

ÍNDICE SISTEMÁTICO

Introducción a la primera edición.	37
---	-----------

I. LAS BASES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

1. Comunidades, democracia y Constitución	41
2. Insultos vecinales. Conversión de plazas de garaje en trastero .	41
3. Complejos inmobiliarios privados	42
4. Presunto complejo inmobiliario privado	43

Las reglas de la Propiedad Horizontal

5. Otros «complejos inmobiliarios»	44
6. División Horizontal y título constitutivo	45
7. Cómo obtener copia de la División Horizontal	45
8. Cláusulas de exoneración en los Estatutos	45
9. Cláusulas estatutarias de exoneración de gastos	47
10. Comunidad latente	49
11. La dictadura del título constitutivo	50
12. ¿Comunero fantasma? Nacimiento de la Comunidad	51

13. Trámites constitutivos de la Comunidad	53
14. ¿Cuándo «constituir» la Comunidad?.	53
15. Reunión constitutiva de la Comunidad	54
16. Formulario de «constitución».	54
17. Comunidad sin Libro de Actas ni contabilidad	54
18. Irresponsabilidad. Nacimiento de la Comunidad	55
19. Denominación comunitaria	56

El coeficiente o cuota de participación

20. «Lo especialmente establecido», como criterio de reparto del gasto	56
21. Relación entre coeficiente y superficie	57
22. Coeficientes «injustos». Impugnabilidad	58
23. Coeficiente desajustado. Su impugnación	59
24. Obligación legal contributiva de los garajes	60
25. Acuerdos sobre cuotas. Obligatoriedad	60

Elementos inmobiliarios

26. Transformismo inmobiliario. Conversión de vivienda en local .	62
27. Obras «por su santa voluntad».	63
28. Conversión de trastero en despensa.	63
29. ¿De quién es la vivienda del portero?	64

Los estatutos

30. Modificación estatutaria	66
31. Estatutos frente a Reglamento de Régimen Interior	67
32. ¿Es legal prohibir los perros en el edificio?	69
33. Perros que molestan	69
34. ¿Puede limitarse el arrendamiento por razones de seguridad? .	70

El Reglamento de Régimen Interior y los acuerdos de las juntas

35. Utilidad relativa del Reglamento de Régimen Interior (RRI) . . .	70
36. Reglamento de Régimen Interior: ¿puede sancionar?	71
37. Cumplimiento forzoso de los acuerdos	71

Limitaciones legales y servidumbres

38. Distancia para plantar árboles	72
39. Árboles invasores de la propiedad ajena	72
40. Árboles obstructivos de vistas y de luz natural	73

Régimen general de notificaciones y comunicaciones

41. Domicilio para notificaciones	73
42. Convocatoria: constancia de su recepción	74
43. Telemática: su utilidad para las notificaciones comunitarias . .	75
44. Forma de notificar las convocatorias	78
45. Comunero parisino: notificaciones	78

Certificaciones

46. Obligación de expedir certificación de estado de cuentas	79
47. Deudas del propietario anterior	79
48. Certificado salvador	81

Responsabilidad civil y seguro

49. Responsabilidad comunitaria por actos de los comuneros	82
50. Responsabilidad por filtraciones	83
51. Responsabilidad privada sin alcance de la comunitaria	84
52. Conveniencia de asegurar la responsabilidad civil de las Comunidades	84
53. Prima del seguro excesiva	85

54. Seguro comunitario y seguro particular	85
55. Deterioro de medianería colindante	86

II. EL COMUNERO Y LOS ÓRGANOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

La Comunidad de Propietarios y sus miembros: el comunero

1. Discordias conyugales sobre el ejercicio de los derechos comunitarios	89
2. Morosa difunta y herederos que tampoco pagan	90
3. Determinación del comunero por fallecimiento del propietario	91
4. Inquilino moroso	92
5. Morosidad del inquilino	92
6. El inquilino no tiene obligación de pago frente a la Comunidad	93

Los órganos de la Comunidad de Propietarios

La Junta de Propietarios

7. Una regla de oro: si prevé problemas no vaya a la Junta	94
8. No vaya a la Junta si piensa que puede interesarle impugnar los acuerdos	96

Juntas Ordinarias

9. Consecuencias de la falta de convocatoria anual	98
10. Plazos de convocatoria	98

Juntas Extraordinarias

11. Plazo de la convocatoria	99
--	----

Convocatoria de la Junta

¿Quién ha de convocar?

12. Convocatoria vecinal 100

¿Cómo ha de hacerse la convocatoria?

13. Forma de notificar las convocatorias 102
14. Notificación de la convocatoria: su recepción 102

Orden del día

15. Obligación de la Comunidad de deliberar asuntos que planteen los comuneros 104
16. Orden del día y acuerdos 105
17. Petición de inclusión en el orden del día de destitución del Administrador 105

Lugar, día y hora de celebración de la Junta

18. Cuestiones sobre la Junta: horario, copia del acta y domicilio para notificaciones 106
19. ¿Pueden celebrarse las Juntas en otra localidad? 107

Representación en la Junta

20. Administrador como representante 108
21. Representante sin facultades representativas 108
22. Delegación del voto: acreditación 109
23. Delegación del voto: ¿puede otorgarse con carácter indefinido? 109

Mesa de la Junta, relación de asistentes y funcionamiento

24. Ausencia presidencial en la Junta 110
25. Morosidad provocada para privar del voto 110
26. «Ruegos y preguntas»: ¿es prescindible? 111

Acuerdos de la Junta y *quórum*

27. Criterio doble para cómputo del voto	112
28. Cómputo del voto	112
29. Cómputo del voto del ausente en acuerdos que exigen unanimidad.	112
30. Pluralidad de propiedades y voto único.	114
31. ¿Vale el voto secreto en las Juntas de Propietarios?	115
32. <i>Quórum</i> para acuerdos ordinarios	116
33. ¿Cuenta el voto del moroso para integrar el <i>quórum</i> ?	116
34. «Salvar el voto» negativo	116
35. Cómputo del voto del ausente. Casos en que procede	117
36. Impugnación de acuerdos: forma. Voto presunto: consecuencias del silencio ante la notificación del acuerdo al ausente de la Junta.	118
37. ¿Cuándo hay acuerdo?	120
38. Cómputo del voto del ausente. Acuerdo de supresión de portero.	121
39. Las abstenciones son votos negativos.	122

Acta de la Junta: el libro de actas

40. ¿Tiene que hacerse constar en acta todo lo que se trate en la Junta?.	123
41. Recobrar el libro de actas.	123
42. Actas por ordenador en hojas movibles.	124
43. Actas de la «Junta directiva».	124
44. Constitución de la Comunidad y constancia en acta.	124
45. Acta y realidad: divergencias	125
46. Acceso al Libro de Actas	126
47. Acceso a la documentación comunitaria.	127
48. Documentación de la contabilidad comunitaria	127

49. Proyecto arquitectónico del edificio	127
50. Acceso al Libro de Actas	128
51. Contenido del acta	128
52. El caso del vecino pesado: excesos en las Juntas.	129
53. ¿Qué pasa si no se aprueba el acta?.	130
54. Firma del acta.	132
55. Acuerdos verbales.	132
56. Derecho a acceder al libro de actas.	132
57. ¿Hay que tomar nota de todo en el acta?.	133
58. Plazo para enviar el acta	134
59. Discrepancias presidenciales en la redacción del acta	134

El Presidente

Quién puede ser Presidente

60. Presidente por vía conyugal	136
61. Cargos entre los propietarios de plazas de garaje	136

Criterios para su elección

62. Bandos en la Comunidad y sus candidatos	138
---	-----

Tiempo de duración del cargo de Presidente

63. Prolongación del mandato presidencial anual.	138
64. El presidente vende su piso	139
65. ¿Es obligatorio aceptar la presidencia?.	139
66. Mandato presidencial excedido	140

Quórum para la elección del Presidente y forma de practicarla

67. ¿Puede repetirse la Junta si no resultó nombrado presidente? . .	141
68. ¿Se responsabiliza el nuevo presidente del estado económico comunitario?.	141

69. Notificación de nombramiento de Presidente 142

Excusas para el ejercicio del cargo y trámite judicial para obtener el relevo

70. Excusa presidencial 142

71. Excusa para la designación como presidente. 143

72. Presidente madrileño para Comunidad de Sant Cugat 144

73. Ancianidad y presidencia. 144

74. Presidente emigrado. 145

75. Edad para la excusa en el ejercicio presidencial por ancianidad 145

76. ¿Me excusa mi invalidez para aceptar la presidencia? 146

77. Consecuencias de desentenderse del ejercicio del cargo de Presidente 146

78. Vejez y presidencia. 147

79. ¿Puede imponerse la sustitución por un hijo del anciano que es designado presidente? 147

80. Edad para presidir. 148

81. ¿Pueden obligarme a aceptar como Presidente? 148

82. Compensaciones por librarse del ejercicio de la presidencia 150

Remoción del cargo del Presidente

83. Pérdida sobrevenida de la condición de Presidente 150

84. Excesos presidenciales 151

Competencias propias del Presidente

85. Autoritarismos presidenciales. 151

86. Racanería presidencial 152

87. Presidente terco 153

88. Regalos al portero. 153

89. ¿Tengo que pagar las obras decididas unilateralmente por el Presidente? 154

90. El Presidente decide por su cuenta sobre la piscina	155
91. Arbitrariedad presidencial	155
92. Decálogo para el ejercicio del cargo de presidente.	156
93. Gastos menores.	157
94. Desorden en el garaje.	158

El Presidente como representante de la Comunidad

95. Presidente testigo en juicio.	159
96. Delegación presidencial.	159

Carácter gratuito del cargo y responsabilidad en su ejercicio

97. Gastos en el ejercicio del cargo presidencial.	160
--	-----

El Vicepresidente

98. No es obligatorio aceptar la vicepresidencia.	161
---	-----

El Administrador

99. Arquitecto Administrador	161
100. Administrador pasivo	162
101. Límites de las obligaciones del Administrador.	163
102. Protección de datos en la documentación comunitaria	164
103. Descontento con el Administrador.	164
104. Sustitución del Administrador	165
105. Dictadura del Administrador	166
106. Cese del Administrador	167
107. Retención de la documentación por el Administrador	168
108. Nombramiento de Administrador.	169
109. Administrador por sorpresa	170
110. <i>Quórum</i> para la elección del Administrador	171

111. Impago oculto del fondo de reserva y responsabilidad del Administrador	171
112. Sustitución del Administrador por su inactividad	172

El Secretario y otros cargos posibles

113. Secretario prescindible	173
114. Secretario malversador	173
115. Traspaso al nuevo Secretario de la documentación comunitaria	174
116. Asalto a la Tesorera	174
117. Tesorero despistado	175

III. LOS ELEMENTOS Y SERVICIOS COMUNES

Los elementos y servicios comunes

1. Oposición por razones ideológicas a la ocupación del portal por belén navideño	179
2. Invasión de pasos comunes	180

Suelo

3. ¿De quién es el suelo libre?	181
---	-----

Cimentaciones, muros de carga, balcones y fachadas, y estructura en general

4. Demolición de muro estructural	182
5. Desprendimiento de fachada	182
6. Balcones y fachadas	183
7. Obras en edificios de estructura de madera	185
8. Obras en el interior de la vivienda y afección estructural	186

Paredes de cerramiento del edificio

9. Huecos en muros de cerramiento	188
---	-----

Pasos, accesos y escaleras

10. ¿Pueden jugar los niños en los accesos comunes? 189

Piscina

11. Gorros engorrosos. 189
 12. Cubrir la piscina 190
 13. Invitados a la piscina 191

Aislamiento acústico

14. Insuficiencia de los elementos comunes aislantes del ruido . . . 192

Vallas y cerramientos

15. Reparación de la valla de la piscina. 194
 16. Valla en la terraza particular 195

Cubiertas o tejados; azoteas y terrazas; soportales; buhardillas

17. Versatilidad de las terrazas para usos particulares. 195
 18. Parabólica privada en la azotea 196
 19. Actuaciones sobre el tejado 196
 20. Terraza común de uso exclusivo 196
 21. Filtraciones desde el patio 197
 22. Los bares extienden sus mesas a los soportales 197
 23. Gotera pertinaz. 198
 24. Cubierta pendiente de terminar 199
 25. Acuerdo para instalación de antena en cubierta 199
 26. Alquiler de las terrazas 200
 27. Tejado deteriorado 201
 28. Reparación de las goteras. 202
 29. Plantas en la terraza 203

30. Deterioro de la cubierta	203
31. ¿Quién debe arreglar la terraza?	204
32. Buhardillas atrasteradas	205

Instalaciones y servicios de calefacción y agua caliente

33. ¿Qué horarios marca la Ley para el funcionamiento de la calefacción?	205
34. Encargado de calefacción.	206
35. La calefacción no me da temperatura suficiente	208
36. Prescindir de la calefacción central	210
37. Individualización del consumo de calefacción	211
38. Calor insuficiente	211
39. Aumento del número de radiadores.	212
40. Horarios de funcionamiento de la calefacción	214
41. Caldera insuficiente	215

Ascensor

42. Reparto del gasto del nuevo ascensor	216
43. Ruidos del ascensor	217
44. Uso del ascensor para las obras en las viviendas.	217
45. ¿Puede hacerse que paguen más de ascensor los vecinos que tienen consulta profesional?	218
46. ¿Es posible actuar frente a los vecinos recalcitrantes que averían el ascensor?	218
47. ¿Qué mayoría hace falta para acordar la instalación de un ascensor?	219
48. Contribución de los locales a la instalación del ascensor	220
49. ¿Tienen que pagar los Bajos el nuevo ascensor?	222
50. ¿Hay que pagar la instalación de ascensor?	223

Conducciones eléctricas e instalaciones telefónicas, tuberías de agua y calefacción, bajantes, etc.

51. Saturación de las instalaciones telefónicas comunitarias	224
52. Arquetas registrables	225
53. Insuficiente presión del agua	225
54. Reposición de la instalación telefónica privativa	226
55. Origen de la fuga	226
56. Obras pirata	227
57. Reforzamiento de la presión del agua	228
58. Límite entre parte comunitaria y parte privativa de las tuberías	228
59. Coste de la instalación de contadores de agua	229

Patios y tendederos

60. Cesión forzosa del patio	229
61. Estructura de aluminio para cubrir el patio interior	230
62. Lavadora particular en el patio de la Comunidad	231
63. Chimenea particular en el patio	231
64. Techado del patio de la Comunidad	231
65. ¿Puede cubrirse el patio?	232
66. Construcciones en los patios	232
67. Chimenea nueva en el patio	233
68. Las sábanas alcanzan al patio	233
69. ¿El Presidente puede prohibir pasar al patio?	234
70. Uso privativo del patio	234
71. Macetas en el patio	235
72. Plantas en los patios	235
73. El galimatías de la servidumbre de luces y vistas	236
74. El patio de mi casa es particular	238
75. ¿Puedo cubrir mi patio?	238

76. Ocupación de patio privativo.	239
77. ¿Puede escurrir la colada en el tendedero?	239
78. Problemas de tendederos	240

Servicio de portería

79. Portero automático y portero	241
80. Servicio de portería: regulación	241
81. Despido del portero y supresión del servicio de portería	242
82. Venta de la vivienda del portero	243
83. Supresión de portero.	244
84. ¿Quién da las instrucciones al portero?	245

Servicio de videovigilancia y porteros automáticos

85. Viabilidad de la instalación de la cámara de videovigilancia y quórum para acordarla.	245
86. ¿Quiénes deben pagar la reparación del portero automático?	246

Portales, escaleras y buzones

87. Reparto del gasto para poner un espejo para el portal	247
88. Decisión sobre la apertura y cierre de las ventanas en la escalera.	247
89. ¿Es obligatorio el servicio de limpieza?	248
90. ¿Puede cambiarse la puerta exterior de un piso?	248
91. Agresión al buzón.	249
92. ¿Quién decide cada cuánto pintar la escalera?	250
93. ¿Podemos impedir de forma efectiva que nos dejen publicidad en los buzones?.	250
94. ¿Puede obligarse a limpiar la escalera a una comunera anciana?	251

Garajes o plazas de aparcamiento

95. Aparcar vehículos grandes en plazas pequeñas.	252
---	-----

96. ¿Pueden hacerse obras en la plaza de garaje?	252
97. ¿Puede meterse una moto en el hueco que deja el coche en la plaza?	253
98. ¿Pueden instalarse barras separadoras entre las plazas de garaje?	254
99. ¿Es lícito cerrar por completo la plaza de aparcamiento?	254
100. ¿Pueden tapiarse las plazas de garaje?	255
101. Conversión de plaza de garaje en trastero	256
102. Ocupación por motos de los espacios libres del garaje	257
103. No pueden cerrarse las plazas de garaje	257
104. Invasión de los espacios libres comunes del garaje.	258
105. Aparcamiento en las vías de acceso al garaje	258
106. Garaje convertido en trastero	260
107. Ocupación de la plaza por dos coches	260
108. Lavado de coches en el garaje	261
109. Aparcamiento de vehículo grande en plaza pequeña	261
110. ¿Cómo repartir el gasto de la reparación del pavimento del garaje entre los propietarios de la Comunidad?	263
111. ¿Pueden separarse las cuentas del garaje de la contabilidad general de la Comunidad?	263

Trasteros

112. Apropiación de suministro eléctrico comunitario para trastero clandestino	264
113. ¿Cómo repartirnos los trasteros nuevos?	265

Configuración exterior

114. ¿Puedo poner barrotes para proteger la seguridad de mi ventana?	266
115. ¿Puede hacer el propietario de una vivienda obras en fachada?	266
116. Cambio de ventanas: necesidad de ajustarse al aspecto exterior	267

117. Toldo y aparato exterior de aire acondicionado: permisos necesarios	268
118. ¿Necesita permiso de los vecinos la instalación de aire acondicionado en el exterior?	268
119. Permisos para poner cristalera de balcón	271
120. Cambio de las persianas y configuración exterior	271
121. ¿Necesito permiso para instalar en el tejado antena para emisora de radioaficionado?.	272
122. Autorización para instalar una antena parabólica individual	273
123. Necesidad de homogeneizar las estructuras de los toldos.	273
124. Aire acondicionado y fachada exterior	274
125. ¿Puede ponerse un tendedero en la fachada?	275
126. Cartelones anunciando actividad profesional en la fachada	276
127. Permisos para la instalación de toldos en el exterior del edificio	276
128. ¿Puede prohibirse instalar toldos?	277

Antenas de televisión y radio, cables y conexiones para telefonía y demás servicios de telecomunicación, pararrayos

129. Requisitos para la adopción de acuerdo comunitario para la instalación de antena	278
130. Antena parabólica particular	278
131. ¿Es obligatorio el pago de una suscripción comunitaria de televisión digital?	279
132. ¿Puede un comunero desentenderse del pago de la antena si no ve la televisión?	280
133. ¿Tienen derecho los locales a exigir señal de televisión desde la antena comunitaria?	281
134. ¿Es obligatorio tener un pararrayos?	281

IV. OBRAS Y ACTUACIONES SOBRE LOS ELEMENTOS COMUNES

Obras en los elementos comunes.

Arrendamiento. Obras

- | | | |
|----|---|-----|
| 1. | Obligatoriedad de contribuir al gasto de un pleito contra el constructor para la reparación de deficiencias constructivas . . . | 285 |
| 2. | ¿Puede ocuparse la terraza del edificio colindante para colocación del andamio? | 286 |
| 3. | Necesidad de reparación de bajante | 286 |
| 4. | ¿Cómo repartir el gasto de reparación de la calefacción? | 287 |
| 5. | Requisitos para adoptar el acuerdo de reparación. | 287 |
| 6. | ¿Podemos hacer algunos vecinos las obras de reparación del edificio para que los pague luego la comunidad? | 288 |
| 7. | Los «requisitos básicos» de habitabilidad | 289 |
| 8. | Pintura de fachadas: contribución de los locales y criterios para el reparto de su coste | 290 |

Reparaciones ordinarias

- | | | |
|----|--|-----|
| 9. | Vinculación de acuerdo antiguo para cambio de arqueta. | 291 |
|----|--|-----|

Reparaciones extraordinarias

- | | | |
|-----|--|-----|
| 10. | Reparación de la terraza: iniciativa para emprenderla y reparto de su coste | 292 |
| 11. | Obligatoriedad de reparación del tejado y del pago por todos de su coste | 292 |
| 12. | ¿Tienen que pagar los locales el cambio de la instalación eléctrica comunitaria? | 293 |

Obras de innovación

- | | | |
|-----|-----------------------------|-----|
| 13. | Obras obligatorias. | 294 |
|-----|-----------------------------|-----|

Innovaciones adecuadas

- 14. Instalación de gas privativa: autorización por la Comunidad y por los propietarios individuales 295

Innovaciones de mejora (exigibles y de lujo)

- 15. ¿Es obligatorio pintar la escalera y el patio de luces? ¿Puede oponerse el comunero si su coste es elevado?..... 296
- 16. Embellecimiento de la escalera: exigibilidad y límites para su contribución 296

Innovaciones del artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal

- 17. Establecimiento de un nuevo ascensor: *quórum* para acordarlo y posibilidad de que lo exija un vecino minusválido 297
- 18. Ascensor particular: autorización tácitamente concedida en función de unas circunstancias posteriormente desaparecidas . 297
- 19. Reparto del coste de la nueva instalación de ascensor: ¿hay que pagar aunque no vaya a usarse? 298
- 20. Criterios de reparto del gasto de la instalación del ascensor: ¿paga quien se opuso a ella? 299
- 21. Obligatoriedad de pagar la nueva instalación del ascensor ... 299
- 22. ¿Puede aumentarse la cuota mensual por los gastos del nuevo ascensor?..... 300

Innovaciones de lujo

- 23. ¿Es necesaria autorización para punto de recarga de mi automóvil eléctrico? 300
- 24. ¿Es obligatorio el pago de los gastos decorativos del portal?.. . 301
- 25. Reparto de los costes de reforma del portal..... 301

Obras de adecuación para la accesibilidad del inmueble y en beneficio de minusválidos y ancianos

- 26. Rampa para minusválidos: ¿quién la paga? 302
- 27. Ajustes razonables 303

Arrendamiento

28.	Trámites para la instalación de antena de telefonía en azotea .	304
29.	Alquiler de la vivienda del portero.	304
30.	Requisitos para alquilar las terrazas.	305

V. DERECHOS Y DEBERES DE LOS COMUNEROS

Derechos de los comuneros

1.	A obtener la protección comunitaria ante el aparcamiento obstructivo .	309
2.	Fiesta en la Comunidad: ¿puede prohibirse? .	310
3.	Derecho a la protección de datos en la documentación comunitaria.	310
4.	¿Puede reclamarse el saldo sobre el dinero comunitario cuando el piso se vende? .	311

Deberes de los comuneros

5.	¿Tienen que reclamarse al inquilino o al propietario las cuotas adeudadas? .	311
6.	¿Necesito permiso para cambiar la ubicación de la cocina? . .	312
7.	Trasteros también pagan.	313
8.	Cobro retroactivo .	313
9.	El inquilino no tiene obligación de pagar los gastos comunes frente a la Comunidad .	314
10.	¿Quién decide en el caso de urgencias comunitarias? .	315
11.	¿Puedo hacer obras en el interior de mi vivienda sin contar con la Comunidad? .	316
12.	¿Puede una vecina prohibir que el fontanero pase por su casa para reparar una bajante? .	318
13.	Obligación de dejar pasar al interior de la vivienda para revisar bajante.	319
14.	Obligación de cuidar las tuberías privativas .	319
15.	Sin dinero no puedo ser culpable.	320

VI. ECONOMÍA DE LA COMUNIDAD Y RÉGIMEN DE IMPUGNACIONES

Responsabilidad civil comunitaria

1. Obligación de realizar todas las obras de reparación en la casa del vecino que padeció las filtraciones 325

Forma de documentar las cuentas comunitarias

2. ¿Qué hacer si se pierde el libro de cuentas y el dinero de la caja? 325

La cuota de participación, o coeficiente, como módulo contributivo

3. Pagar por coeficiente o igualitario 326
4. ¿Puede pagarse a cuotas iguales habiendo coeficientes muy diferentes entre las viviendas? 327
5. ¿Cómo imponer que se pague según el coeficiente de cada uno?..... 327
6. Reparto de los gastos comunes por coeficiente..... 328
7. Contribución a partes iguales para los gastos comunes..... 328
8. ¿Es justo pagar por coeficiente? 329
9. Reparación de fachada: ¿deben pagar más las viviendas que tienen más fachada? 329
10. Coeficiente e individualización del gasto 330
11. ¿Qué puede hacerse si los coeficientes de la vivienda son injustos? 331
12. ¿Puedo negarme a pagar la parte que me corresponde sobre una prima de seguro que considero excesiva?..... 331
13. ¿Tengo que pagar las reparaciones que se hicieron antes de que yo fuera propietario? 332
14. ¿Cómo saber quiénes tienen que pagar cuando los propietarios anteriores han muerto?..... 333
15. ¿Podemos llevar unas cuentas independientes para un canal de TV que solo es para una parte de los vecinos? 333

16. Individualizar los consumos de agua fría.	334
17. Reparto del coste de arreglar la fachada: ¿pagan más las viviendas que tienen más fachada?	335
18. ¿Quién tiene que pagar los gastos de reparación de mi chimenea?	335
19. El sevillismo no paga el agua	336
20. ¿Pueden obligarme a pagar como agua caliente esa que al principio sale templada?	336
21. Consumo de agua por contador y mínimo fijo	337
22. Individualización del consumo de agua potable	338
23. Individualización de gastos según el consumo de calefacción	339
24. ¿Tienen que pagar más ascensor las viviendas en que hay consultas profesionales?	339
25. Aprobación de la reparación de fachada y reparto de su coste.	340
26. Obligación legal de contribuir a los gastos comunes	340
27. ¿Puede repartirse el coste de la instalación de un nuevo ascensor asignando porcentajes decrecientes por plantas?	341
28. ¿A quién le corresponde pagar los gastos de reparación del tejado que se hicieron cuando la vivienda pertenecía al propietario anterior?	342
29. Préstamo a la Comunidad: ¿quién responde del pago?	342
30. ¿Es posible renunciar a recibir un servicio y dejar de pagar por él?	344
31. Pago del IBI.	344
32. Contribución a consumo de electricidad por uso clandestino de trasteros como congeladores.	346
33. Coste de contadores de agua. Individualización del gasto	346
34. Rectificación de derramas anteriormente fijadas para financiar obras	347
35. Reparto del gasto por arreglos en el garaje	348

Contribución de los locales

36. ¿A qué gastos deben contribuir los locales?	349
37. Los locales también deben contribuir	349

38. ¿Tienen que pagar las plazas de garaje la reparación del ascensor, cuando éste no llega a ellas?	350
39. ¿Puedo dejar de pagar el ascensor si me comprometo a no hacer uso de él?	350
40. ¿Los locales pagan los gastos de obras en patios y fachadas? ..	352
41. Contribución de los locales a los gastos de reparaciones	353
42. ¿Cuánto deben pagar los locales?	353
43. Los locales también pagan las obras de la fachada	354
44. «Razones» que explican que los locales paguen la nueva instalación de ascensor aunque no puedan utilizarlo	354
45. ¿Qué gastos debe pagar un local con salida independiente? ..	356
46. Conceptos de gastos a los que deben contribuir los locales ...	356
47. Cambio de la instalación eléctrica general: ¿pagan también los locales?	357
48. Rampa para minusválidos: ¿pagan los locales?	358

Pago

49. ¿Quién decide a qué parte de la deuda se aplican las cantidades entregadas para pago parcial? ¿Se pueden cobrar intereses?	358
50. ¿Puede hacerse obligatoria la domiciliación bancaria? ¿Y cobrar intereses por retrasar el pago?	359
51. ¿Qué pasa si algunos vecinos no facilitan su cuenta para pasar los recibos de gastos?	359
52. ¿Puede ponerse la cuenta de la Comunidad en cualquier Caja o Banco?	360
53. ¿Me pueden obligar a pagar todo el recibo semestral cuando todavía no se ha pasado el semestre?	360
54. Mi Comunidad me pasa dos únicos recibos al año: ¿puedo exigir que me pasen recibos mensuales?	361

Cuentas, presupuesto comunitario y cuota

55. Liquidación de cuentas: ¿qué hacer con los saldos resultantes?	362
56. ¿Pueden hacerse cuentas de dos años?	364

El fondo de reserva

57. ¿De quién es el fondo de reserva cuando el piso se vende? . . .	364
58. Contabilización del fondo de reserva.	365
59. El anunciado fracaso del fondo de reserva.	366
60. Inanidad del fondo de reserva	368
61. Exigibilidad del fondo de reserva	369

Impugnación e impago de la cuota

62. ¿Puede exponerse en el tablón de anuncios de la Comunidad la relación de los vecinos que no pagan?	370
63. ¿Es lícito cortar la luz a un vecino que no paga la Comunidad?	371
64. ¿Pierdo el derecho de voto para la Junta convocada unos días antes de la fecha en que suelo hacer el pago de los recibos?	371
65. ¿A quién reclamar las cuotas cuando fallece el propietario?	372
66. Intereses disuasorios ante el retraso en el pago	373
67. ¿Es posible establecer una sanción por retraso en el pago de los recibos?	374
68. ¿Es posible multar a los morosos?	374

Consecuencias del impago

69. ¿Se tiene en cuenta al moroso para computar el 50% de propietarios en la primera convocatoria de la Junta?	376
70. ¿Puede votar el vecino que debe 5 euros que ingresó de menos por error?	377

Procedimiento judicial para la reclamación de deudas comunitarias

71. ¿Es posible pedir la devolución de lo pagado en otros años si gana el juicio?	377
72. ¿Cómo conseguir que pague el local?	378
73. Reclamación judicial de cuotas adeudadas	379

Trámite judicial

74. ¿Cómo vencer la negativa del vecino a dejar pasar por su casa para reparar una bajante?	379
75. ¿Cómo hacer para que el abogado devuelva su provisión?	380
76. Alcance de la certificación de deudas	381
77. Reclamación judicial a través de proceso monitorio: oposición del deudor.	381
78. Trámite de la reclamación judicial.	382
79. Reclamación judicial y formulario	382
80. Plazo para plantear el juicio de equidad	382
81. ¿Qué significa «salvar el voto»?	383
82. Cómo computar el plazo de tres meses para impugnar los acuerdos	384

VII. ACTIVIDADES PERTURBADORAS

Responsabilidad civil comunitaria

1. Condiciones de salubridad de las viviendas: ¿dónde se regulan?	387
2. ¿Cómo puede reaccionarse frente a los ruidos nocturnos de otro vecino?	387
3. ¿Puedo llevar a mi perro en el ascensor?	388
4. La ropa tendida por la vecina de arriba escurre y moja la mía	388
5. Aprendiz de pianista que transmite ruido: ¿cómo pararlo?	389
6. Necesidad de complementar la instalación comunitaria del aire acondicionado particular: ¿quién debe pagarla?	390
7. ¿Dónde está el límite del ruido que debe tolerarse?	392
8. Ruido normal del aire acondicionado: ¿es obligatorio tolerarlo?	393
9. ¿Puede obligármeme a retirar mi aparato de aire acondicionado por el ruido que hace?	395
10. ¿Cómo puedo defenderme del funcionamiento de la barbacoa del vecino de al lado?	395

11. Invasión de olores procedentes del restaurante de abajo: ¿tiene que actuar la Comunidad?	396
12. ¿Cómo defendernos de los ruidos del disco-bar de abajo?	397
13. Prohibición estatutaria de perros	399
14. ¿Es legal prohibir los perros en el edificio?	400
15. Animales de compañía: ¿qué mayoría se necesita para prohibirlos?	400
16. ¿Qué amparo legal tengo frente a las perturbaciones del perro del vecino?	401
17. ¿Tengo que soportar el ruido de la maquinaria del ascensor? . .	402
18. Un cerdo en el jardín del vecino: ¿qué puedo hacer?	402
19. Costurera ruidosa en la vivienda de arriba.	403
ÍNDICE ANALÍTICO.	405
ANEXO LEGISLATIVO.	415