el mantenimiento de un patio de luces de uso exclusivo al comunero o a la comunidad?	181
288.	¿Qué puede hacer la comunidad si un propietario se niega a llevar a cabo obras de conservación?	182

289.	¿Es obligación del comunero conservar y mantener el timbre de la puerta el telefonillo o el buzón o es de la comunidad?	183
290.	¿Cómo debe actuar el propietario de un local arrendado que ha sido abandonado por el inquilino y deja suciedad y en mal estado el local?	183
4)	Actividades molestas y prohibidas.	185
a)	Actividades prohibidas.	185
291.	¿Cualquier cláusula estatutaria recogida y reflejada en estatutos es vinculante y debe ser observada por los comuneros?	185
292.	¿Puede la comunidad introducir limitaciones en lo que puede hacer un comunero con un piso o local, por ejemplo, alquilarlo, que se destine el local a una determinada actividad, o que los locales no se destinen a determinadas actividades?	185
293.	¿Cabría que la comunidad adoptara un acuerdo prohibiendo el ejercicio de la actividad de alquiler vacacional?	186
294.	¿Puede prohibirse a un titular de una plaza de garaje usar la piscina u otros elementos comunes semejantes ajenos al propio fin de su plaza?	189
295.	¿Puede impedirse que los comuneros cedan llaves de acceso a la comunidad a familiares o terceros?	189
296.	¿Puede aparcar un comunero en zona de elementos comunes que no molesta a nadie? ¿Y si le molestara a alguien debería este actuar o hacerlo la comunidad?	190
297.	¿Qué puede hacer una comunidad si un propietario de un piso quiere ejercer actividad comercial o de un local convertirlo en vivienda?	190
298.	¿Es preciso comunicar al presidente de la comunidad el tipo de negocio a que se quiere dedicar una actividad en un local?	190
299.	¿Puede una comunidad cerrar una calle privada para evitar el acceso de terceros si hay locales en el interior de la comunidad?	191
b)	Actividades molestas.	191
300.	¿Qué se entiende por actividad molesta?	191
301.	¿Qué debe hacer un vecino que entiende que otro lleva a cabo actividad molesta?	191
302.	¿Y si la actuación que un vecino considera molesta solo le parece a él y no al resto?	192
303.	¿Puede una comunidad demandar la resolución de un contrato de arrendamiento de una inquilina por la realización por esta de fiestas hasta altas horas de la madrugada o molestias graves en general?	192
304.	¿Es el ruido actividad molesta?	193

305. Actividad molesta por los excesivos ruidos producidos por una discoteca o pub.	194
306. En el caso de que un inquilino realice una actividad molesta, ¿es positivo que la comunidad se lo comunique al propietario por si este desea presentar la resolución del arrendamiento?	194
307. ¿Cómo acreditar la existencia del ruido excesivo?.	195
308. Reclamación de daños y perjuicios en actividades por ruidos.	195
309. ¿Impide la consideración de una actividad como molesta el hecho de que tenga concedidos los permisos municipales?	195
310. El uso de instrumentos musicales como actividad molesta.	196
311. Puede ocurrir que la actividad molesta se dé solo en un espacio concreto de tiempo, no prolongado. Así, ¿qué ocurre si las actividades molestas se desarrollan en el inmueble en época estival o en periodos cortos de arrendamiento? ¿Es posible ejercitar la acción también contra el ocupante?	196
312. ¿Cómo resolver el problema de vecinos que dejan objetos personales en elementos comunes o los dejan sin más en la zona de aparcamiento propio o en el rellano de su escalera?.	197
313. ¿Se pueden acumular cajas y otras cosas en las plazas de garaje de un aparcamiento comunitario? ¿La plaza de aparcamiento es para uso exclusivo de un vehículo a motor o como su uso es privativo del propietario puede colocar en ella lo que quiera?	197
314. ¿Puede un comunero instalar en su terraza privada una barbacoa móvil sin consentimiento de la comunidad?	197
315. ¿Qué hacer en el caso de que una comunera que utiliza un patio que es elemento común, pero que se niega a limpiarlo y causa molestias?	198
316. ¿Puede el administrador de fincas guardar secreto sobre la identidad del vecino que ha formulado una queja contra otro, aunque el afectado le reclame conocer su identidad?	198
317. ¿Qué se puede hacer ante un arrendador que alquila su inmueble por días o periodos cortos a personas que causan molestias a la comunidad?	198
318. ¿Qué hacer si el presidente se niega a efectuar un requerimiento a un vecino por actividad molesta? ¿Podría convocarse junta para ordenárselo y en la misma acordar ejercer acciones judiciales?	199
319. ¿Qué hacer en los casos de propietarios de plazas de garaje que estacionan grandes vehículos que se ajustan a las dimensiones exactas de sus límites y casi no dejan acceder a sus vehículos a los colindantes?	200
320. ¿Puede la comunidad actuar contra los okupas?	200

321.	¿Puede un comunero instalar en su plaza de garaje una barra separadora con la plaza colindante? ¿Tiene derecho a estacionar hasta su línea?	201
322.	¿Puede un comunero tener un vehículo abandonado y en pésimas condiciones de conservación en su plaza de garaje y sin usarlo?	201
323.	¿Cómo actuar ante un inquilino molesto si el propietario no quiere facilitar sus datos alegando protección de datos?	202
324.	¿Se debe indicar en el acta los nombres y apellidos de comuneros citados como «molestos» en el sentido de que llevan a cabo actividades molestas en la comunidad?	202
325.	¿Cuántos vehículos se pueden aparcar en una plaza de garaje?	203
5)	Discapacidad en la comunidad	205
326.	¿Puede exigir el titular de un local que se hagan obras en la entrada de acceso al mismo alegando que lo son por cuestiones de discapacidad para acceso de personas con minusvalía?	205
327.	¿Puede pedir un comunero que tiene un piso en segunda residencia una obra por accesibilidad o solo lo puede pedir si es primera residencia?	205
328.	¿Quién está legitimado para pedir una obra de accesibilidad o supresión de barreras arquitectónicas en una comunidad?	206
329.	¿Qué debe hacer una comunidad cuando un comunero insta la ejecución de una obra de accesibilidad por la vía del art. 10.1, b)?	207
330.	¿Debe la comunidad en este caso evaluar el importe del coste de la obra a llevar a cabo?	208
331.	¿Se debe votar en junta si se aprueba la obra de accesibilidad?	208
332.	¿Cabe que un titular de un local de negocio solicite la realización de una obra de accesibilidad con respecto a la que le afecta para acceder a su local?	208
333.	¿Qué ocurrirá entonces si la comunidad no contesta dentro del plazo de 60 días un escrito de un comunero interesando la ejecución de obra de accesibilidad ex art. 10.2 LPH?	209
334.	¿Es posible que un titular de un inmueble que tiene la condición de discapacitado solicite la realización de obras de adaptación en una comunidad si tiene el inmueble arrendado y en consecuencia no reúne la condición de discapacitado?	209
335.	¿Puede acordarse de que para que no se tenga que pagar la obra con derrama que las obras de accesibilidad se hagan con cargo al fondo de reserva?	209

336. ¿Debe probar el comunero que alega la concurrencia de los requisitos para reclamar la ejecución de una obra de accesibilidad su condición de tal, o puede ampararse en la privacidad de estos datos?	210
337. En los casos de un comunero que se ha separado o divorciado puede alegar que su ex pareja que reside fuera, pero a veces va por el inmueble es discapacitado para instar las obras?	210
338. ¿Y si se trata de piso de los dos del matrimonio que se han divorciado y el juez concede el uso en sentencia a uno de ellos puede el otro que no lo usa que es discapacitado pedir que se haga la obra de accesibilidad? ¿Y si la que se queda en el uso del piso no es discapacitada puede pedir la obra alegando que su ex pareja lo es, aunque no viva allí?	210
339. ¿Y si el piso o local se comparte por los dos miembros de forma partida, puede instarlo cualquiera tras el divorcio o separación?	211
340. ¿El hecho de que una persona tenga un familiar con minusvalía pero que no reside, aunque acude ocasionalmente le da derecho a instar la vía del art. 10 para obras obligatorias de accesibilidad del art. 10.1, b) LPH?	211
341. ¿Puede un inquilino solicitar la realización de obras de accesibilidad o debe hacerlo el propietario?	211
342. ¿Es obra obligatoria la de instalar ascensor o bajar el acceso a cota 0, o instalar un salvaescaleras?	212
343. ¿Tiene derecho el comunero con discapacidad a que una determinada obra de accesibilidad se lleve a cabo en el punto que él quiera o de la forma en que este solicite, o puede la comunidad llevarla a cabo de la forma menos costosa siempre y cuando se suprima esa barrera?	213
344. ¿Podría, entonces, en el caso de ascensores la comunidad proponer mejor un salvaescaleras que la bajada a cota 0, o al revés mientras que se resuelva el problema?	213
345. Si la petición de realización de una obra de accesibilidad se insta por persona que no es discapacitado o persona mayor de 70 años ¿Es obra obligatoria o no?	214
346. ¿Qué ocurrirá si en los casos de obras obligatorias por discapacidad la decisión adoptada choca con la normativa al respecto sobre exigencias de este tipo de obras, aunque la elegida resuelve el problema de accesibilidad?	214
347. ¿Puede un comunero que sufre discapacidad oponerse a un acuerdo de la comunidad que se pretende alcanzar en junta, pero cuya ejecución crea una nueva barrera arquitectónica?	215

348.	¿Deben contribuir los titulares de locales al pago de obras de accesibilidad cuando tengan exención del pago de gastos para ese caso como ocurre con los ascensores?	215
349.	¿Y si se trata de instalar un salvaescaleras o hacer la bajada a cota 0?	216
350.	Si un comunero alega y prueba sordera e insta que se instale en los contestadores/telefonillos imagen para que se le pueda ver cuando desea acceder ¿Es obra obligatoria?	216
351.	¿Puede la comunidad expropiar a un comunero de parte de su jardín para llevar a cabo una necesaria supresión de barreras arquitectónicas?	217
352.	¿Cómo debe interpretarse el concepto de «discapacidad» para estar legitimado a instar acuerdos en base a esa limitación? ¿Debe estar relacionada con la movilidad?	217
353.	¿Está obligada la comunidad a realizar las obras de supresión de barreras arquitectónicas si un comunero que sufre discapacidad o minusvalía compra la vivienda a sabiendas de que la comunidad no está adaptada y pide que se hagan las obras?	217
354.	¿Tiene derecho una persona sordomuda a que la comunidad le provea de intérprete para asistir a la junta?	218
355.	¿Puede oponerse el titular de un local a que se haga una obra de reforma para accesibilidad si no se le expropia nada de su local, pero de alguna manera le afecta la obra en su forma de acceso?	219
356.	Si existe una rampa concreta para resolver un problema de accesibilidad ¿Puede una persona que sufre una minusvalía instar a la comunidad a que lleve a cabo otra obra si con la realizada se resuelve su problema porque entiende que es más cómodo para él?	219
357.	¿Sería válida la discapacidad auditiva para pedir una cuestión de accesibilidad distinta o que no tiene nada que ver con lo que alega, por ejemplo para instalar ascensor como obra obligatoria?	219
358.	¿Puede un comunero que alega minusvalía interesar una obra de accesibilidad pero de uso privativo y excluyente al resto con cargo a la comunidad?	220
359.	¿Qué solución dar a una comunidad con plazas de aparcamiento propiedad de la comunidad y adjudicación de uso a comuneros con distribución de plazas si un comunero con minusvalía pide cambiar su plaza por otra que esté cerca de la entrada?	220
6)	Derecho del comunero a impugnar acuerdos	221
360.	¿Desde cuándo son ejecutivos los acuerdos alcanzados en una junta de propietarios y deben llevarse adelante?	221

361. ¿Cuándo se puede impugnar un acuerdo de junta por un comunero?	221
362. ¿Puede alegar un comunero para impugnar un acuerdo que le causa «un perjuicio directo», o que exija el consentimiento del propietario afectado»?	222
363. ¿En qué casos podemos hablar de que se puede impugnar un acuerdo por haber sido adoptado con abuso de derecho?	222
364. ¿Puede un moroso impugnar un acuerdo?	222
365. ¿Debe el comunero pagar para impugnar si el acuerdo es de pago de derramas?	223
366. ¿Puede un comunero impugnar un acuerdo basándose exclusivamente en motivos económicos por no poder afrontar el pago?	223
367. ¿Debe el comunero que no quiera que se alcance un acuerdo que es mejora acudir el día de la junta y votar en contra?	223
368. ¿Deben los disidentes impugnar los acuerdos para que no les vinculen o basta que manifiesten su oposición al acuerdo?	224
369. ¿Cuál es el importe de la mejora para que el disidente pueda no tener que asumir su pago?	224
370. ¿Es válido que un comunero que está en contra de un acuerdo envíe un escrito a la comunidad quejándose del mismo sin más? ¿Qué efectos produce?	224
371. ¿Hace falta para impugnar que el comunero «salve el voto en la junta»?	225
372. ¿Deben los que se abstienen salvar el voto?	225
373. ¿Podrán impugnar acuerdos los que no votaron en contra en la Junta?	225
374. ¿Pueden impugnar los que votaron a favor?	226
375. ¿Puede impugnar un comunero un acuerdo que no le afecte directamente?	226
376. ¿Puede una junta revocar un acuerdo que se ha adoptado recientemente? ¿Podría alguien impugnar esta revocación de acuerdo no ejecutado?	226
377. ¿Puede un adquirente de un inmueble impugnar un acuerdo adoptado en junta cuando no estuvo en ella en su momento y habiéndose celebrado esta cuando él no era propietario todavía?	226
378. ¿Es preciso para poder impugnar es preciso ser propietario?	227
379. ¿Puede un comunero que ha cedido su representación a otro impugnar más tarde los acuerdos alcanzados en la junta?	227
380. ¿Qué hay que hacer por parte del comunero para que se suspenda el acuerdo que ha impugnado?	227
381. Cuando un comunero realiza una consignación para llevar a cabo la impugnación de un acuerdo, ¿debe ser esta consignación para su entrega a la comunidad o puede solicitar que sea retenida?	228

382.	¿Hace falta abogado y procurador para impugnar un acuerdo?	229
383.	¿Puede un no propietario impugnar acuerdos con delegación del propietario?	229
384.	¿Cuál es la diferencia en el plazo para impugnar entre presentes y ausentes?	229
385.	¿Cuál es la distinción entre acuerdos nulos y anulables?	230
386.	¿Cuál es el plazo de caducidad para impugnar acuerdos de alteración de elementos comunes adoptados por mayoría?	230
387.	¿Puede entenderse que existen vías para suspender el plazo de tres meses o un año para impugnar un acuerdo o no se suspende el plazo?	231
388.	¿En qué plazo es preciso impugnar un acuerdo alcanzado con error en la fijación del quorum?	231
7)	Convocatoria de juntas de propietarios	233
389.	¿Vulnera la ley de protección de datos de carácter personal publicar el nombre de los morosos en el tablón de anuncios de la comunidad para la convocatoria de la Junta?	233
390.	¿Tienen los comuneros derecho de información para asistir a las Juntas? ¿Pueden exigir entrega de documentos?	233
391.	¿El art. 16.2 LPH permite a los comuneros que propongan al presidente temas para incluirlos en el orden del día. Pero ¿Qué ocurrirá en el caso de la oposición existente del presidente con los propietarios que plantean determinados puntos que se deben incluir en el orden del día?	234
392.	¿Es preciso que sea fehaciente la convocatoria a la Junta de propietarios?	234
393.	¿Podría en el turno de ruegos y preguntas someterse a debate y votación un punto no incluido en el orden del día?	235
394.	El artículo 16.1 de la LPH establece que la convocatoria la pueden realizar, en defecto de presidente, la cuarta parte de los propietarios, o un número de éstos que representen la menos el 25% de las cuotas de participación ¿Ha de entenderse que sólo lo podrán hacer previa negativa del citado presidente?	235
395.	¿Parte en posición de ventaja para que se adopte un acuerdo el hecho de un propietario que posea el 25% de cuotas de una comunidad y haya instado él la convocatoria por la vía del art. 16 LPH?	236
396.	¿Es aconsejable que en la convocatoria se haga constar junto al orden del día y cada punto el tipo de quorum que se exige de aprobación en cada caso?	236
397.	¿Se puede fijar en la convocatoria la duración de debate y votación de cada punto del orden del día?	237

398.	Vinculación de peticiones de comuneros en el turno de ruegos y preguntas como puntos del próximo orden del día de la junta de propietarios	237
399.	¿Puede un comunero pedir convocar una junta extraordinaria para tratar un tema ya aprobado, o no, en el mismo año?	237
400.	¿Puede un propietario moroso pedir en base al art. 16.2.2 LPH la inclusión de un punto del orden del día?	238
401.	¿Quiénes son los deudores que deben constar en la convocatoria para privarles de su derecho de voto? ¿Con qué fecha?	238
402.	¿Qué requisitos debe reunir una buena convocatoria a junta de propietarios?	238
403.	¿Se puede desconvocar una junta de propietarios?	239
404.	¿Se puede añadir un punto nuevo en una convocatoria no incluido en la inicial enviada?	239
405.	¿Puede excluirse de ser convocados a una junta los comuneros que no queden afectados directamente por un punto del orden del día?	240
406.	¿Qué documentos es preciso aportar a una convocatoria de junta?	240
407.	¿Pueden exigir los comuneros que se aporten documentos con la convocatoria tales como presupuestos o facturas?	240
408.	¿Se puede mandar los datos de extracto bancario a comuneros ante una convocatoria o afecta a protección de datos?	240
409.	¿Puede tratarse un tema en una junta y aprobarse si se plantea en ruegos y preguntas?	241
410.	¿Se pueden convocar juntas telemáticas y de voto por correo?	241
8)	Asistencia del comunero a una junta	243
411.	Formas de asistir un comunero a una junta.	243
412.	¿Podría el representado que ha cedido su asistencia a una junta exigir que se le notifique el acuerdo al objeto de poder manifestar su oposición? ¿Pierde el representado su capacidad dispositiva de decidir en la junta una vez que ha efectuado la cesión de este derecho de asistencia a la junta?	245
413.	Si no comparece el presidente a una junta de propietarios, ¿puede sustituirle un comunero o se debe suspender la junta?	245
414.	¿Sería posible admitir una representación verbal para la Junta haciendo constar que lo ratificará posteriormente el propietario?	246
415.	¿Puede exigirse que conste el DNI en el escrito de delegación de asistencia a junta?	246
416.	¿Pueden delegar su asistencia los morosos?	246
417.	¿Puede un propietario moroso representar a un comunero?	247

418.	El problema de los propietarios con varios inmuebles ¿Cómo computan a los efectos de las mayorías?	247
419.	¿Cómo se consideran las abstenciones?	247
420.	¿Cuándo se presentan en la junta los escritos de representación?	248
421.	Tratamiento del problema del alcance de la representación en torno a las facultades del representante de votar según su criterio o posibilidad del propietario representado de poder marcar en el escrito de autorización el sentido del voto.	248
422.	¿Puede una sola persona representar a varios?	249
423.	¿Es necesario que el representante sea un comunero?	249
424.	Si un comunero quiere ausentarse en una junta tras haber estado, ¿qué debe hacer?	249
425.	En el caso de que en la junta comparezca un matrimonio que tenga dos o más inmuebles, ¿puede votar uno por un inmueble y el otro por otro u otros?	249
426.	¿Y si uno de los dos tiene un piso privativo y otro con su pareja?	250
427.	¿Es admisible que un propietario transmita por contrato su derecho de voto en la junta a un inquilino?	250
428.	Si un comunero acude a una junta de propietarios con un abogado, ¿puede este intervenir en la junta y dar su opinión?	250
429.	Asistencia a la junta de propietarios en caso de proindiviso del inmueble ¿Pueden asistir todos los cotitulares o solo uno de ellos previamente designados?	250
430.	Decálogo sobre el alcance y casuística de la delegación para asistir a junta.	251
431.	¿Puede un propietario con varios pisos arrendados delegar su asistencia a junta a cada inquilino para que ellos ejerzan su representación?	252
432.	¿Pueden los estatutos de la comunidad prohibir que se delegue la asistencia a la junta en persona que no sea propietario?	252
433.	¿Es válida una delegación para asistir a una junta por correo electrónico y podría ser para todas las juntas o solo para una, la inminente?	253
434.	¿Se puede incorporar un comunero a una junta ya iniciada?	253
435.	¿Puede ser expulsado un comunero de una junta si causa molestias?	253
436.	¿Puede un comunero solicitar que se vote un determinado punto de forma secreta?	254
437.	¿Si un propietario acude con varias representaciones tiene un voto o tantos como representados lleve?	254
438.	¿Quién puede asistir a las juntas en los casos de divorcio de una pareja?	254
439.	Si un propietario llega a la junta cuando ya se ha tratado y votado un punto, ¿tiene derecho a emitir su voto sobre ese punto que ya ha sido tratado y votado?	255

440. ¿Es preceptivo que los comuneros asistentes a la junta firmen su presencia a la misma?	255
441. ¿Deben los comuneros asistentes firmar el acta?	255
442. ¿Pueden hacer constar los comuneros que «impugnan el acta» y se haga constar en la misma por el secretario administrador?	255
443. ¿Se puede volver a votar un punto del orden del día después de haberse votado?	256
444. ¿Qué hacer si un comunero entregó un escrito de delegación con voto delegado y luego el representante vota de manera distinta a lo indicado?	256
445. ¿Cabe asistir a una junta de propietarios por una delegación efectuada por WhatsApp?	256
446. ¿Cabe un poder notarial autorizando a una persona para acudir a junta?	257
447. ¿Cabe que una persona comparezca en junta con delegaciones dadas a otra persona y que esta se los da a un tercero, sea o no propietario?	257
448. Si hay un comunero nuevo en la comunidad, ¿se le puede exigir que aporte la copia de inscripción registral para que pueda convocársele a junta?.	257
449. ¿Debe exigirse a una persona que inscriba el contrato de compraventa en el registro de la propiedad para poder tenerle como propietario?.	258
450. ¿Tiene derecho a asistir a junta y votar un heredero forzoso de un comunero que ha fallecido mientras no acepte la herencia?.	258
451. ¿Puede votar en la junta el comunero que en un punto concreto está exento del pago de gastos?	259
452. ¿Puede grabar un comunero en audio o video la celebración de la junta?	259
453. ¿Es válido el voto de un comunero que envía un voto por escrito o por email al presidente o administrador de fincas?	259
454. ¿Qué hacer si un comunero se presenta el día de la junta y señala que hizo transferencia de lo adeudado y pide votar?	259
455. ¿Puede votar el ausente moroso en los 30 días concedidos para votar en los casos en los que se admita el voto presunto del ausente?	260
456. ¿Puede acordarse en una junta que se posponga su terminación a otro día?	260
457. ¿Se puede cambiar el voto por un comunero días después de haberse adoptado un acuerdo? ¿Y en la misma junta?	260
458. ¿Se puede dar una representación en el mismo momento de la junta?	261
459. ¿Es preciso enviar a cada uno de los cotitulares de un proindiviso todas las notificaciones?	261
460. ¿Son válidas las delegaciones de voto realizadas en lengua extranjera?	261

Formularios	265
A. Formularios para presidente de la comunidad.	265
1. Modelo de escrito del presidente dirigido al administrador para que prepare documento de requerimiento a propietario u ocupante para que cese en actividad molesta, prohibida, nociva o peligrosa	265
2. Modelo de comunicación al arrendador de que su arrendatario está llevando a cabo actividades contempladas en el artículo 7.2 LPH	266
3. Modelo de requerimiento a un ocupante que ejerce actividades molestas en un inmueble.	267
4. Modelo de escrito dirigido a todos los comuneros para que lo rellenen y se lo devuelvan al administrador de fincas firmado para que las comunicaciones con ellos se lleven a cabo por email	268
5. Modelo de escrito del presidente dirigido al administrador para que convoque formalmente junta extraordinaria	268
6. Modelo de escrito del presidente dirigido al administrador para que convoque formalmente junta ordinaria	269
7. Modelo de escrito del presidente dirigido al administrador para que adopte medidas urgentes de reparación en fachada	269
8. Modelo de escrito del presidente dirigido al administrador para que convoque junta extraordinaria ante la negativa de un comunero que ha sido requerido para que cese en actividad prevista en el artículo 7.2 LPH a aceptar el requerimiento manteniéndose en su actividad (molesta o prohibida).	270
B. Formularios para comuneros.	271
9. Modelo de escrito de comunero pidiendo al presidente que incluya en la próxima junta un punto en el orden del día	271
10. Modelo de escrito de comunero comunicando su domicilio a efectos de notificaciones	272
11. Modelo de escrito de comunero comunicando su dirección de correo electrónico a efectos de notificaciones	273
12. Modelo de escrito de comunero pidiendo supresión de barreras arquitectónicas o accesibilidad.	273
13. Modelo de escrito de comunero pidiendo instalación de ascensor para supresión de barreras arquitectónicas	275
14. Modelo de escrito del comunero comunicando la existencia de actividades molestas por un comunero	276
15. Modelo de escrito del comunero comunicando la existencia de actividades prohibidas por un comunero	277
16. Modelo de escrito del comunero pidiendo se adopte el acuerdo de prohibir a los morosos el uso de servicios e instalaciones comunes en la comunidad.	278

17. Modelo de escrito del comunero pidiendo se adopte el acuerdo de imponer un recargo a los morosos	279
18. Modelo de escrito del comunero pidiendo al secretario administrador de fincas que le expida certificado de deuda por venta del inmueble	279
19. Modelo de escrito del comunero concediendo autorización para acceso a inmueble para llevar a cabo obras urgentes	280
20. Modelo de escrito pidiendo celebración de junta de propietarios de forma telemática por comunero que no podrá asistir a la presencial proponiendo junta mixta presencial telemática	281
21. Modelo de escrito pidiendo celebración de junta de propietarios de voto por correo	282
22. Modelo de escrito pidiendo autorización para instalación de placas solares de aprovechamiento privativo	283
23. Modelo de escrito pidiendo la instalación de placas solares en la comunidad de forma colectiva	285
24. Modelo de escrito pidiendo instalación de mejora de eficiencia energética de aislamiento térmico	286
25. Modelo de escrito de promotores de junta de propietarios del art. 16 LPH pidiendo al presidente de la comunidad convocatoria de junta de propietarios extraordinaria	288
26. Modelo de escrito dirigido al administrador de fincas dándole traslado de copia del escrito dirigido al presidente instando por los promotores la convocatoria urgente de junta extraordinaria por la vía del art. 16 LPH	289
27. Modelo de escrito de comuneros copropietarios de inmueble en proindiviso designando representante del inmueble ante la comunidad	289
28. Modelo de escrito de comunero comunicando instalación de punto de recarga en su plaza de garaje	290
29. Modelo de escrito de comunero pidiendo la instalación de zona común de punto de recarga de vehículos	291
30. Modelo de escrito de titular de local de negocio que solicita arrendamiento de espacio común de la comunidad para ubicar mesas y sillas	292
31. Modelo de petición de subsanación de acta por defecto detectado por comunero	293
32. Modelo de comunero delegando su asistencia y votación en junta a otra persona (comunero o no)	293
33. Modelo de comunero titular del local de negocio delegando su asistencia y votación en junta a su letrado/a	294
C. Protocolo para ser aprobado en una junta de propietarios para autoprotgerse en la comunidad frente a los casos de ocupación ilegal.	297