

Nota	9
Introducción	17
CAPÍTULO I. El derecho de uso	21
1. El derecho de uso del piso o local	21
1.1. Planteamiento	21
1.2. El derecho de uso del elemento privativo y su repercusión sobre los elementos comunes	21
1.3. El correlativo deber de mantener en buen estado de conservación el piso o local	23
1.4. Las prohibiciones o limitaciones de uso contenidas en los estatutos, pero no solo en los estatutos	25
1.4.1. La licitud de las limitaciones de uso. Requisitos	25
1.4.2. Su necesaria interpretación restrictiva	35
1.4.3. La alteración del título constitutivo o de los estatutos para introducir nuevas prohibiciones	38
1.4.4. La problemática de los pisos turísticos	41
1.4.4.1. Cuando el título constitutivo o los estatutos no recogen mención específica a los pisos turísticos	43
1.4.4.2. Las cláusulas prohibitivas acordadas con anterioridad al Real Decreto Ley 7/2019	49
1.4.4.3. El art. 17.12 LPH y sus múltiples problemas interpretativos	50
A) ¿Cabe la prohibición de pisos turísticos en el tenor del precepto?	51
B) El alcance de la expresión «no tendrán efectos retroactivos»	57
C) El acuerdo sobre gastos	58
1.4.5. La mutación del uso o destino de los elementos privativos	59

2.	El derecho de uso de los elementos comunes	78
2.1.	La cuota de participación como módulo determinante del uso . .	78
2.2.	Los reglamentos de régimen interior.	80
2.3.	Las obligaciones de respetar las instalaciones y observar la diligencia debida	83
2.4.	¿Es posible excluir del uso de elementos comunes a algunos propietarios?.	84
2.4.1.	La exclusión del uso de los elementos comunes por destino a los propietarios morosos. En particular, la piscina comunitaria	87
2.4.2.	Acuerdos por los que se priva a los propietarios de los garajes del uso del portal, del ascensor o de la piscina . .	90
2.5.	El arrendamiento de elementos comunes	96
2.6.	La problemática de los elementos comunes de uso privativo. En particular, las terrazas	98
3.	Las actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.	105
3.1.	Introducción. Breve referencia a las actividades dañosas.	105
3.2.	Conceptos y requisitos.	109
3.3.	Su imposible calificación apriorística.	115
3.4.	La importancia de la prueba de la actividad molesta, nociva, insalubre, peligrosa o ilícita	117
3.5.	Examen particularizado de algunos supuestos significativos	123
3.5.1.	El ruido	123
3.5.2.	Las actividades de hospedaje. En particular, los pisos dedicados al turismo	136
3.5.3.	La tenencia de animales de compañía.	144
3.5.4.	El ejercicio de la prostitución	157
3.6.	La acción de cesación	159
3.6.1.	Requisitos de procedibilidad. Su secuencia temporal. . .	160
3.6.1.1.	El requerimiento	162
	A) Requisito de procedibilidad.	162
	B) Quién tiene que requerir.	162
	C) El destinatario del requerimiento	166
	D) El contenido y forma del requerimiento	168
	E) El plazo fijado en el requerimiento.	171
3.6.1.2.	El acuerdo de la junta de propietarios	171
3.6.2.	El ejercicio de la acción de cesación.	175
3.6.2.1.	Legitimación activa. ¿Está legitimado un copropietario ante la pasividad de la comunidad?	175
3.6.2.2.	Legitimación pasiva. El propietario y el ocupante de la vivienda o local	177
3.6.2.3.	La adopción de medidas cautelares	179
3.6.3.	Consecuencias de una sentencia estimatoria	183

3.6.3.1.	La cesación definitiva de la actividad no permitida	183
3.6.3.2.	La indemnización de daños y perjuicios	184
3.6.3.3.	La privación del uso del piso o local	186
3.6.3.4.	Consecuencias para el caso en que el infractor no es el propietario	190
CAPÍTULO II. La obligación de contribuir a sufragar los gastos generales y a la constitución de un fondo de reserva.		193
1.	El concepto de gastos generales	193
2.	La contribución a los gastos generales.	203
2.1.	La cuota de participación	204
2.2.	¿Es posible establecer módulos diferentes a la cuota de participación?	205
2.3.	Las cláusulas de exoneración de gastos	210
2.3.1.	Requisitos para su validez	210
2.3.2.	Las exoneraciones de gastos meramente aparentes	215
2.3.3.	Las exenciones genéricas de gastos	216
2.3.4.	La exención al promotor de la obligación de contribuir al abono de gastos comunes de aquellos inmuebles, de su propiedad, que mantiene desocupados	216
2.3.5.	La necesaria interpretación restrictiva de las cláusulas de exoneración de gastos. Las instalaciones <i>ex novo</i>	224
2.4.	La distribución de los gastos generales al margen de lo establecido en el título constitutivo o en los estatutos.	226
2.5.	La contribución a los gastos en algunos supuestos particulares.	230
2.5.1.	Atribución del uso de la vivienda al no titular en supuestos de nulidad, separación y divorcio	230
2.5.2.	Los gastos de mantenimiento de elementos comunes de uso privativo.	243
2.5.3.	Los gastos derivados de la instalación, sustitución o bajada a cota cero del ascensor.	244
2.5.3.1.	Quorum necesario para aprobar los gastos derivados de la instalación de un ascensor, plataforma salvaescaleras u otras eliminaciones de barreras arquitectónicas	244
2.5.3.2.	Las cláusulas de exención de gastos en materia de ascensores y su aplicación analógica a las plataformas salvaescaleras	247
3.	El sujeto obligado al pago	254
3.1.	¿El propietario o el titular registral?	254
3.2.	La problemática de las derramas extraordinarias.	256
3.3.	Herencia yacente, arrendatarios y usufructuarios	259
3.4.	Los supuestos de pluralidad de deudores	262

3.4.1.	El carácter solidario de la obligación entre copropietarios y sus consecuencias	262
3.4.2.	El sujeto pasivo y la sociedad de gananciales	265
4.	Consecuencias derivadas de la morosidad en el abono de los gastos	266
4.1.	El nuevo papel atribuido a la autonomía de la voluntad por la Ley 10/2022 de 14 de junio.	266
4.2.	La privación del derecho a voto en la junta de propietarios	267
4.3.	La ausencia de legitimación para la impugnación de acuerdos y su excepción	274
5.	Garantías para el cobro de las deudas	279
5.1.	Introducción.	279
5.2.	La comunicación de la transmisión del piso o local. Remisión . .	280
5.3.	La condición de crédito preferente	280
5.4.	La afección real del inmueble	285
5.4.1.	Naturaleza y límites de la afección real del inmueble . . .	285
5.4.2.	El certificado de deudas.	288
6.	La prescripción de la acción.	291
7.	La obligación de contribuir a la constitución de un fondo de reserva . . .	294

CAPÍTULO III. Obras y otras actuaciones en el régimen de la propiedad horizontal.

1.	Obras y actuaciones del art. 10.1 LHP	297
1.1.	Régimen jurídico común	297
1.1.1.	El carácter obligatorio de las obras	298
1.1.2.	La legitimación para solicitar la ejecución de las obras. El carácter exorbitante de las facultades concedidas a la Administración.	299
1.1.3.	La ocupación de elementos durante el tiempo que duren las obras	307
1.1.4.	Los gastos derivados de la realización de las obras	308
1.1.5.	La imposición de sanciones administrativas en caso de oposición o demora injustificada	310
1.2.	Obras de conservación del inmueble y sus instalaciones	310
1.2.1.	El régimen jurídico de las obras de conservación.	310
1.2.2.	Los «requisitos básicos» y las condiciones de ornato	320
1.2.2.1.	Requisitos básicos de seguridad	321
1.2.2.2.	Requisitos básicos de habitabilidad	323
1.2.2.3.	Requisitos básicos de accesibilidad universal. Remisión	324
1.2.2.4.	Las condiciones de ornato	324
1.2.2.5.	Casuística. Referencia específica a las fachadas transventiladas	325
1.2.3.	La necesidad de acometer reparaciones urgentes en el edificio.	328

1.2.4.	La responsabilidad por la no ejecución o ejecución defectuosa de las obras de conservación	330
1.2.5.	El plazo de prescripción	333
1.3.	Ajustes razonables en materia de accesibilidad universal. Remisión	335
1.4.	Actuaciones como consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de rehabilitación, regeneración o renovación urbanas	335
1.5.	Actuaciones necesitadas de autorización administrativa	338
1.5.1.	La defectuosa técnica legislativa del art. 10.3 LPH.	338
1.5.2.	La exigencia de licencia administrativa	340
1.5.3.	La constitución y modificación de un complejo inmobiliario privado	343
1.5.4.	El régimen jurídico del art.10.3.b LPH (operaciones de división, agregación, segregación, etc.)	343
1.5.4.1.	La doble mayoría de tres quintos. ¿Se computa el voto presunto del ausente?	343
1.5.4.2.	El consentimiento de los propietarios afectados. El derecho a percibir una indemnización	346
1.5.4.3.	La determinación de nuevas cuotas de participación.	347
1.5.4.4.	La discrepancia sobre la naturaleza de las obras.	347
1.5.4.5.	Supuestos contemplados por la norma. Ni siempre necesitan autorización, ni siempre basta con aprobación por doble mayoría de 3/5.	348
2.	Las obras de accesibilidad.	353
2.1.	Introducción.	353
2.2.	La existencia de diferentes regímenes jurídicos y su difícil ensamblaje	356
2.3.	Requisitos básicos de accesibilidad universal	357
2.4.	Los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal	358
2.4.1.	La accesibilidad universal.	359
2.4.2.	El concepto de ajuste razonable	359
2.4.3.	La legitimación para instar la realización de las obras	361
2.4.4.	Las personas con discapacidad o mayores de setenta años	366
2.4.5.	El carácter obligatorio de las obras, no en todo caso	369
2.5.	La supresión de barreras arquitectónicas del art. 17.2 LPH. En particular, la instalación de un ascensor	372
2.6.	La ocupación de elementos, comunes o privativos, para la realización de obras de accesibilidad, pero no sólo de accesibilidad	378
3.	Algunas actuaciones del art. 17 LPH	389
3.1.	El establecimiento o supresión de servicios comunes de interés general. En particular, el servicio de portería y la instalación de piscinas	390

3.2.	Nuevas instalaciones, servicios o mejoras	400
3.3.	Obras y actuaciones en materia energética	403
4.	La realización de obras por el propietario de elementos privativos	406
4.1.	El derecho a modificar los elementos privativos.	406
4.1.1.	Algunas precisiones.	407
4.1.2.	La previa comunicación de las obras a quien represente a la comunidad	408
4.1.3.	Las limitaciones a la actuación del propietario.	409
4.2.	La prohibición de realizar alteraciones en el resto del inmueble	413
4.3.	El consentimiento de los copropietarios expresado en junta como excepción. ¿Subsiste hoy la exigencia de unanimidad?	414
4.4.	La flexibilización de las exigencias normativas cuando de locales comerciales situados en la planta baja se trata.	419
4.5.	La discutida validez de las cláusulas contenidas en el título constitutivo o en los estatutos autorizando la realización de las obras	421
4.6.	La unanimidad o, en su caso, mayoría cualificada ¿puede ser sustituida por un consentimiento tácito?	429
4.7.	Propiedad horizontal, obras y abuso del derecho	434
5.	Las obligaciones de consentir las reparaciones y dejar entrar en el piso o local.	443
	Bibliografía	449