

## ÍNDICE SISTEMÁTICO

<b>Introducción a la primera edición. . . . .</b>	<b>37</b>
---	-----------

### **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 gano 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 obligármese 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
<b>ÍNDICE ANALÍTICO. . . . .</b>	<b>405</b>
<b>ANEXO LEGISLATIVO. . . . .</b>	<b>415</b>