

INTRODUCCIÓN .....	7
--------------------	---

**PARTE I**  
**DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL ADAPTADA**  
**A LA REFORMA DE 6 DE ABRIL DE 1999**

<b>Capítulo I. Disposiciones generales .....</b>	<b>11</b>
<b>ARTÍCULO 1 .....</b>	<b>11</b>
I. Texto legal .....	11
II. Concordancias .....	11
III. Diferencias con el texto anterior a la Reforma .....	11
IV. Comentario y problemática .....	11
<b>ARTÍCULO 2 .....</b>	<b>13</b>
I. Texto legal .....	13
II. Concordancias .....	13
III. Diferencias con el texto anterior a la Reforma .....	13
IV. Comentario y problemática .....	13
A) Comunidades de propietarios constituidas con arreglo a lo dispuesto en el artículo 5 .....	13
B) Comunidades de propietarios surgidas sin haberse otorgado el título constitutivo .....	13
a) Nacimiento sin constitución formal .....	13
b) Necesidad de que se cumplan los requisitos del artículo 396 Código Civil .....	13
c) Formas de constitución sin título constitutivo .....	14
a') Por acto unilateral .....	14
b') Constitución de la propiedad horizontal en edificios ya construidos ..	14
c') Constitución de la propiedad horizontal en edificios en construcción o meramente proyectados .....	14
d') Constitución por voluntad de varias personas .....	14
e') Constitución de la propiedad horizontal de parte de un inmueble ...	14
f') Constitución de la propiedad horizontal en edificios construidos en terreno en régimen de concesión administrativa .....	14
g') Constitución en virtud de partición .....	14
h') Constitución por división de la cosa común y problemática .....	14
1) Necesidad de que las características del inmueble permitan la división .....	14
i') Venta de un piso o local en un inmueble indiviso .....	17
j') Posibilidad de exigir la constitución de la comunidad de propietarios .....	17
k') Constitución de la propiedad horizontal por «encargo» .....	17
l') Constitución de la propiedad horizontal por albacea-contador .....	22

m') Constitución de la propiedad horizontal sobre edificios levantados como consecuencia de un derecho de superficie .....	23
n') Aplicabilidad del régimen jurídico previsto en la Ley de Propiedad horizontal .....	23
C) Complejos inmobiliarios .....	23
<b>Capítulo III. Del régimen de la propiedad por pisos o locales .....</b>	<b>25</b>
ARTÍCULO 3 .....	25
I. Texto legal .....	25
II. Concordancias .....	25
III. Diferencias con el texto anterior a la Reforma .....	25
IV. Comentario y problemática .....	26
A) La propiedad horizontal en general .....	26
B) El edificio dividido en propiedad horizontal .....	26
<i>Problemática</i> .....	26
3) La necesidad de obtener la licencia de parcelación en Cataluña para llevar a cabo la división en propiedad horizontal .....	26
C) El elemento privativo, llámese piso o local .....	27
<i>Problemática</i> .....	27
1) ¿Qué deberá entenderse por «espacio delimitado»? .....	27
D) El espacio como susceptible de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común del edificio o a la vía pública .....	27
E) Los elementos arquitectónicos .....	28
F) Las instalaciones .....	28
G) Los anejos .....	28
H) De los elementos, pertenencias y servicios comunes .....	29
I) De la cuota de participación .....	29
a) Actualidad del tema .....	29
b) Su trascendencia práctica .....	29
c) Legislación española .....	29
d) Naturaleza de la cuota de participación .....	29
e) Fijación de la cuota y nacimiento de la propiedad horizontal .....	29
f) Expresión de la cuota y problemática .....	29
g) Vocales a los que corresponde fijar cuota .....	29
h) Posibilidad de fijar diversas cuotas de participación .....	29
i) Modos de fijar la cuota .....	29
k) Factores que habrán de servir de base para la determinación de la cuota .....	29
l) Modificación de las cuotas de participación .....	29
a') Modificación por no haberse cumplido los requisitos que impone el párrafo 2.º del artículo 5 de la Ley al fijar la cuota .....	29
b') Plazo para el ejercicio de una acción judicial en orden a la modificación de las cuotas de participación fijadas en el título .....	31
a'') La naturaleza de la acción como real nos parece clara las siguientes razones .....	31

b'') La aplicabilidad del art. 344 de la Compilación mencionada también la consideramos positiva .....	32
i') La modificación de coeficientes o cuotas como acto liquidable .....	34
ARTÍCULO 4 .....	35
I. Texto legal .....	35
II. Concordancias .....	35
III. Diferencias con el texto de la Ley 49/60 antes de la Reforma .....	35
IV. Comentario y problemática .....	35
A) Acción de división de la Comunidad en propiedad horizontal .....	35
B) Acción de división del provindiso sobre el piso o local .....	35
a) Límites a la acción de división .....	35
<i>Problemática</i> .....	35
2) ¿Ha de equipararse al supuesto de la inservibilidad el que la cosa sea indivisible o desmerezca mucho por la división? .....	35
C) Procedimiento para la división .....	36
ARTÍCULO 5 .....	37
I. Texto legal .....	37
II. Concordancias .....	37
III. Ley de Reforma 1999 .....	37
IV. Comentario y problemática .....	37
A) Distinción entre el título constitutivo, los Estatutos y el Reglamento interno .....	37
B) Del título constitutivo .....	38
a) Ámbito del mismo .....	38
b) Nacimiento .....	38
<i>Problemática</i> .....	39
1) ¿Habrá de tenerse en cuenta en orden al otorgamiento del título constitutivo al comprador de un piso en documento privado si no se hubiese efectuado la tradición? .....	39
3) ¿Será precisa la intervención del usufructuario en orden a la constitución de la propiedad horizontal .....	39
4) ¿Será necesaria la previa declaración de obra nueva como requisito indispensable para la constitución del régimen de propiedad horizontal? .....	40
5) Supuesto de que en el título constitutivo no se hagan constar las circunstancias expresadas en el precepto .....	40
C) Contenido .....	41
a) Descripción del inmueble en su conjunto .....	41
b) Descripción de los pisos o locales .....	41
c) Fijación de la cuota de participación que corresponda a cada piso .....	41
d) Supuesto de que en el título constitutivo no se hagan constar las circunstancias expresadas .....	41
d) Modificación del título .....	41
e) Efectos del título respecto a los sucesores del titular y en cuanto a terceros .....	42

f) Efectos del título en relación a los adquirentes de pisos o locales en fecha anterior .....	42
g) Cláusula de reserva a favor de la Entidad promotora sobre el derecho a instalar letreros, rótulos o anuncios en las terrazas del inmueble ...	42
g) Inscripción en el Registro de la Propiedad .....	45
C) De los estatutos .....	51
a) Ámbito del concepto .....	51
b) Formalidades .....	51
c) Nacimiento y problemática .....	51
d) Contenido .....	51
e) Cláusulas que pueden o no incluirse en los estatutos .....	51
a') Respecto a los apartamentos individuales, sus instalaciones, servicios o anejos .....	51
b') Respecto a los elementos comunes .....	51
c') Respecto a los Órganos de gobierno .....	51
d') Respecto a la competencia y el procedimiento .....	51
e') Respecto a la sumisión a arbitraje .....	51
f) Cláusulas que pueden o no incluirse en los estatutos según la jurisprudencia .....	52
l') Ejercicio de una actividad comercial en exclusiva en un Centro Comercial .....	52
g) Modificación de los estatutos .....	53
h) Impugnación de los estatutos .....	55
i) Efectos de los estatutos respecto a terceros .....	55
j) Inscripción de los estatutos en el Registro de la Propiedad .....	55
k) Autorización de edificar sobre un elemento común de uso exclusivo .....	56
l) Adaptación de estatutos a la Ley de Propiedad Horizontal antes y después de la Reforma de 1999 .....	58
ARTÍCULO 6 .....	61
I. Texto legal .....	61
II. Concordancias .....	61
III. Ley de Reforma de 1999 .....	61
IV. Comentario y problemática .....	61
A) Ámbito del concepto .....	61
B) Formalidades .....	61
C) Nacimiento .....	61
D) Contenido .....	61
E) Modificación .....	61
F) Impugnación .....	62
G) Efectos del Reglamento respecto a los titulares y terceros .....	62
H) Inscripción en el Registro de la Propiedad .....	62
I) Duración del Reglamento .....	62
J) El problema de la validez de las sanciones por incumplimiento de las normas reglamentarias .....	62
K) Reglamentos aprobados con anterioridad a la ley de 21-7-1960 .....	62

ARTÍCULO 7 .....	63
I. Texto legal .....	63
II. Concordancias .....	63
III. Existencia de un recurso de inconstitucionalidad .....	64
ARTÍCULO 7, APTDO. 1.º .....	
ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS, INSTALACIONES Y SERVICIOS .....	65
I. Texto legal .....	65
II. Diferencias con el texto de la Ley 49/60 antes de la Reforma .....	65
A) Personas que pueden efectuar la modificación .....	65
B) Elementos a los que puede afectar la modificación .....	66
C) Requisitos para efectuar la modificación .....	66
a) Que con la modificación no se menoscabe o altere la seguridad del edificio .....	66
<i>Problemática</i> .....	66
b) Que tampoco se menoscabe o altere la estructura general del edificio, su configuración o estado exteriores .....	66
<i>Problemática</i> .....	66
1) ¿Qué se entenderá por estructura de un edificio? .....	66
c) Que no perjudique dicha modificación los derechos de otro propietario .....	67
d) Que se dé cuenta de tales obras previamente a la Comunidad y <i>problemática</i> .....	67
2) Realización de obras que no guardan relación con la autorización solicitada .....	67
D) Efectos de la falta de notificación .....	68
E) Modificación de los elementos arquitectónicos y servicios por orden de la autoridad gubernativa .....	68
F) Modificaciones para adaptar el local al destino o a los avances de la publicidad o de la técnica .....	68
G) Posible trato discriminatorio respecto a las obras que puedan llevarse a cabo en los pisos y en los locales de negocio .....	68
H) Algunos supuestos prácticos de obras modificativas .....	68
46) Instalación de un aparato de aire acondicionado .....	69
70) Escaleras .....	70
71) Alteración del seto vegetal de separación entre viviendas .....	70
72) Buhardillas .....	71
73) Alteraciones en fachadas .....	72
74) Alteraciones en canalizaciones .....	76
75) Alteraciones en patios .....	77
77) Alteraciones en terrazas .....	77
78) Alteraciones en garajes .....	77
79) Alteraciones en ventanas .....	77
80) Colocación de un mástil y una bandera en el balcón del inmueble .....	78
81) División de una planta en cuatro viviendas .....	78
82) Conversión de garaje y trasteros en vivienda .....	79

83) Instalación de alarma en zona común de acceso a elementos comunes .....	80
84) Colocación de un vídeo que enfoca la entrada del garaje .....	80
85) Construcción en la azotea de un equipo de telefonía móvil .....	80
I) Consentimiento tácito .....	80
ARTÍCULO 7, APTDO. 2.º	
ACTIVIDADES PROHIBIDAS, DAÑOSAS, MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS, PELIGROSAS O ILÍCITAS .....	
I. Texto legal .....	83
II. Concordancias .....	83
III. Diferencias con el texto de la Ley 49/1960 antes de la Reforma de 1999 ..	83
IV. Comentario y problemática .....	84
A) De las actividades prohibidas .....	84
a) De las prohibiciones en general .....	84
B) Supuestos concretos planteados en la práctica sobre cambio de destino de la vivienda o del local .....	85
34) Destino de piso vivienda a local de negocio .....	85
45) Ejercicio de la profesión de quiromasajista .....	86
C) Prohibición de actividades en los estatutos aprobados con anterioridad a la vigencia de la LPH de 21 de julio 1960 .....	88
D) De las actividades dañosas para la finca .....	89
E) De las actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas ..	89
a) Principios generales .....	89
<i>Problemática</i> .....	89
1) ¿A qué disposiciones generales se refiere el precepto? .....	89
b) Actividades molestas en particular .....	89
a') Doctrina general .....	89
b') Doctrina del Tribunal Constitucional .....	91
c') Jurisprudencia en general .....	91
d') Jurisprudencia sobre diversos supuestos en particular .....	94
2) Tenencia de animales .....	94
3) Aire acondicionado .....	95
4) Bares, cafés, clubs, discotecas y salas análogas .....	95
15) Chimeneas .....	108
35) Escándalos .....	108
36) Inmisiones ruidosas procedentes de actos de culto .....	109
e') La contaminación acústica en las Comunidades de propietarios .....	113
f') Posible aplicabilidad de la Ley 13/1990 de 9 de julio sobre inmisiones, servidumbres y relaciones de vecindad, en Cataluña .....	113
g') Conclusión crítica .....	113
h') Estudio particular de los locales ocupados por oficinas o servicios del Estado, Comunidad Autónoma, provincia o municipio, Iglesia Católica o corporación de Derecho público .....	113
i') Locales destinados a colegios o escuelas públicas o particulares, a consultorios públicos, casas de socorro e instituciones piadosas o benéficas de cualquier clase .....	113

c) Actividades insalubres .....	113
a') Ámbito de las mismas .....	113
b') Conclusión crítica .....	113
c') Jurisprudencia .....	113
d) Actividades peligrosas .....	114
a') Ámbito de las mismas antes de la Ley de Reforma de 1999 .....	114
b') Ámbito de estas actividades después de la Ley de Reforma de 1999 .....	114
c') Validez de los pactos estatutarios autorizando estas actividades .....	114
d') Las emisiones electromagnéticas como actividades nocivas y peligrosas .....	115
e) Actividad «ilícita» .....	115
f) Actividades «nocivas» .....	115
h) Suspensión del procedimiento civil por la existencia de una causa criminal .....	115
F) La cesación de la actividad prohibida. El procedimiento para la cesación de la actividad después de la Ley de Reforma de 6 abril 1999 ..	115
a) Texto legal .....	115
b) Diferencias con el texto legal del artículo 19 de la Ley 49/60 .....	115
c) El precepto no es inconstitucional .....	115
d) Naturaleza de la acción subrogatoria .....	115
e) Presupuestos para el ejercicio de la acción .....	115
<i>Problemática</i> .....	116
10) Legitimación del inquilino ante un acuerdo de la Junta de propietarios sobre ejercicio de la acción judicial para impugnar el mismo .....	116
f) Legitimación activa .....	117
g) Legitimación pasiva .....	117
h) Competencia .....	119
i) Procedimiento a seguir .....	119
j) Posibilidad de acordar la cesación inmediata de la actividad como medida cautelar .....	119
k) Sentencia estimatoria de la demanda .....	119
l) Ejecución de la sentencia .....	119
<i>Problemática</i> .....	119
ARTÍCULO 8 .....	
I. Texto legal .....	121
II. Concordancias .....	121
III. Ley de Reforma de 1999 .....	121
IV. Comentario y problemática .....	121
A) Requisitos .....	121
a) El requisito de la división .....	121
b) División material y jurídica y problemática .....	121
c) El consentimiento de los titulares afectados por la división .....	121
d) La aprobación de la Junta de Propietarios para la división y problemática .....	122

<i>Problemática</i> .....	122
7) Normativa estatutaria permitiendo la segregación sin consentimiento de los demás partícipes si el local segregado no tiene salida a un elemento común .....	122
8) ¿Será preciso para proceder a la inscripción de la división material de un piso, aportar la licencia municipal? .....	123
9) Agrupación de fincas y transformación de un garaje en local comercial .....	124
10) Escritura con pacto de poder dividir, segregar o agregar elementos privativos sin precisar consentimiento de los demás comuneros ..	126
11) Constitución de subcomunidad por subdivisión de uno de los elementos privativos .....	126
12) Supuesto de división de una planta en cuatro apartamentos o viviendas existiendo un acuerdo de la Junta de propietarios que quedó firme al no haber sido recurrido por los demandados .....	128
13) Negativa a la inscripción en el Registro de la Propiedad por defectos en el acuerdo comunitario .....	129
14) Agrupación de fincas sujetas a distintos regímenes jurídicos .....	130
e) La fijación en nuestras cuotas de participación para los pisos reformados en orden a la división material y su problemática .....	132
f) No alteración de las cuotas de los propietarios afectados como requisito para la división y su problemática .....	132
B) Características de los nuevos apartamentos .....	132
C) Alteración de los pisos por prescripción .....	132
D) Procedimiento para que la alteración tenga su reflejo en el Registro de la Propiedad .....	132
F) Examen particular de la división de las plantas destinadas a garajes en «plazas» para aparcamiento .....	133
ARTÍCULO 9	
OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO .....	135
I. Texto legal .....	135
II. Concordancias .....	136
ARTÍCULO 9, APTDO. 1.a).	
DE LAS INSTALACIONES GENERALES .....	137
I. Texto legal .....	137
II. Diferencias con el texto legal antes de la Reforma .....	137
III. Comentario y problemática .....	137
A) Respecto de las instalaciones generales .....	137
B) Respecto de los elementos comunes .....	137
C) Forma de uso .....	137
ARTÍCULO 9, APTDO. 1.b).	
CONSERVACIÓN DEL PISO O LOCAL .....	139
I. Texto legal .....	139
II. Diferencias con el texto anterior a la Ley de Reforma de 1999 .....	139
III. Comentario y problemática .....	139

ARTÍCULO 9, APTDO. 1.c).	
REPARACIONES .....	141
I. Texto legal .....	141
II. Diferencias con el texto legal antes de la Reforma .....	141
III. Comentario y problemática .....	141
A) Reparaciones .....	141
1) ¿Qué clase de reparaciones? .....	141
3) Posibilidad de exigir una indemnización por el desalojo obligado consecuencia de obras en elementos comunes .....	141
B) Servidumbres .....	142
<i>Problemática</i> .....	142
1) ¿Cuándo habrá que entender que una servidumbre es imprescindible? .....	142
ARTÍCULO 9, APTDO. 1.d).	
ENTRADA EN EL PISO O LOCAL .....	145
I. Texto legal .....	145
II. Diferencias con el texto anterior a la Reforma de 1999 .....	145
III. Comentario y problemática .....	145
7) Entrada para acceder a la antena de una urbanización .....	145
8) Interpretación restrictiva del precepto .....	145
ARTÍCULO 9, APTDO. 1.e).	
CONTRIBUCIÓN A LOS GASTOS GENERALES PARA EL ADECUADO SOSTENIMIENTO DEL INMUEBLE .....	147
I. Texto legal .....	147
II. Concordancias .....	148
III. Diferencias con el texto anterior a la Ley de Reforma de 1999 .....	148
IV. Comentario y problemática .....	148
A) De los gastos y contribución a los mismos .....	148
a) Ámbito del concepto «gastos» .....	148
<i>Problemática</i> .....	149
13) Gastos tratándose de una subcomunidad .....	149
19) Gastos por la extensión de los servicios que venían prestando en las temporadas de esquí y verano a la totalidad del año .....	150
20) Gastos por salarios y seguridad social del portero .....	152
21) Gastos por obras de alcantarillado y renovación de ascensor .....	152
22) Gastos por la bomba de agua .....	153
23) Gastos derivados del arreglo del ascensor en orden a su mantenimiento .....	154
24) Gastos por colocación de barandillas acristaladas .....	154
25) ¿Es una norma de carácter imperativo la que comentamos? .....	154
b) Sujeto pasivo de la obligación de contribuir .....	155
<i>Problemática</i> .....	155
1) ¿Quiénes habrán de considerarse como propietarios? .....	155
4) Supuesto de que el piso esté en copropiedad .....	158

5) ¿Cabría alegar la no utilización de un elemento o servicio como medio de exonerarse de la obligación de contribuir? .....	159
22) ¿Cómo ha de contribuir el propietario de un ático construido fuera de ordenación? .....	160
23) ¿Habrá que contribuirse a los gastos comunitarios si el local tiene entrada directa desde la calle propia e independiente? .....	161
c) Jurisprudencia sobre casos concretos .....	163
1) Ascensor .....	163
2) Calefacción .....	167
10) Fontanería .....	167
11) Gastos de limpieza del edificio .....	168
12) Gastos extraordinarios por sustitución de la puerta de entrada al edificio y del suelo y techo del ascensor .....	169
13) Gastos de piscina .....	170
14) Gastos de consumo de agua caliente y calefacción .....	171
d) La validez de los pactos de exención de la contribución a los gastos .....	171
e) Validez de las cláusulas de exoneración contenidas en estatutos pactados con anterioridad a la vigencia de la Ley de propiedad horizontal de 21-7-1960 .....	177
f) Posibilidad de modificación de los pactos sobre exención de determinados gastos en posteriores Juntas de propietarios .....	177
g) Forma de contribuir a los gastos .....	177
<i>Problemática</i> .....	178
5) ¿Cabría alegar la nulidad de un acuerdo de la Junta en el que se aprueba por mayoría que el reparto sea hecho por igual si el sistema se adoptó en una Junta anterior aprobatoria del presupuesto correspondiente? .....	178
h) Repercusión de los gastos sobre los arrendatarios .....	179
i) Distribución de los pagos que hayan de realizarse por razón de hipoteca, contribución urbana y otros arbitrios .....	179
j) Distribución de los gastos por los honorarios del administrador .....	179
B) Preferencia de los créditos a favor de la Comunidad por impago de cuotas .....	179
a) Texto legal .....	179
b) Diferencias con el texto legal antes de la Reforma de 1999 .....	179
c) Comentario y problemática .....	179
a') Créditos preferentes a favor de la Comunidad y afección del piso al pago de los mismos .....	179
b') Nacimiento del crédito preferencial .....	179
c') Límite del crédito preferencial .....	180
d') Alcance de la preferencia del crédito .....	180
e') Problemática .....	180
11) ¿La preferencia que otorga la ley a los créditos que en ella se establecen operará sin necesidad de alterar los asientos del Registro de la Propiedad? .....	180

12) La preferencia de crédito a favor de la comunidad en caso de quiebra del propietario moroso .....	181
C) Afección del piso o local al cumplimiento de los gastos .....	181
a) Texto legal .....	181
b) Comentario y problemática .....	181
c) Problemática .....	181
l) Naturaleza de esta obligación .....	181
D) De la transmisión del piso o local .....	183
a) Texto legal .....	183
b) Diferencias con el texto anterior a la Reforma .....	184
c) Comentario y problemática .....	184
ARTÍCULO 9, APTDO. 1.f).	
FONDO DE RESERVA .....	185
I. Texto legal .....	185
II. Concordancias .....	186
III. Diferencias con el texto anterior .....	186
IV. Comentario y problemática .....	186
A) El fondo de reserva antes de la Ley de Reforma .....	186
B) El fondo de reserva después de la Ley 8/1999 .....	186
<i>Problemática</i> .....	187
14) ¿Estarán también obligados a constituir el fondo de reserva los titulares de los locales que según los estatutos están exonerados de contribuir a los gastos comunes? .....	187
15) ¿Sería válido un acuerdo de la Junta de propietarios en virtud del cual se previese la constitución de un fondo voluntario, además del fondo de reserva? .....	187
16) En caso de venta de piso o local ¿ha de devolverse el fondo de reserva al vendedor y exigirse al comprador? .....	187
C) Forma de constituirse el fondo de reserva .....	187
D) Del seguro de la finca .....	188
ARTÍCULO 9, APTDO. 1.g).	
DILIGENCIA DEBIDA EN EL USO DEL INMUEBLE .....	189
I. Texto legal .....	189
II. Diferencias con el texto anterior a la Reforma de 1999 .....	189
III. Comentario y problemática .....	189
3) Alcance de responsabilidad por los actos de los ocupantes .....	189
4) Al omitirse la referencia a la responsabilidad del propietario frente a la comunidad ¿debe entenderse que ya no responde de la debida diligencia en el uso del inmueble por las infracciones cometidas por arrendatarios o por ocupantes? .....	190
ARTÍCULO 9, APTDO. 1.h).	
COMUNICACIÓN DEL DOMICILIO .....	191
I. Texto legal .....	191
II. Comentario y problemática .....	191

ARTÍCULO 9, APTDO. 1.i).	
COMUNICACIÓN DEL CAMBIO DE TITULARIDAD .....	195
I. Texto Legal .....	195
II. Comentario y problemática .....	195
ARTÍCULO 10	
OBRAS NECESARIAS DEL INMUEBLE .....	197
I. Texto legal vigente .....	197
II. Texto legal anterior a la modificación .....	197
III. Diferencias entre los textos legales antes y después de la modificación .....	198
IV. Concordancias .....	198
V. Comentario y problemática .....	198
A) De la obligación de conservación .....	198
B) De la reparación de los elementos comunes .....	198
a) Ámbito del concepto .....	198
b) Clases de reparaciones .....	198
<i>Problemática</i> .....	198
6) Supuesto de obstrucción a la realización de las obras por un comunero .....	198
7) Necesidad de que las obras se efectúen de forma que el inmueble reúna las «debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad, accesibilidad y seguridad» .....	199
8) La legislación vigente que ha de tenerse en cuenta, tanto desde el ángulo estatal como autonómico .....	200
9) ¿Cómo podrán exigir las obras las personas afectadas? .....	200
C) Obras ordenadas por la Autoridad competente y problemática .....	200
D) Supuesto de que exista discrepancia de los propietarios respecto de las obras .....	200
E) Afección del piso o local al pago de los gastos derivados de las obras de conservación .....	200
F) Responsabilidad de la Comunidad por negligencia en la conservación y reparación de elementos comunes .....	200
G) Especial referencia a los edificios afectados por aluminosis u otra patología estructural en Cataluña .....	200
ARTÍCULO 11 .....	201
I. Texto legal vigente .....	201
II. Texto legal anterior a la modificación .....	201
III. Diferencias entre el texto vigente y el que tenía el artículo 11 antes de la modificación .....	202
IV. Concordancias .....	202
V. Diferencias entre el artículo 10 de la Ley de 1960 antes de la Reforma de 1999 y después de ésta .....	202
VI. Comentario y problemática .....	202
A) Ámbito del concepto «Innovación» .....	202
B) Clases de innovaciones .....	202

C) Innovaciones requeridas para la adecuada conservación, habitabilidad y seguridad del inmueble .....	202
a) Ámbito de las mismas .....	202
b) Requisitos para estas innovaciones .....	202
D) Innovaciones no requeridas para la conservación, habitabilidad y seguridad del inmueble .....	203
a) Ámbito de las mismas .....	203
b) Principio general prohibitivo .....	203
c) Requisitos para la implantación de estas innovaciones .....	203
d) Posible repercusión sobre el arrendatario del importe que satisfaga el arrendado por razón de estas innovaciones .....	203
e) Consecuencias de la realización de estas innovaciones y problemática .....	203
E) Innovaciones no requeridas para la conservación y habitabilidad del inmueble, cuya cuota de instalación no exceda de tres mensualidades de gastos comunes .....	203
F) Innovaciones que hagan inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario .....	203
a) Principio general y problemática .....	203
b) Ámbito de la prohibición y problemática .....	203
G) Innovaciones que afecten a la seguridad, solidez o salubridad del edificio .....	203
H) Obras de accesibilidad .....	203
VII. Pago de las derramas que originan las mejoras y problemática .....	203
3) ¿A quién han de pagarse las derramas acordadas por la Comunidad de propietarios, al vendedor o al adquirente del departamento? ..	203
VIII. Estudio particular de diversos supuestos innovatorios .....	205
13) Instalación de ascensor .....	205
42) Obras en fachada .....	205
44) Obras de decoración y de adaptación de los locales que se extienden y afectan desde los cimientos hasta la cubierta del edificio ...	205
45) Modificación del cerramiento de los bajos con ánimo de aumentar la seguridad de la Urbanización .....	206
46) Obras en el parking y de cerramiento de la finca .....	207
IX. Necesidad de interpretar los supuestos prácticos de obras innovativas de que se habla en la página 397 y siguientes de la Obra y las que hemos añadido en el apartado III de este apéndice a la luz de la Reforma introducida por la disposición adicional 3ª de la Ley 51/2003 que ha modificado el artículo que comentamos al añadir el apartado 3 transcrito en el apartado IV H .....	207
ARTÍCULO 12 .....	209
I. Texto legal .....	209
II. Disposiciones complementarias .....	209
III. Concordancias .....	209
IV. Diferencias con el texto anterior a la Reforma de 1999 .....	209

V. La construcción de nuevas plantas y el derecho de vuelo .....	209
A) Comentario y problemática .....	209
a) Ámbito del concepto .....	209
b) Diferencias con el derecho de superficie .....	209
c) Constitución del derecho de vuelo .....	209
a') Supuestos que pueden presentarse .....	209
b') Requisitos de la constitución .....	211
c') Contribución del titular del vuelo a los gastos del inmueble .....	211
d') Posibilidad de elevación de nuevas plantas en inmueble hipotecado .....	212
e') Inscripción en el Registro de la Propiedad del derecho de vuelo .....	212
f') Limitaciones al derecho de vuelo y problemática .....	212
d) Transmisión del derecho de elevación y problemática .....	212
e) Embargo del derecho de elevación .....	212
f) Hipotecabilidad de este derecho .....	212
g) Extinción del derecho de sobreelevación y problemática .....	212
h) Procedimiento para oponerse a la sobreelevación o para exigirla .....	212
i) Régimen transitorio .....	212
j) Inscripción del derecho de sobreelevación .....	212
VI. Alteraciones en la estructura del edificio .....	213
A) Ámbito de la alteración y su diferencia con las obras de conservación, reparación e innovación .....	213
B) Requisitos para proceder a la alteración .....	213
C) Las alteraciones en el ámbito de la jurisprudencia .....	213
37) Apertura de puertas en la pared .....	213
39) Obras de comunicación de la planta baja de un inmueble con la de otros inmuebles .....	214
60) Apertura de puerta en piso para dar salida a un elemento común .....	214
61) Apertura de puerta de acceso a un patio interior elemento común .....	215
62) Cubrimiento de terraza .....	216
63) Conexión de contadores de agua y luz .....	216
D) El consentimiento en la realización de las obras .....	216
a) Obras efectuadas antes del otorgamiento del título constitutivo .....	216
b) Obras llevadas a cabo con consentimiento expreso de la Comunidad .....	216
c) Obras realizadas con consentimiento tácito de la Comunidad .....	216
ARTÍCULO 13 .....	219
I. Texto legal .....	219
II. Concordancias .....	220
III. Diferencias con el artículo 12 de la Ley 49/1960 antes de la Reforma de 1999 .....	220
IV. Comentario y problemática .....	220
A) Sistemas de gobierno y sus características .....	220
B) De los Órganos de gobierno en general .....	220
C) De los Órganos de gobierno en los edificios que no excedan de cuatro viviendas .....	220
D) Del Presidente .....	220
a) Texto legal .....	220

b) Comentario y problemática .....	220
a') Naturaleza del cargo .....	220
b') Nombramiento .....	220
<i>Problemática</i> .....	220
6) ¿Podrá ser Presidente el que represente a la persona jurídica a la que pertenezca en propiedad el apartamento? .....	220
10) ¿Podrá renunciar al cargo? .....	221
19) ¿Podrá delegar el Presidente sus funciones? .....	221
c') Atribuciones del Presidente .....	222
a'') Texto legal .....	222
b'') Atribuciones como representante legal de la Comunidad en el ámbito judicial y extrajudicial .....	222
c'') La legitimación activa del Presidente después de la Ley de Reforma de 6-4-1999 .....	226
d'') El «conforme» del Presidente .....	226
e'') Otras facultades del Presidente .....	226
c) El Presidente como administrador .....	226
d) El Presidente como Secretario de la junta .....	226
e) Duración .....	226
f) Remoción .....	226
g) Sustitución .....	227
h) Muerte .....	227
i) Interdicción civil, quiebra o insolvencia .....	227
j) Ausencia de mero hecho .....	227
k) Retribución .....	227
l) Responsabilidad .....	228
m) Impugnabilidad de las decisiones del presidente .....	228
E) Vicepresidente .....	228
a) Texto legal .....	228
b) Comentario y problemática .....	228
F) Secretario .....	228
a) Texto legal .....	228
b) Concordancias .....	228
c) Comentario y problemática .....	228
d) Retribución .....	228
G) Administrador .....	229
a) Texto legal .....	229
b) Concordancias .....	229
c) Naturaleza del cargo .....	229
d) Necesidad del cargo .....	229
e) Personas que pueden desempeñar el cargo .....	229
f) Nombramiento .....	231
g) Atribuciones del Administrador .....	231
h) Retribución .....	231
i) Obligaciones de los propietarios respecto al administrador .....	231
j) Impugnar acuerdos del administrador .....	231

k)	Duración del cargo .....	231
l)	Sustitución en el cargo .....	231
m)	Delegación de funciones .....	231
n)	Obligaciones de los propietarios respecto a terceros, por la actuación del administrador .....	231
ñ)	Extinción del cargo .....	231
a')	Renuncia .....	231
b')	Remoción .....	231
o)	Responsabilidad del administrador .....	232
p)	¿Podrá un administrador ser Presidente de la Comunidad .....	232
H)	Otros órganos de la comunidad .....	232
ARTÍCULO 14 .....		235
I.	Texto legal .....	235
II.	Concordancias .....	235
III.	Diferencias con lo que constituía el artículo 13 de la Ley 49/1960 antes de la Reforma .....	235
IV.	Comentario y problemática .....	235
A)	Principio general .....	235
B)	Nombramiento de cargos .....	235
C)	Aprobación del plan de gastos e ingresos previstos y de las cuentas .....	235
a)	Plan de gastos e ingresos y problemática .....	235
b)	Aprobación de las cuentas y problemática .....	236
D)	Aprobación de los presupuestos y problemática .....	236
E)	Aprobación de ejecución de obras .....	236
F)	Información de las medidas urgentes adoptadas por el Administrador .....	236
G)	Aprobación y reforma de los estatutos y determinación de las normas de régimen interior .....	236
H)	Asuntos de interés general y problemática .....	236
ARTÍCULO 15 .....		237
I.	Texto legal .....	237
II.	Concordancias .....	237
III.	Diferencias con lo que constituía el artículo 14 de la Ley 49/1960 antes de la Reforma de 1999 .....	237
IV.	Comentario y problemática .....	237
A)	Personas intervinientes en las Juntas de propietarios .....	237
B)	Personas con derecho a componer las Juntas .....	237
C)	Personas con derecho a asistir a las Juntas .....	238
a)	Principio general y problemática .....	238
b)	Representantes legales .....	238
c)	Representantes voluntarios .....	238
<i>Problemática</i> .....		238
8)	Tratándose de un piso o local en proindiviso, ¿cuál será el alcance del voto que el mismo emita tratándose de la posible adopción de un acuerdo que pueda considerarse como acto de disposición? ...	238

d)	Representantes voluntarios y problemática .....	239
10)	Validez de una representación verbal .....	239
11)	¿Sería válido un acuerdo de Junta limitando el número de representaciones que pueden tenerse por un representante? .....	241
12)	¿Bastará una simple carta al Presidente de la Comunidad? .....	241
13)	¿Valdría una representación en general para todas las Juntas? ....	242
14)	Delegación de voto firmada no por la propietaria del piso sino por la usufructuaria .....	242
15)	Supuesto de una herencia yacente .....	243
D)	Personas con derecho de asistencia pero sin voto .....	243
a)	Texto legal .....	243
b)	Requisitos para que opere la sanción y problemática .....	243
2)	¿Tiene carácter imperativo la norma estableciendo la privación del derecho de voto? .....	243
5)	¿Que ocurrirá si en la convocatoria se omite la relación de los propietarios morosos? .....	244
14)	¿Cómo habrá de entenderse la «morosidad» de cara a la privación del derecho de voto? .....	244
19)	¿La privación de derecho de voto ha de entenderse que solo se aplica a los acuerdos que requieran un quórum mayoritario o se refiere también a aquellos para los que es necesaria la unanimidad? ...	245
20)	¿Podrá la Junta conceder el voto al propietario moroso a pesar de la norma contenida en el artículo 15.2 de la Ley? .....	245
21)	La privación del voto a los comuneros morosos de una Entidad urbanística colaboradora .....	245
c)	Efectos de la falta de pago de las deudas y problemática .....	247
ARTÍCULO 16 .....		249
I.	Texto legal .....	249
II.	Concordancias .....	249
III.	Diferencias en relación al texto anterior a la Ley de Reforma de 1999 ....	249
IV.	Comentario y problemática .....	250
A)	Constitución de la Junta por vez primera .....	250
B)	Convocatoria de la Junta de propietarios .....	250
a)	Personas que pueden convocar la Junta y problemática .....	250
5)	¿En que plazo debe efectuar la convocatoria el Presidente si se lo piden los comuneros? .....	250
7)	La convocatoria por la cuarta parte de los propietarios que representan al menos el 25 por 100 de las cuotas de participación ¿ha de entenderse que solo podrá llevarse a cabo previa negativa del presidente a efectuar la convocatoria? .....	250
8)	En una convocatoria realizada por el 25 por 100 de los propietarios en el supuesto de que el Presidente o Administrador no facilitase los domicilios de los propietarios a efectos de notificaciones ¿Serán válidas las realizadas, en último término, en el tablón de anuncios como establece el artículo 9.1b? .....	251
b)	Requisitos de la convocatoria .....	251

<i>Problemática</i> .....	253
11) ¿Que ocurrirá si en la convocatoria no se hace constar el orden de día? .....	253
13) ¿Habrá que acompañar a la citación para la Junta algún tipo de documentación? .....	254
15) ¿Será válido el acuerdo si en la convocatoria existen defectos mientras no se anule? .....	254
16) Supuesto de que la convocatoria no contenga la relación de morosos .....	255
c) De la citación a las Juntas de propietarios y problemática .....	257
1) Forma de la citación .....	257
d) Ámbito de la «territorialidad» .....	261
e) Plazo de la citación y problemática .....	261
f) Juntas ordinarias y Juntas extraordinarias y problemática .....	261
3) Plazo para la convocatoria .....	261
8) ¿Podrán celebrarse las Juntas en idioma extranjero? .....	262
g) Junta en primera convocatoria y problemática .....	263
15) ¿Podría ser la votación de forma secreta y por escrito? .....	263
h) Junta en segunda convocatoria y problemática .....	263
i) Citación a los nudos propietarios .....	263
ARTÍCULO 17 .....	265
I. Texto legal vigente .....	265
II. Texto legal anterior a la modificación de 2003 .....	266
III. Diferencias entre el texto legal vigente y el anterior de 1999 .....	267
ARTÍCULO 17 .....	269
I. ACUERDOS DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS EN GENERAL .....	269
I. Texto legal .....	269
II. Concordancias .....	269
III. Comentario y problemática .....	269
A) Las distintas clases de acuerdos que pueden producirse .....	269
II. ARTÍCULO 17, NORMA 1.ª, PÁRRAFO 1.º. ACUERDOS SOBRE APROBACIÓN O MODIFICACIÓN DEL TÍTULO CONSTITUTIVO O DE LOS ESTATUTOS .....	269
I. Texto legal .....	269
II. Diferencias con el texto de la Ley 49/60 antes de la Reforma de 1999 .....	270
III. Comentario y problemática .....	270
<i>Problemática</i> .....	270
1) ¿Es de derecho necesario esta norma? .....	270
6) ¿Será necesario que los propietarios que se opongan al acuerdo ejerciten la acción impugnatoria? .....	270
14) ¿Qué concepto tiene la abstención manifestada por los presentes o ausentes al contestar en los 30 días? .....	270
17) ¿Sería válida la votación por secreto? .....	270
18) Acuerdo adoptado con los votos de los morosos .....	271

19) Acuerdos ratificados por Juntas anteriores .....	271
20) ¿Es preciso manifestar la discrepancia por escrito en el plazo de 30 días a los efectos del ejercicio de una acción impugnatoria? .....	272
IV. Acuerdos nulos de pleno derecho y acuerdos anulables aun partiendo de que es preciso adoptarlos por unanimidad .....	272
A) Desde el ángulo jurisprudencial en general .....	272
B) Desde el ángulo doctrinal .....	273
C) Acuerdos que necesitan la unanimidad desde el ángulo de la jurisprudencia .....	273
45) Licencia al propietario de un piso para hacer obras en la planta bajo cubierta .....	273
46) Ampliación de la parte de la fachada .....	274
47) Modificación de la contribución a los gastos comunes .....	274
48) Destino de los pisos a uso distinto al de vivienda .....	275
49) Apertura de huecos en varias plantas .....	275
50) Servidumbre da salida de humos .....	276
51) Acuerdo sobre retirada de rótulo luminoso en la terraza, existente antes de la constitución de la propiedad horizontal .....	276
52) Privación de derecho de voto .....	277
53) Acuerdo sin haber sido citado en forma un propietario .....	277
54) Acuerdo sobre reparto de gastos por igual .....	279
55) Acuerdo sobre cerramiento de la zona de recreo con verja .....	279
56) Acuerdo sobre cerramiento del espacio común por razones de seguridad .....	280
57) Acuerdo suspendiendo la servidumbre de paso a vehículos para acceso al local .....	282
58) Modificación del sistema de reparto de gastos de instalación de ascensor .....	282
59) Instalación de ascensor que implica privación y ocupación de parte del local sin consentimiento de su propietario .....	283
61) No cómputo del voto de un propietario al adoptarse el acuerdo de la Junta .....	284
62) Acuerdo de privación de voto .....	285
63) Acuerdo en el que se cargan como gastos de todos los propietarios los costos legales de procesos judiciales iniciados por uno de ellos .....	285
64) Estatutos inexistentes .....	285
65) Acuerdo sobre autorización de la comunidad para la colocación de una valla divisoria de ladrillos en los patios de los bajos .....	285
III. ARTÍCULO 17, NORMA 1.ª, PÁRRAFO 2.º. ACUERDOS SOBRE ESTABLECIMIENTO O SUPRESIÓN DE SERVICIOS .....	286
I. Texto legal .....	286
II. Diferencias con el texto de la Ley 49/1960 antes de la Reforma de 1999 .....	286

III. Comentario y problemática .....	286
10) Cuando en una Junta de propietarios contando únicamente con los asistentes, solo se consigue una mayoría simple y no la mayoría cualificada de los 3/5 que exige el artículo 17 para determinados acuerdos, ¿es posible dejar en suspenso el acuerdo y esperar a la contestación o silencio de los no asistentes? .....	286
13) Construcción de trasteros o garajes en zonas comunes .....	286
15) Construcción de piscina .....	287
IV. ARTÍCULO 17, NORMA 1.ª, PÁRRAFO 2.º, PARTE 2.ª. ACUERDOS RESPECTO AL ARRENDAMIENTO DE ELEMENTOS COMUNES .....	288
I. Texto legal .....	288
II. Comentario y problemática .....	288
A) Presupuesto básico: que el elemento común no tuviere asignado un uso específico en el inmueble .....	288
<i>Problemática</i> .....	288
1) Alquiler de la vivienda de la portería .....	288
5) Alquiler de la terraza para instalar telefonía móvil .....	289
B) Segundo presupuesto: voto favorable de las tres quintas partes del total de propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación .....	291
<i>Problemática</i> .....	291
C) Tercer presupuesto: si existiere un propietario directamente afectado por el arrendamiento, será necesario el consentimiento de éste .....	291
<i>Problemática</i> .....	291
1) ¿Cuándo habrá que entender que un propietario «está directamente afectado»? .....	291
V. ARTÍCULO 17, NORMA 1.ª, PÁRRAFO 3.º. ACUERDOS SOBRE SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS .....	292
I. Texto legal .....	292
II. Legislación complementaria .....	292
A) Legislación estatal .....	292
B) Legislación de las Comunidades Autónomas .....	293
III. Diferencias con la normativa anterior a la Reforma .....	295
A) Con la Ley de reforma de 1999 .....	295
B) Con la Ley de 2 de diciembre de 2003 de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad .....	295
IV. Comentario y problemática .....	295
13) Instalación de un ascensor en general .....	295
VI. ARTÍCULO 17, NORMA 2.ª. INSTALACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS COMUNES PARA EL ACCESO A LOS SERVICIOS DE TELECOMUNICACIÓN .....	296
I. Texto legal .....	296
A) Legislación complementaria .....	296
II. Comentario y problemática .....	297

1) Instalación de un sistema de aprovechamiento colectivo de energía para agua y calefacción a través de caldera de gasóleo .....	297
VII. ARTÍCULO 17, NORMA 3.ª. ACUERDOS POR MAYORÍA DE PROPIETARIOS QUE REPRESENTEN LA MAYORÍA DE LAS CUOTAS DE PARTICIPACIÓN .....	297
I. Texto legal .....	297
II. Diferencias con el texto de la Ley 49/1960 antes de la Reforma de 1999 ..	298
III. Comentario y problemática en general .....	298
11) Algunos supuestos prácticos de acuerdo por mayoría .....	298
12) Acuerdo de promover un proceso judicial .....	298
13) Colocación de valla divisoria de ladrillos en los patios .....	298
14) Construcción de un pequeño armario de obra en una terraza .....	299
15) Compensación económica al Presidente .....	299
16) Cambio de coloración en el cierre de los balcones .....	300
17) Colocación de un buzón de propaganda .....	301
18) Cierre de soportales .....	301
19) Privación del servicio de agua por no cambiar tuberías inferiores ..	302
20) Acuerdo sobre gastos que incrementen cantidades .....	302
V. Acuerdos de las Juntas de propietarios que no pueden obtenerse por mayoría y procedimiento a seguir .....	303
ARTÍCULO 18 .....	305
I. Texto legal .....	305
II. Concordancias .....	305
III. Comentario y problemática .....	305
A) Acuerdos que pueden ser objeto de impugnación judicial .....	305
B) Supuestos de impugnación en general .....	306
C) Presupuesto para poder impugnar .....	306
D) Legitimación activa para la impugnación de los acuerdos .....	307
a) Propietarios que hubieren salvado su voto en la Junta .....	307
b) Propietarios ausentes en la Junta .....	311
c) Propietarios que hubieren sido privados de su derecho de voto .....	311
d) Legitimación en caso de usufructo .....	311
e) Legitimación tratándose de un piso o local en régimen de gananciales ..	311
f) Legitimación de un arrendatario .....	311
h) Legitimación activa de una mancomunidad de propietarios .....	311
i) Legitimación de la Comunidad de propietarios para obtener del Órgano jurisdiccional el carácter abusivo de la impugnación llevada a cabo por un propietario .....	311
j) Solicitud de declaración de nulidad de los acuerdos por parte de terceros .....	311
k) Legitimación de los hijos del titular fallecido .....	311
l) Legitimación del propietario que vota a favor del acuerdo .....	311
ll) Legitimación de los propietarios que no estuvieren al corriente de pago ..	312
m) Legitimación de propietarios no asistentes a la Junta y a los que se notifica el acuerdo sin mostrar oposición dentro del plazo de los 30 días .....	312

E) Legitimación pasiva .....	312
F) Suspensión del acuerdo .....	313
a) Texto del artículo .....	313
b) Comentario y problemática .....	313
G) La caducidad de la acción impugnatoria .....	313
H) Impugnación de acuerdos relativos a la Ley o a los estatutos .....	315
a) Texto legal .....	315
b) Diferencias con lo que disponía la Ley 49/1960 antes de la Reforma de 1999 .....	315
c) Ámbito de la acción .....	315
d) Presupuestos para el ejercicio de la acción .....	315
a') Existencia del acuerdo .....	315
b') Acuerdos que han de ser objeto de impugnación .....	315
c') Plazo .....	315
I) Impugnación de acuerdos lesivos para la comunidad .....	316
a) Texto legal .....	316
b) Diferencias producidas en la Ley 49/60 con la de Reforma de 6-4-1999 ..	316
c) Comentario y problemática .....	316
4) Instalación en la cubierta del edificio de una estación repetidora de telefonía móvil .....	316
d) Acuerdo aprobando las cuentas anuales y devolviendo cantidades abonadas .....	317
e) Actas de juntas de propietarios en idioma extranjero .....	318
J) Acuerdos que supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho .....	320
a) Antecedentes .....	320
b) Diferencias con la norma 3.ª del art. 16 Ley de 1960 .....	320
c) Ámbito del acuerdo .....	320
d) <i>Problemática</i> .....	320
2) ¿Cuándo habrá que entender que el acuerdo se adopta con abuso de derecho? .....	320
3) Falta de exhibición de las cuentas .....	331
K) Procedimiento a seguir para la impugnación .....	332
L) Ejecutividad del acuerdo .....	332
a) Texto legal .....	332
b) Comentario y problemática .....	332
3) Débitos ejecutivos no suspendidos .....	332
4) Ejecución de un acuerdo impugnado .....	333
ARTÍCULO 19 .....	335
I. Texto legal .....	335
II. Disposiciones complementarias .....	335
III. Concordancias .....	336
IV. Diferencias con el texto anterior a la Reforma de 1999 .....	336
V. Comentario y problemática .....	336
A) Libro de actas .....	336

<i>Problemática</i> .....	336
4) ¿Habrá que entender inexistente el acuerdo si no consta en el libro de actas? .....	336
5) El diligenciamiento de los libros de actas .....	337
B) Actas de las Juntas de propietarios .....	337
<i>Problemática</i> .....	337
1) ¿Quién habrá de levantar el acta? .....	338
10) Valor del acta sin la firma del Presidente .....	338
C) Circunstancias del acta y su posible subsanación .....	338
<i>Problemática</i> .....	338
1) ¿Qué ocurrirá si no se hacen constar todas las circunstancias previstas en el apartado 2 del artículo? .....	338
9) ¿Será necesario que conste en las actas la identificación de los votantes a favor y en contra y sus cuotas de participación? .....	341
10) Sanción por incumplimiento del art. 19 en caso de irregularidades en las actas .....	342
11) Incongruencias entre lo acordado y las previsiones del Orden del día .....	342
12) Responsabilidad de la Comunidad de propietarios por haberse hecho constar en el acta manifestaciones ofensivas .....	343
13) Posible modificación del acta de una Junta anterior .....	345
D) Cierre del acta, envío a los propietarios ausentes, y subsanación de errores .....	346
<i>Problemática</i> .....	346
7) ¿En qué plazo habrá de remitirse el acta a los ausentes? .....	346
ARTÍCULO 20 .....	347
I. Texto legal .....	347
II. Concordancias .....	347
III. Diferencias entre el precepto actual y el que tenía antes de la Reforma de 1999 .....	347
IV. Comentario y problemática .....	347
A) La administración de fincas en general .....	347
B) De las atribuciones en particular .....	347
PRIMERA .....	347
a) Texto legal .....	347
b) Comentario y problemática .....	348
SEGUNDA .....	348
a) Texto legal .....	348
b) Comentario y problemática .....	348
TERCERA .....	348
a) Texto legal .....	348
b) Comentario y problemática .....	348
CUARTA .....	349
a) Texto legal .....	349
b) Comentario y problemática .....	349
a') Ejecución de acuerdos de obras y problemática .....	349

b') Pagos y cobros .....	349
c') Rendición de cuentas .....	349
QUINTA .....	350
a) Texto legal .....	350
b) Comentario y problemática .....	350
5) Información del Administrador .....	350
SEXTA .....	351
a) Texto legal .....	351
b) Comentario y problemática .....	351
17) Sometimiento del Administrador como responsable de la oficina de se ubica el fichero de la Comunidad, de notificar al Registro general de Protección de Datos de los propietarios de las viviendas, como consecuencia del régimen contenido en la Ley Orgánica 15/1999 y Reglamento aprobado por el RD 994/1999 .....	351
ARTÍCULO 21 .....	353
I. Texto legal vigente .....	354
II. Texto legal anterior .....	354
III. Diferencias entre el texto legal vigente y el anterior, después de la Ley de Reforma de 6 de abril de 1999 .....	354
IV. El procedimiento monitorio a que remite el nuevo artículo 21 .....	354
ARTÍCULO 22 .....	355
I. Texto legal .....	355
II. La responsabilidad de la Comunidad en la Ley 49/60, con anterioridad a la Ley de Reforma .....	355
III. Comentario y problemática .....	355
A) Principio general .....	355
B) Supuesto de que la comunidad carezca de fondos y créditos a su favor ..	356
a) Responsabilidad subsidiaria de cada propietario y problemática .....	356
ARTÍCULO 23 .....	359
I. Texto legal .....	359
II. Diferencias con el texto de la Ley 49/1960 antes de la Reforma de 1999 ..	359
III. Comentario y problemática .....	359
A) De la extinción de la propiedad por apartamentos en general .....	359
B) La voluntad de las partes como causa de extinción y problemática ..	359
C) Abandono o renuncia y problemática .....	359
D) Concentración y problemática .....	359
E) Destrucción del inmueble .....	359
F) La declaración de ruina como causa de extinción .....	359
G) Expropiación forzosa .....	360
H) La división como modo de extinción .....	360
I) La sanción como causa de pérdida .....	360
J) División de un edificio en varios autónomos .....	360
K) La construcción de nuevas plantas como causa de extinción de la propiedad horizontal .....	360

<b>Capítulo III. Del régimen de los complejos inmobiliarios privados y de las urbanizaciones .....</b>	<b>361</b>
ARTÍCULO 24 .....	361
I. Texto legal .....	361
II. Concordancias .....	362
ARTÍCULO 24	
DE LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS EN PARTICULAR ANTES DE LA LEY DE REFORMA DE 6 DE ABRIL DE 1999 .....	363
I. De los complejos inmobiliarios residenciales .....	363
A) Origen de los complejos .....	363
B) Normativa aplicable .....	363
C) Objeto del Complejo .....	363
D) Diferencia con la Urbanización privada .....	363
E) Fórmulas utilizadas por la doctrina .....	363
F) Aplicabilidad de la Ley de propiedad horizontal .....	363
G) Nacimiento del complejo .....	363
H) Constitución formal del complejo .....	363
a) La constitución en general .....	363
b) Título constitutivo .....	363
c) Estatutos .....	363
d) Inscripción del Complejo en el Registro de la Propiedad .....	364
I) De las edificaciones o parcelas independientes en el Complejo .....	364
J) De los elementos comunes del Complejo .....	364
a) De los elementos comunes en general .....	364
b) Clases de elementos comunes .....	364
c) Uso y disfrute de los elementos comunes .....	364
d) Contribución a los gastos .....	364
e) Conservación y reparación de elementos comunes y problemática ..	365
K) De los elementos comunes en particular .....	365
5) Pistas de tenis .....	365
11) Antenas colectivas .....	368
L) Derechos y obligaciones de los titulares del Complejo .....	372
2) Cerramiento del Complejo .....	372
8) Toldos en los bloques del Complejo .....	372
9) Sistema de prevención de incendios .....	373
10) Construcción de una vivienda para el conserje .....	373
M) De los órganos del Complejo y de su administración .....	373
a) En relación a las Juntas de propietarios .....	373
b) Sobre la posibilidad de constituir subcomunidades .....	373
c) Sobre la administración en los Complejos inmobiliarios .....	375
N) Problemática procesal .....	375
a) Legitimación activa .....	375
II. De los complejos inmobiliarios de tipo industrial .....	375
III. De los complejos inmobiliarios de tipo comercial .....	376
A) Ámbito de los complejos comerciales .....	376

B)	Titularidad del suelo sobre el que se puede asentar un complejo de tipo comercial .....	376
C)	Ubicación de los complejos inmobiliarios de tipo comercial .....	376
D)	Establecimiento de los grandes centros comerciales y de la licencia para su funcionamiento .....	376
E)	Régimen jurídico privado .....	376
IV.	Del complejo inmobiliario destinado a cementerio .....	376
ARTÍCULO 24		
DE LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS DESPUÉS DE LA LEY DE REFORMA DE 6 DE ABRIL DE 1999 .....		
I.	Texto legal .....	381
II.	De los conjuntos o complejos inmobiliarios hasta la Reforma de 6 de abril de 1999 .....	382
III.	De los conjuntos o complejos inmobiliarios al amparo del artículo 24 de la LPH, según la redacción dada por la Ley de 6 de abril de 1999 .....	382
A)	Ámbito del artículo 24 y problemática .....	382
	13) Aplicabilidad a los complejos inmobiliarios públicos o mixtos .....	382
B)	Constitución del Complejo a efectos de la aplicabilidad de la Ley de Propiedad Horizontal .....	386
a)	Constitución de una sola Comunidad de propietarios y problemática .....	386
b)	Constitución de una agrupación de Comunidades de propietarios .....	386
a')	Requisitos en orden a la constitución .....	386
b')	Inscripción en el Registro de la Propiedad del Título constitutivo y de los estatutos .....	386
	6) Estatutos protocolizados antes de haberse iniciado las obras de construcción de las paredes .....	387
c)	Contribución a los gastos generales de la Comunidad agrupada .....	388
d)	Deudas de la comunidad para con terceros .....	388
e)	Situación jurídica y problemática .....	388
f)	Aplicabilidad de la normativa de la LPH y problemática .....	388
a')	Principio general .....	388
b')	Especialidades en orden a la aplicabilidad de la analogía .....	388
c')	Composición de la Junta de propietarios y problemática .....	388
g)	Acuerdos a adoptar y problemática .....	388
h)	Competencia de los Órganos de gobierno y problemática .....	389
	4) Adopción de acuerdos durante el periodo constitutivo .....	389
i)	Problemática procesal .....	389
	1) Reclamación por el juicio monitorio de las cuotas en caso de impago por una Comunidad .....	389
C)	Constitución de Complejos inmobiliarios privados que no adopten las formas a que nos referimos en los apartados a) y b) del apartado II y problemática .....	389
ARTÍCULO 24		
DE LAS URBANIZACIONES PRIVADAS .....		
		391

I.	De las urbanizaciones privadas antes de la Ley de Reforma de 6 de abril de 1999 sobre Propiedad Horizontal .....	391
A)	Nacimiento de la urbanización privada .....	391
B)	El concepto de urbanización privada .....	391
C)	Las urbanizaciones en la legislación urbanística .....	391
D)	Legislación aplicable a las urbanizaciones antes de la Ley de Reforma de 6 de abril de 1999 .....	391
E)	Constitución y nacimiento de la urbanización privada .....	391
a)	Posibilidad de crear una urbanización en el actual Derecho urbanístico .....	391
b)	Constitución formal de la urbanización .....	391
F)	Elementos y servicios comunes y de elementos privativos de la urbanización .....	391
a)	Elementos y servicios comunes .....	391
b)	Elementos y servicios de vocación pública .....	391
c)	Elementos y servicios comunes de carácter privativo .....	391
a')	Doctrina general .....	391
b')	Jurisprudencia .....	391
	Problemática .....	392
	11) Puertos deportivos .....	392
	18) Puertas de entrada a una urbanización .....	392
	19) Aguas .....	392
	20) Antena colectiva .....	394
	21) Caminos de acceso a las parcelas .....	394
	22) Paredes de separación entre chalets de una urbanización .....	395
G)	Conservación y mantenimiento de la urbanización .....	395
H)	Gastos de la urbanización y contribución de los mismos .....	399
a)	Obligación de contribución .....	399
	Problemática .....	400
I)	Derechos y obligaciones de los propietarios .....	400
a)	Necesidad de cumplir los estatutos y el reglamento interno .....	400
b)	Inexistencia de estatutos y reglamento interno .....	400
c)	Problemática surgida en la práctica .....	400
d)	Derecho de uso y disfrute .....	400
	Problemática .....	400
	2) Colocación de puertas de acceso a la urbanización .....	400
e)	Las servidumbres en las urbanizaciones .....	400
f)	Necesidad de cumplir lo ordenado en los estatutos y en el reglamento interno .....	401
g)	Caso de inexistencia de estatutos y de reglamento interno .....	402
J)	Órganos de gobierno de las urbanizaciones .....	402
a)	Comunidades y asociaciones de propietarios .....	402
b)	Sociedad entre propietarios .....	402
c)	Comunidad de propietarios del Código Civil .....	402
d)	La asamblea de propietarios .....	402
e)	Junta Directiva .....	402
f)	Administrador .....	402

K) Problemática procesal .....	402
1) Reclamación en juicio monitorio de cuotas .....	402
II. De las urbanizaciones privadas después de la Ley de Reforma de 6 de abril sobre propiedad horizontal .....	402
DISPOSICIÓN ADICIONAL .....	405
I. Texto legal .....	405
II. Concordancias .....	405
III. Comentarios y problemática .....	405
DISPOSICIONES TRANSITORIAS .....	407
Disposición transitoria 1. <sup>a</sup> .....	407
I. Texto legal .....	407
II. Comentario .....	407
Disposición transitoria 2. <sup>a</sup> .....	407
I. Texto legal .....	407
II. Comentario .....	407
<i>Problemática</i> .....	408
1) Teniendo en cuenta lo dispuesto en esta Disposición así como lo preceptuado en la Disposición final apartado 1 de la Ley de Reforma de 1999 ¿será posible que en los estatutos de la Comunidad se fije el derecho de tanteo y retracto a favor de la Comunidad o de los comuneros? .....	408
Disposición transitoria única (de la Ley de Reforma de 6 de abril de 1999) .....	409
I. Texto legal .....	409
II. Concordancias .....	409
III. Comentario y problemática .....	409
DISPOSICIÓN FINAL .....	411
(DE LA LEY DE REFORMA DE 6 DE ABRIL DE 1999) .....	411
I. Texto legal .....	411
II. Comentario y problemática .....	411
A) Derogación de disposiciones generales .....	411
B) Estatutos aprobados con anterioridad a la Ley de Reforma de 6 de abril de 1999 .....	411
C) Adaptación de estatutos .....	411
D) Estatutos aprobados con anterioridad a la vigencia de la Ley 49/60, antes de la Reforma de 1999 .....	411
E) Estatutos aprobados con posterioridad a la vigencia de la Ley 49/60, pero antes de la Reforma de 1999 .....	411
a) Texto legal .....	411
<i>Problemática</i> .....	411
3) Consecuencias del incumplimiento .....	411
4) ¿Será posible que en los estatutos de la Comunidad se fije el derecho de tanteo y retracto a favor de la Comunidad o de los comuneros ..	412
5) Incompatibilidad de las cláusulas estatutarias con la Ley de Reforma 8/1999 y posible nulidad de aquella que determine que las dife-	

rencias entre la Comunidad y los propietarios, incluso las reclamaciones del artículo 21 sean llevadas al sistema de arbitraje .....	412
DISPOSICIÓN ADICIONAL DE LA LEY 8/1999, DE 6 DE ABRIL. EL ARTÍCULO 396 DEL CÓDIGO CIVIL .....	
DE LOS ELEMENTOS COMUNES EN GENERAL .....	413
I. Texto legal .....	413
II. Diferencias entre el nuevo texto legal y el de la Ley 49/60 antes de la Reforma de 1999 .....	413
III. Comentario y problemática .....	414
A) Ámbito del concepto .....	414
B) Enumeración legal y presunción legal .....	414
C) Prelación de fuentes legales .....	414
D) Posibilidad de que ciertos elementos comunes pertenezcan en propiedad a un número determinado de propietarios .....	414
E) Posibilidad de que un elemento común pueda convertirse en privativo ..	414
F) Renuncia al elemento común .....	416
G) Inseparabilidad de los elementos comunes y la parte privativa .....	416
H) El arrendamiento de elementos comunes después de la Reforma de 1999 .....	416
I) Uso y disfrute de elementos comunes .....	416
a) Derecho de uso .....	416
b) Derecho de disfrute y problemática .....	416
c) Personas legitimadas para el uso y disfrute .....	416
d) Reglamentación del uso .....	416
e) Renuncia al uso de elementos comunes y problemática .....	416
f) Limitaciones en cuanto al uso y disfrute .....	416
g) Posible utilización exclusiva de ciertos elementos o servicios comunes por un propietario de parte privativa .....	416
h) Posible ingerencia de la autoridad administrativa en el uso los elementos comunes .....	419
i) Procedimiento para impedir el uso inadecuado .....	419
j) Supuestos prácticos de uso y disfrute .....	419
k) Uso exclusivo por un comunero de la cosa común .....	419
l) Disfrute de servicios comunes a varios inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal .....	420
m) Usucapión de cosas y elementos comunes .....	420
n) Uso de elementos comunes en precario .....	424
ñ) Responsabilidad por el uso y disfrute de los elementos comunes .....	425
J) Administración de elementos comunes .....	433
K) Conservación y reparación de elementos comunes .....	433
L) Del seguro de la finca .....	437
M) División y enajenación, gravamen o embargo de los elementos comunes y partes en copropiedad .....	437
a) Texto legal .....	437
b) Concordancias .....	437

c)	Diferencias con el texto de la Ley 49/60 .....	437
d)	Comentario y problemática .....	437
e)	Enajenación, gravamen y embargo de los elementos comunes y problemática .....	437
N)	Del tanteo y retracto .....	437
a)	Texto legal .....	437
b)	Concordancias .....	437
c)	Antecedentes .....	437
d)	Comentario y problemática .....	437
a')	Prohibición del tanteo y del retracto .....	437
b')	Posibilidad del retracto legal como régimen transitorio .....	438
c')	Del derecho de tanteo .....	438
d')	Derecho de retracto .....	438
O)	Inscripción del inmueble en el Registro de la Propiedad .....	438
a)	Texto legal .....	438
b)	Legislación complementaria .....	438
a')	Artículo 2 de la Ley de Propiedad Horizontal .....	438
b')	Legislación hipotecaria .....	438
c)	Comentario y problemática .....	438
ARTÍCULO 396 CÓDIGO CIVIL		
DE LOS ELEMENTOS COMUNES EN PARTICULAR .....		
I.	Texto legal .....	439
II.	Antecedentes .....	439
III.	Diferencias con el texto de lo que constituía el artículo 1 de la Ley de Propiedad Horizontal antes de la Reforma .....	440
I.	SUELO, SUBSUELO Y CIMENTACIONES .....	441
I.	Suelo y subsuelo .....	441
A)	El suelo o solar propiamente dicho .....	441
a)	Delimitación de su concepto .....	441
b)	El suelo como elemento común .....	441
c)	Disfrute del suelo y problemática .....	441
1)	Excavaciones y rebajas en el suelo .....	441
B)	Terreno no edificado .....	443
C)	Subsuelo .....	443
a)	Ámbito del concepto .....	443
b)	El subsuelo como elemento común y problemática .....	443
c)	Disfrute del subsuelo y problemática .....	443
II.	Vuelo .....	444
III.	Cimentaciones .....	444
II.	CUBIERTAS Y TERRAZAS .....	445
A)	Ámbito del concepto .....	445
B)	La terraza como elemento común del inmueble .....	445
C)	La terraza como propiedad privativa .....	446
D)	Uso y disfrute de la terraza y problemática .....	447
1)	Posibilidad de disfrute por un propietario único .....	447

E)	Transformación del terrado en terraza .....	448
F)	Construcciones y obras en terrazas .....	448
	<i>Problemática</i> .....	448
1)	Aire acondicionado .....	448
3)	Armario .....	449
17)	Letreros y anuncios luminosos en la terraza .....	449
24)	Toldos .....	450
29)	Ampliación de la vivienda .....	451
30)	Cierre de balcón .....	452
31)	Apertura de forjado y colocación de lucernario .....	453
32)	Construcción de una torre de telecomunicaciones .....	453
G)	Reparaciones en las terrazas .....	454
H)	Cierre de la terraza .....	455
I)	Arrendamiento de la terraza .....	459
J)	Terrazas a nivel .....	459
K)	Terrazas-balcones .....	459
L)	Tejadillos y marquesinas .....	459
M)	Claraboyas .....	459
III.	ELEMENTOS ESTRUCTURALES, FACHADAS Y MUROS .....	461
I.	Elementos estructurales en general .....	461
II.	Fachadas y muros .....	461
A)	Ámbito del Concepto .....	461
B)	Fachadas y paredes maestras .....	461
a)	Ámbito .....	461
b)	Consideración de elemento común .....	461
c)	Uso y disfrute y problemática .....	461
2)	Colocación en la fachada de letreros o anuncios .....	461
3)	Apertura de huecos .....	461
4)	Puertas y ventanas .....	461
5)	Puertas de emergencia .....	462
6)	Puerta de seguridad .....	462
7)	Marquesinas y voladizos .....	462
8)	Jardineras .....	462
9)	Vitrinas .....	462
10)	Ornamentación y decoración .....	463
11)	Recubrimiento de la fachada por el titular de la planta baja .....	463
12)	Chimeneas y conductos de salida de humos .....	463
13)	Instalación de aire acondicionado .....	463
14)	Instalación de líneas de telefonía en la fachada .....	463
15)	Instalación de una máquina de venta de cigarrillos .....	464
16)	Obras de retoque para adaptar el negocio a los avances de la publicidad y de la técnica .....	464
17)	Ampliación de la terraza .....	464
18)	Empotramiento de tuberías de gas .....	464
19)	Balcones en fachada .....	464
20)	Sustitución de muros de carga .....	464

21) Letreros luminosos en la torre del edificio .....	464
22) Peldaños .....	465
23) Supresión de mallorquinas de los ventanales .....	465
24) Elevación del muro común con valla metálica recubierta de plástico .....	466
d) Conservación y reparación .....	466
e) Cambio de configuración .....	466
C) Paredes medianeras .....	466
D) Tabiques .....	467
E) Pilares .....	467
IV. PORTALES Y SOPORTALES .....	469
I. Portales .....	469
A) Ámbito del concepto .....	469
B) El portal como elemento común .....	469
C) Construcciones y obras en el portal .....	469
a) Construcciones .....	469
b) Obras innovativas .....	469
c) Cambio de estructura .....	469
d) Colocación de contadores y extractores de humos .....	469
e) Sustitución de un muro de cierre del local con el zaguán por cristale- ras .....	469
f) Instalación de un contador de luz .....	469
g) Modificación de la apertura de las puertas del portal .....	469
h) Casilleros postales .....	469
i) Apertura de nuevo portal para locales contiguos .....	469
j) Cerramiento de la entrada al portal .....	471
k) Obras para facilitar la entrada a los minusválidos .....	472
D) Uso y disfrute del portal y problemática .....	474
E) Conservación y reparación .....	474
II. Soportales .....	474
V. ESCALERAS .....	475
A) Ámbito del concepto .....	475
B) La escalera como elemento común .....	475
C) Disfrute de la escalera .....	475
D) Extensión de la propiedad y del disfrute a los elementos accesorios ..	475
E) Gastos de reparación y conservación .....	476
F) Construcciones en las escaleras .....	476
G) Construcción de nuevos peldaños y escalones .....	476
H) Apertura de puertas y ventanas en el rellano .....	476
I) Obras importantes en las escaleras .....	476
J) Supresión de jardinería existente sobre la barandilla .....	476
K) Luces de las escaleras .....	476
L) Ampliación de las escaleras de evacuación .....	477
LL) Instalación de una escalera de incendios .....	477
M) Cuarto bajo la escalera .....	477
VI. PORTERÍAS .....	479

A) Del servicio de portería .....	479
a) Obligatoriedad .....	479
b) Ámbito del concepto .....	479
c) Su consideración de elemento común .....	479
d) Uso de la portería .....	479
e) Gastos y problemática .....	479
f) Sustitución del servicio de portería .....	479
g) Supresión o renuncia al servicio de portería .....	479
h) Venta de la portería .....	479
i) Arrendamiento de la vivienda del portero .....	479
j) Desafectación de la vivienda del portero y problemática .....	479
B) Del portero y del conserje .....	479
C) Aplicabilidad a los porteros y conserjes de la Ley 31/1995 de 8 de no- viembre de Prevención de Riesgos Laborales, modificada por la Ley 54/2003, de 12 de diciembre .....	480
VII. CORREDORES .....	481
A) Ámbito del concepto .....	481
B) Régimen jurídico .....	481
VIII. PASOS Y PASILLOS .....	483
A) Ámbito del concepto .....	483
B) Su consideración como elemento común .....	483
C) Posibilidad de que un pasillo pertenezca como elemento común tan solo a varios propietarios .....	483
D) Obras en el pasillo .....	483
E) Uso y disfrute .....	483
F) Reparación y conservación .....	483
IX. FOSOS, POZOS Y PATIOS .....	485
I. Fosos .....	485
A) Ámbito del concepto .....	485
B) Uso y disfrute .....	485
II. Pozos .....	485
A) Ámbito del concepto .....	485
B) Elementos comunes .....	485
C) Uso y disfrute .....	485
D) Conservación y reparación .....	485
E) Posibilidad de sustitución del agua de pozo por la de traída gene- ral .....	485
III. Patios .....	485
A) Ámbito del concepto .....	485
B) Su consideración de elemento común .....	485
C) Posibilidad de que el patio sea elemento privativo .....	485
D) Patio destinado a zona verde .....	486
E) Patios situados entre edificios .....	486
F) Uso y disfrute del patio .....	486
Problemática .....	486

5) ¿Podrían los patios interiores ser utilizados para colocar tendederos de ropa? .....	486
6) ¿Puede ser usado el patio para recreo de alumnos de un colegio existente en la planta baja? .....	487
9) Colocación de tejadillos, toldos y otras construcciones que avancen sobre el patio .....	487
21) Instalación de antena .....	489
G) Construcciones y obras en patios .....	489
H) Conservación y reparación ordinaria de los patios .....	491
I) Servidumbres de luces y vistas .....	491
X. ASCENSORES .....	493
A) Textos legales .....	493
a) Comunidad Europea .....	493
b) Legislación española .....	493
c) Ordenanzas municipales de edificación .....	493
d) Elementos que comprenden estos aparatos .....	493
e) El ascensor como elemento común .....	493
f) El ascensor como de obligatoria instalación .....	493
g) Instalación del ascensor en un inmueble, sin ser obligatorio .....	494
a') Principio general .....	494
b') La instalación del ascensor al amparo del párrafo 2.º de la norma 1.ª del art. 17 de la Ley de Propiedad Horizontal .....	495
<i>Problemática</i> .....	498
1) En el supuesto de una Comunidad compuesta por varios bloques, ¿será necesario para la instalación de un ascensor en uno de ellos el acuerdo de los tres quintos de todos los comuneros o bastará con esta mayoría en bloque? .....	498
h) Instalación del ascensor después de constituido el régimen de propiedad horizontal, pero para el uso exclusivo de algunos pisos y locales .....	499
i) La instalación de un ascensor para la eliminación de barreras arquitectónicas .....	499
j) Conservación y mantenimiento del ascensor .....	501
a') Conservación .....	501
b') Gastos de conservación y reparaciones .....	501
a'') Forma de contribución .....	501
b'') Posible exclusión de los propietarios de la planta baja .....	501
c') Contrato de mantenimiento del ascensor y problemática .....	501
k) Sustitución del ascensor .....	506
a') Sustitución de los accesorios del ascensor .....	506
l) Reglamentación del uso del ascensor .....	506
ll) Reparaciones .....	506
m) Embargo de ascensores .....	507
n) Responsabilidad por los daños que el ascensor pueda ocasionar .....	507
ñ) Acuerdo de la Junta de propietarios de bajada del ascensor al sótano con eliminación de una plaza de garaje .....	507

o) ¿Está previsto el precepto para el supuesto de que se cambie el número de propiedades individuales por la venta de un local a la Comunidad, con el fin de instalar un ascensor, lo que que necesita la rectificación de las cuotas de cada comunero? .....	509
p) ¿Se podrá exigir la instalación del ascensor aunque lleve consigo la constitución de una servidumbre? .....	509
XI. SERVIDUMBRES Y RELACIONES DE VECINDAD .....	511
A) Ámbito del concepto de servidumbres y problemática .....	511
B) De las servidumbres en general y de sus especialidades cuando afecten a fincas divididas en régimen de propiedad horizontal y problemática .....	511
8) La usucapción como adquisición de la servidumbre .....	511
C) Especial referencia a las servidumbres aparentes en el campo de la propiedad horizontal .....	511
D) Servidumbres de cosas comunes .....	511
E) Servidumbre de paso en beneficio de otro o de una finca extraña .....	511
F) De las diversas clases de servidumbres en particular .....	511
a) Servidumbre de paso .....	511
c) Servidumbre de luces y vistas .....	516
d) Servidumbre de salida de humos .....	518
e) Servidumbre de no elevación del predio sirviente .....	518
G) De las servidumbres y de las relaciones de vecindad .....	520
a) Ámbito del concepto y características .....	520
H) De las relaciones de vecindad en la propiedad horizontal .....	520
a) Necesidad de su regulación .....	520
b) Legislación española .....	520
c) Ámbito del concepto .....	520
d) Diversos supuestos prácticos .....	520
I) De las servidumbres y relaciones de vecindad en Cataluña .....	520
XII. RECINTOS, INSTALACIONES, CONDUCCIONES, CANALIZACIONES, CALEFACCIÓN, AIRE ACONDICIONADO Y PREVENCIÓN DE INCENDIOS .....	525
I. Recintos destinados a depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquellos que fueren de uso privativo .....	525
II. Instalaciones, conducciones y canalizaciones .....	525
A) De las canalizaciones en general .....	525
a) Ámbito del concepto .....	525
b) Su consideración de elemento común .....	525
c) Posibilidad de establecer nuevos servicios en el inmueble .....	525
d) Disfrute de las canalizaciones .....	525
a') Principio general .....	525
b') Reglamentación .....	525
e) Conservación y reparación .....	525
a') Vigilancia .....	526
b') Gastos .....	526
B) De las instalaciones para el desagüe y para el suministro de agua .....	526

a)	La instalación de agua corriente como elemento común y problemática .....	526
b)	Canales de desagüe .....	526
a')	Consideración de elementos comunes .....	526
c')	Negligencia de la Comunidad por la falta de limpieza de las arquetas .....	527
C)	Instalaciones de gas .....	528
a)	Legislación estatal .....	528
b)	Condición de elemento común .....	528
c)	Sustitución de la conducción de gas y contribución de los propietarios al pago que origina .....	528
d)	Posible instalación de quemadores de gas en el patio .....	528
e)	Colocación de armarios contadores sobre la fachada posterior del local comercial de uno de los propietarios sin afectar a la fachada principal .....	528
D)	Instalaciones de electricidad .....	530
a)	Legislación española .....	530
b)	Consideración de elemento común .....	530
III.	Calefacción .....	530
A)	Legislación española .....	530
B)	El servicio de calefacción central como elemento común .....	530
C)	Instalación del servicio de calefacción por vez primera .....	531
D)	Calefacción central prevista para un grupo de inmuebles y problemática .....	531
E)	Funcionamiento del servicio .....	531
a)	Intensidad calorífica .....	531
b)	Período de suministro y horario .....	531
c)	Radiadores .....	531
d)	Entrada en la vivienda para purgar la calefacción comunitaria .....	531
F)	Gastos producidos por el funcionamiento de la calefacción .....	531
G)	Sustitución o cambio del sistema del servicio de calefacción .....	532
H)	Posibilidad de instalación en las viviendas aunque suponga el paso de tuberías por la fachada del inmueble .....	533
I)	Supresión del servicio de calefacción por un propietario .....	533
IV.	Instalaciones para el suministro de aire acondicionado .....	533
A)	Legislación española .....	533
B)	Condición de elemento común .....	533
C)	Posibilidad de instalación existiendo el acuerdo cualificado de que habla el párrafo 2.º de la norma 1.ª del artículo 17 de la Ley y problemática .....	534
6)	Instalación en lugar distinto al que posibilita el estatuto privativo ..	534
7)	Acuerdo de instalación de aire acondicionado por mayoría, si el acuerdo no fue impugnado .....	534
V.	Instalaciones para la ventilación y evacuación de humos .....	535
A)	Chimeneas .....	535
C)	Tuberías de ventilación y problemática .....	539

XIII.	ANTENAS COLECTIVAS E INSTALACIONES PARA LOS SERVICIOS AUDIOVISUALES O DE TELECOMUNICACIÓN .....	543
A)	Diferencias entre el artículo 17.2.º de la Ley de Propiedad Horizontal y el Real Decreto-ley 1/1998 .....	543
B)	Finalidad del Real Decreto-ley .....	543
C)	Ámbito estatal del Real Decreto-ley .....	543
D)	Contenido del Real Decreto-ley en relación con cada artículo del mismo en particular .....	543
a)	Objeto y definición .....	543
b)	Ámbito de aplicación .....	543
c)	Instalación obligatoria de las infraestructuras reguladas en este Real Decreto-ley en edificios de nueva construcción .....	543
d)	Instalación de la infraestructura en los edificios ya construidos ....	543
<i>Problemática</i> .....	544	
6)	Acceso por la propiedad privativa .....	544
e)	Conservación de la infraestructura .....	544
f)	Obligación de instalación de la infraestructura .....	544
g)	Consideración de la nueva infraestructura y retirada de la preexistente .....	544
h)	Garantía de continuidad en la recepción de los servicios .....	544
i)	Derecho de los copropietarios o arrendatarios al acceso a los servicios y garantía de posible uso compartido de la infraestructura ....	544
j)	Consideración de la infraestructura a efectos de la Ley de Arrendamientos Urbanos .....	544
k)	Régimen sancionador .....	544
l)	Disposición derogatoria .....	544
E)	Estaciones radioeléctricas de aficionados .....	544
F)	Instalación de teléfono central en un edificio .....	547
G)	Instalación de sistemas de aprovechamiento de energía solar .....	547
H)	Antenas parabólicas .....	547
I)	Antenas de telefonía móvil .....	548
XIV.	ELEMENTOS QUE POR SU NATURALEZA Y DESTINO RESULTEN INDIVISIBLES .....	555
XV.	DE LOS GARAJES Y DE LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO .....	557
Capítulo I.	Ámbito de la Ley .....	557
Capítulo II.	De los derechos y obligaciones de las partes .....	557
B)	Fórmulas que en relación a los garajes y plazas de aparcamiento se utilizan en la práctica .....	559
C)	Construcción de garaje en el subsuelo de la finca o en el patio central o posterior de la misma .....	559
D)	Posibilidad de destinar a garaje locales descritos en el título constitutivo como locales comerciales .....	559
E)	Zonas en el garaje .....	560
F)	Servidumbre de paso al garaje .....	560
a)	Principio general .....	560
b)	Derecho de paso al garaje por el portal de la finca .....	560
G)	El garaje como elemento común y problemática .....	560

14) Local sótano-garaje como elemento privativo con omisión del propietario-constructor al no haberlo incluido en la escritura de obra nueva y propiedad horizontal .....	560
15) Posibilidad de construcción de garajes en beneficio general .....	562
H) Conservación y reparación .....	562
I) Uso y disfrute del garaje común y problemática .....	562
J) El garaje como anexo del elemento privativo y problemática .....	563
K) El garaje como elemento privativo y problemática .....	563
4) Delimitación de las plazas de garaje con tabiques de separación ..	563
L) De las plazas de aparcamiento en particular .....	563
a) Antecedentes y contenido de esta figura jurídica .....	563
b) Naturaleza jurídica .....	563
c) Ámbito de la plaza de garaje .....	563
d) La propiedad de aparcamiento en forma de comunidad .....	563
c') Subcomunidad de plazas de garaje .....	564
e) Compraventa de plazas de garaje y posible resolución de la misma por vicios .....	564
f) Compraventa de plazas de garaje por dos personas distintas apartándose del contrato una de ellas .....	564
g) Venta de plazas de garaje superando el número convencionalmente y administrativamente posible .....	564
j) Indemnización de perjuicios a la Comunidad por no entregar espacio suficiente para los aparcamientos .....	564
k) Retracto en caso de venta de plaza de garaje .....	565
l) Inscripción de las plazas de garaje en el Registro de la Propiedad ..	565
m) Uso y disfrute de las plazas de garaje y problemática .....	566
1) ¿Será posible utilizar la plaza por más de un vehículo? .....	566
10) Acceso a las plazas de garaje .....	566
11) Responsabilidad por daños a vehículos aparcados .....	567
12) Conversión de la plaza de garaje en trastero .....	568
13) Funcionamiento de la puerta de garaje .....	568
14) Verja delimitando el espacio destinado a acceso al garaje .....	569
15) Obras de protección de las plazas de garaje .....	569
16) Gastos de los ascensores .....	569
n) Plazas de garaje en viviendas de protección oficial .....	570
o) Aparcamientos en régimen de concesión administrativa .....	570
p) Plazas de aparcamiento en Complejos inmobiliarios y urbanizaciones ..	571
q) La propiedad de aparcamientos en régimen de propiedad horizontal ..	571
a') Texto legal .....	571
b') Diferencias con el contrato de arrendamiento .....	571
Problemática .....	575
1) ¿Es abusiva la fórmula «hora-fracción» que se hace constar en los contratos de aparcamiento? .....	575
XVI. OTROS ELEMENTOS COMUNES .....	577
I. Buhardillas o desvanes .....	577
II. Puertas .....	578

A) Puertas de entrada al inmueble .....	578
B) Puertas de entrada a los pisos .....	580
C) Puertas de entrada a los locales comunes .....	580
III. Rampas .....	580
IV. Rellanos .....	580
V. Rotulación de pisos .....	580
VI. Techo del piso superior y pavimento del inferior .....	581
VII. Tendedores .....	581
VIII. Timbres eléctricos .....	581
IX. Torre del inmueble .....	581
X. Trasteros .....	581
Problemática .....	581
3) Destino que puede darse al trastero .....	581
4) ¿Qué ocurriría si existieren unos trasteros de los que figuran en el título constitutivo? .....	582
5) ¿Será nula la venta de un trastero que los compradores pretenden destinar a morada familiar .....	582
6) Requisitos para la inscripción de escrituras de venta de participaciones indivisas que lleven anejo el uso y disfrute de un trastero ..	585
XI. Ventanas .....	587
XII. Vallas .....	588
XIII. Vigas .....	588
XIV. Voladizos .....	588
XV. Vertederos de basura .....	588
XVI. Zonas comunes .....	588
XVII. Pasaje o calle particular .....	588
XVIII. Piscinas .....	589
XIX. Jardines .....	590
A) Modificación del jardín común .....	590
B) Obras de jardinería .....	591
XX. Rejas .....	593
XXI. Setos .....	593
XVII. DE LOS ELEMENTOS PROCOMUNALES .....	595
I. Los elementos procomunales en la doctrina .....	595
II. Los elementos procomunales en el ámbito de la jurisprudencia .....	595
XVIII. OTRAS FIGURAS COMPLEJAS: CASAS «COLGADAS», CASAS «SUBTERRÁNEAS», CASAS «A CABALLO» Y CASAS «EMPOTRADAS» .....	597
I. Casas «a caballo» y casas «empotradas» .....	597
A) Casas «a caballo» .....	597
B) Casas «empotradas» .....	597
II. Ciudades «colgadas» y ciudades «subterráneas» .....	601
III. Ciudades flotantes .....	601

**PARTE II**

**LA COMPETENCIA Y EL PROCEDIMIENTO EN EL EJERCICIO DE ACCIONES JUDICIALES SOBRE LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

**Capítulo I. Preceptos de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil que se refieren de modo concreto a la propiedad horizontal** ..... 605

**Capítulo II. De la competencia y el procedimiento en general en la aplicación de la normativa sobre propiedad horizontal** ..... 607

I. De la competencia y del procedimiento antes de la entrada en vigor de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000 ..... 607

II. De la competencia y el procedimiento después de la entrada en vigor de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000 ..... 607

**Capítulo III. De la competencia de los Juzgados y Tribunales en relación a las acciones ejercitadas o que se ejerciten después de la entrada en vigor de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000** ..... 609

I. Posible exclusión de la autoridad judicial ..... 609

II. Inalterabilidad de las normas procesales ..... 609

III. Competencia territorial ..... 609

IV. Competencia funcional ..... 609

V. Competencia objetiva ..... 609

A) Competencia por razón de la cuantía ..... 609

B) Competencia por razón de la materia propiamente dicha ..... 609

**Capítulo IV. Del arbitraje de las cuestiones de propiedad horizontal** ..... 611

I. Del arbitraje en general ..... 611

A) En cuanto al ámbito de aplicación ..... 611

B) En cuanto a las materias objeto de arbitraje ..... 612

C) En cuanto al convenio arbitral y sus efectos ..... 612

D) En cuanto a «los árbitros» ..... 612

E) Sobre «la sustanciación de las actuaciones arbitrales» ..... 612

F) Sobre «el pronunciamiento del laudo y de la terminación de las actuaciones» ..... 612

G) Sobre «la anulación y la revisión del laudo» ..... 613

H) Sobre «la ejecución forzosa del laudo» ..... 613

I) En cuanto a los «arbitrajes de consumo» ..... 613

II. Del arbitraje en la propiedad horizontal ..... 613

**Capítulo V. Del procedimiento en el ejercicio de acciones dimanantes de la propiedad horizontal, después de la entrada en vigor de la nueva Ley de enjuiciamiento civil de 7 de enero de 2000** ..... 615

SECCIÓN 1.<sup>a</sup>

**Del procedimiento en general** ..... 615

I. De la capacidad para ser parte y de la legitimación procesal ..... 615

A) Texto legal ..... 615

B) Capacidad para ser parte ..... 615

C) De la legitimación procesal para comparecer en juicio ..... 615

D) De la legitimación activa ..... 615

a) Doctrina general ..... 615

b) Legitimación en cuanto a los elementos privativos como tales ..... 615

c) Legitimación tratándose de la aplicabilidad de la Ley de Propiedad Horizontal ..... 615

d) Legitimación del Presidente de la Comunidad ..... 615

f) De la legitimación de la comunidad en general ..... 616

g) De la legitimación de una Cooperativa de viviendas ..... 616

h) Legitimación del Vicepresidente de la Comunidad ..... 616

i) Legitimación de arrendatario y del ocupante del local ..... 617

j) Legitimación del administrador ..... 617

k) Legitimación de comisión especial nombrada por la Junta de propietarios ..... 617

l) Legitimación de amas de casa ..... 617

m) Legitimación de una Mancomunidad de propietarios ..... 617

n) Legitimación del Instituto para las viviendas de las Fuerzas Armadas ..... 617

ñ) Legitimación de los copropietarios ..... 617

E) De la legitimación pasiva ..... 617

a) De la legitimación pasiva en general ..... 617

b) Supuestos concretamente planteados ante los Tribunales ..... 617

10) Propietarios en régimen de gananciales ..... 618

11) Acción dirigida por un propietario que, a su vez, tiene la condición de Presidente, contra la comunidad ..... 618

12) Acción dirigida al cambio de coeficientes ..... 618

II. Del litisconsorcio ..... 618

III. De la intervención de terceros en el proceso ..... 620

IV. De la sucesión procesal ..... 620

V. Intervención de Procurador y Abogado ..... 620

5) Poder otorgado al Procurador de la Comunidad por quien era Presidente, que a su vez ostentaba la representación de una Sociedad ..... 620

VI. Del desistimiento, de la renuncia de la acción, del allanamiento y de la transacción ..... 621

VII. Excepción de cosa juzgada ..... 621

VIII. Acciones subrogatoria y pauliana ..... 622

IX. Condenas de futuro ..... 622

X. Costas ..... 622

A) Texto legal ..... 622

*Problemática* ..... 622

1) Principio general del vencimiento en materia de costas ..... 622

12) Se producirá una incongruencia omisiva vulneradora del derecho a la tutela efectiva al no haberse pronunciado el Juzgado sobre las pretensiones impugnatorias de la tasación de costas ..... 622

13) Supuesto de imposición de costas cuando un propietario ejercita una acción contra la comunidad y esta es condenada al pago de las mismas .....	622
XI. De la acumulación de acciones .....	623
XII. Ejecución de las sentencias derivadas de la aplicabilidad de la Ley de Propiedad Horizontal .....	623
XIII. Procedimiento de apremio .....	623
VIII. Otras cuestiones procesales .....	623
6) Acumulación de autos: uno sobre nulidad de un acuerdo de nombramiento de Presidente de la Comunidad de propietarios y otro sobre nulidad de acuerdos adoptados en junta de propietarios ...	623
7) Congruencia de la sentencia .....	624
8) Excepción de sumisión a arbitraje en el escrito de contestación a la demanda .....	624
9) Sentencia inmotivada .....	626
<b>Capítulo VI. De los procedimientos generales previstos en la nueva Ley de enjuiciamiento civil</b> .....	629
<b>SECCIÓN 1.ª</b>	
<b>Del juicio verbal y su aplicabilidad en el ámbito de la propiedad horizontal</b> .....	629
I. Texto legal .....	629
II. Comentario .....	630
III. La aplicabilidad del juicio verbal en cuestiones de propiedad horizontal .....	630
<b>SECCIÓN 2.ª</b>	
<b>Del juicio ordinario en general</b> .....	632
I. Texto legal .....	632
II. Comentario .....	632
III. Aplicabilidad del juicio ordinario a las cuestiones derivadas de la propiedad horizontal .....	632
IV. Problemática .....	632
<b>Capítulo VII. De los procesos especiales previstos en la Ley de propiedad horizontal</b> .....	633
<b>SECCIÓN 1.ª</b>	
<b>Del procedimiento de equidad previsto en el párrafo 3.º de la norma 3 del artículo 17 de la Ley</b> .....	633
I. Texto legal .....	633
II. Supuestos a los que se puede aplicar .....	633
A) Procedimiento en orden al relevo del Presidente .....	633
B) Procedimiento a seguir en orden a la designación del Presidente que fue imposible designar por la Junta .....	633
C) Procedimiento para suplir acuerdos de la Junta de propietarios por la falta del quórum previsto en la norma 3 del artículo 17 de la Ley ..	633

III. Del procedimiento a seguir en los tres supuestos previstos en el apartado I .....	635
A) Plazo para el ejercicio de la acción .....	635
IV. Del procedimiento a seguir en todos los supuestos previstos .....	635
A) Competencia .....	635
B) Legitimación activa y problemática .....	635
C) Legitimación pasiva .....	636
D) Intervención de Letrado y Procurador .....	636
E) Requisitos formales propiamente dichos .....	636

**SECCIÓN 2.ª**

<b>Del procedimiento para la impugnación de los acuerdos adoptados en Juntas de propietarios</b> .....	638
I. Texto legal .....	638
II. Acuerdos que pueden ser objeto de impugnación .....	638
III. Presupuesto para poder impugnar .....	638
IV. Plazo para el ejercicio de la acción .....	638
V. Del procedimiento a seguir .....	638
A) Aplicabilidad de la legislación general .....	638
B) De los trámites a seguir según el juicio ordinario .....	639
C) Legitimación activa y pasiva .....	639
D) Posibilidad de la suspensión por el Juez .....	639

**SECCIÓN 3.ª**

<b>El procedimiento monitorio a que se remite el artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal redactado según la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil de 7-1-2000</b> .....	640
I. Textos legales .....	640
A) El artículo 21 de la Ley de propiedad horizontal .....	640
B) El proceso monitorio en general .....	640
C) Competencia territorial .....	640
II. El proceso monitorio en orden a la aplicación del artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal .....	641
A) Presupuestos en orden al ejercicio de la acción judicial .....	641
<i>Problemática</i> .....	641
1) ¿A qué obligaciones se refieren los apartados e) y f) del artículo 9? ..	641
5) Posibilidad de acudir al juicio declarativo en vez de seguir el proceso previsto en el artículo 21 .....	642
6) ¿Será aplicable el juicio monitorio tratándose de un garaje en régimen de copropiedad? .....	642
7) ¿Cabría hacer uso de este proceso en el caso de impago de la cuota por parte de alguna Comunidad que forme parte de un Complejo inmobiliario de los que se ocupa el artículo 24 de la Ley? .....	642
8) ¿Cabría hacer uso de este proceso para reclamar las cuotas que debe pagar la subcomunidad de propietarios de un parking? .....	643
9) Acumulación de acciones contra varios integrantes de una urbanización .....	643

10) Reclamación de deudas si la comunidad recibió un cheque y no lo cobró .....	644
11) Prueba de las deudas sin presentar recibos .....	644
12) Inaplicabilidad del procedimiento monitorio a la multipropiedad ..	644
13) Inaplicabilidad del procedimiento monitorio para reclamaciones de un Complejo inmobiliario no constituido como Comunidad de propietarios .....	645
14) Aplicación del procedimiento monitorio para reclamar cuotas tratándose de una Entidad Urbanística de conservación .....	646
15) Posibilidad de llevar al sistema de arbitraje de derecho o de equidad, las reclamaciones del artículo 21 .....	646
B) La previa notificación del acuerdo aprobando la liquidación como presupuesto para utilización del procedimiento previsto en el artículo que comentamos .....	647
D) Procedimiento a seguir .....	648
a) Legitimación activa .....	648
b') De la legitimación activa en supuestos especiales .....	648
1) Asociación de propietarios gestora de una Urbanización no estando constituida la Comunidad de propietarios .....	648
3) Legitimación de un vocal en representación de la Comunidad .....	650
4) Legitimación de una Entidad Urbanística de conservación .....	650
b) Legitimación pasiva .....	650
<i>Problemática</i> .....	650
10) Vivienda perteneciente a la comunidad conyugal .....	650
17) Reclamación contra varios morosos .....	651
18) Reclamación contra una Comunidad deudora en una urbanización ..	651
19) ¿Será necesario demandar al antiguo dueño? .....	652
20) Titulares de la vivienda en el momento del nacimiento de la deuda .....	652
c') Intervención de abogado y procurador .....	654
d') Petición inicial .....	654
e') Admisión de la petición y requerimiento de pago .....	654
<i>Problemática</i> .....	663
8) ¿Cabría efectuar la notificación por edictos si no puede efectuarse la personal o por medio de entrega de la cédula a parientes, familiares o personas mayores de 14 años que vivan con el deudor? ...	663
12) Notificación por burofax .....	663
13) Notificación al propietario residente en el extranjero .....	663
14) Notificación por correo con acuse de recibo .....	664
15) Notificación por telegrama .....	664
f') Pago de la deuda .....	665
g') Oposición del deudor .....	665
<i>Problemática</i> .....	665
2) ¿Podría promoverse algún incidente para demostrar que la deuda estaba pagada, a modo del que prevé el artículo 41 de la Ley Hipotecaria? .....	665

3) ¿Cabría alegar la excepción de la acción de reclamación de la deuda? .....	666
4) Cómputo del plazo .....	666
4a) ¿Cabría alegar al formular la oposición la impugnación de los acuerdos de la Comunidad? .....	667
6) Falta del visto bueno del Presidente en la notificación y de transcripción del requerimiento previo de pago .....	668
7) Oposición por no haberse aportado las actas de las juntas de propietarios ni las liquidaciones de cuentas .....	669
8) Pruebas a practicar .....	671
9) Posibilidad de la reconversión al formular la oposición .....	672
h') Embargo preventivo .....	672
i') La cosa juzgada .....	673
j') Costas .....	673
k') Acumulación de las cuotas impagadas durante el curso del proceso ..	680
m') Recurso de apelación .....	680
l') Ejecución provisional de la deuda .....	682
ll') Intereses .....	682

**SECCIÓN 4.<sup>a</sup>**  
**Del procedimiento para la reclamación de créditos contra la Comunidad ...** 683

**SECCIÓN 5.<sup>a</sup>**  
**Acción de cesación de la actividad prohibida y de privación del uso de la vivienda o local** .....

I. Texto legal .....	684
II. Diferencias con el texto legal anterior .....	684
III. Presupuestos para el ejercicio de la acción y problemática .....	684

**SECCIÓN 6.<sup>a</sup>**  
**Acción judicial para adaptar los estatutos a tenor de lo que establece la disposición final del la Ley de Reforma de 6 de abril de 1999** .....

**SECCIÓN 7.<sup>a</sup>**  
**Del procedimiento a seguir en el ejercicio de otras acciones en relación a la propiedad horizontal** .....

I. División de la cosa común .....	686
II. Nulidad de la venta de un elemento común .....	687
III. Determinación de la cuota de participación de cada propietario o de su modificación .....	687
IV. Acción encaminada a precisar que los gastos y cargas han de satisfacerse según las cuotas de participación .....	688
V. Realización de obras en los elementos comunes .....	688
VI. Establecimiento de un reglamento interno .....	689
VII. Modificación de elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios en cada piso .....	689
VIII. Nombramiento o remoción de los cargos de portero o administrador ..	689
IX. Acciones para impedir la sobreelevación .....	689

X.	Apertura de huecos con fincas contiguas .....	689
XI.	Acción de restitución de la casa al estado anterior a las obras llevadas a cabo por uno de los propietarios .....	689
XII.	Reembolso de gastos .....	689
XIII.	Infracciones de las relaciones de vecindad .....	689
XIV.	Recuperación de la documentación cuando se revoque el cargo de Secretario o de Administrador .....	689
XV.	Acción declarativa para que el uso del apartamento se lleve a cabo según el destino pactado .....	690
XVI.	Acciones reivindicativas y declarativas de propiedad .....	690
XVII.	Tanteo y retracto .....	690
XIX.	Constitución o modificación del título o de los estatutos .....	693
XX.	Constitución de servidumbres .....	694
XXI.	Acceso al piso o local para mantenimiento o reparaciones con base en la regla c) del artículo 9.1 de la Ley de Propiedad Horizontal .....	694
<b>SECCIÓN 8.ª</b>		
<b>De las acciones interdictales .....</b>		
I.	De los interdictos con anterioridad a la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000 .....	695
A)	Utilización de los mismos .....	695
B)	Interdicto de retener .....	695
C)	Interdicto de recobrar .....	695
D)	Interdicto de obra nueva .....	695
E)	Supuestos planteados ante los Tribunales .....	695
a)	En relación al interdicto de retener o recobrar .....	695
18)	Patio de luces .....	695
20)	Terraza .....	696
b)	En relación al interdicto de obra nueva .....	698
18)	Instalación de un ascensor en un patio de luces .....	698
II.	De los interdictos después de la entrada en vigor de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil .....	699
<b>Capítulo VIII. Recurso de apelación .....</b>		
A)	Texto legal .....	701
B)	Comentario y problemática .....	701
	<i>Problemática</i> .....	701
4)	Necesidad de consignar la cantidad líquida a que fue condenado el demandado .....	701
<b>Capítulo IX. Recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación .....</b>		
<b>SECCIÓN 1.ª</b>		
<b>Del recurso extraordinario por infracción procesal .....</b>		
I.	Textos legales .....	703
A)	Régimen transitorio .....	703

B)	Régimen jurídico aplicable una vez transcurrido el régimen transitorio ..	703
II.	Acuerdo de 12 de diciembre de 2000 adoptado por la Sala 1.ª del Tribunal Supremo sobre criterios de recurribilidad .....	703
<b>SECCIÓN 3.ª</b>		
<b>El recurso de casación por «interés casacional»</b>		
IV.	Algunos supuestos prácticos de «interés casacional» por contradicción de sentencia .....	703
V.	Especial referencia al Recurso de casación por interés casacional cuando se apliquen normas que no llevan más de 5 años en vigor .....	704
A)	Presupuesto para que sea posible el Recurso .....	704
B)	Aplicabilidad del Recurso en el ámbito de la propiedad horizontal ..	704
C)	Supuestos prácticos surgidos de la jurisprudencia .....	704
a)	Acuerdos que deben ser adoptados por unanimidad .....	704
b)	Artículo 7 apartado 2 .....	704
c)	Reclamaciones de cuotas y gastos comunes sobre inmuebles de una sociedad de ganancias .....	704
d)	Otorgamiento del título constitutivo de la propiedad horizontal o modificación del mismo .....	704
e)	Responsabilidad por el mal funcionamiento de un ascensor .....	705
VI.	La ejecución de sentencia en el ámbito jurisprudencial .....	705

**PARTE III**

LA PROPIEDAD HORIZONTAL A TRAVÉS DE FORMULARIOS

<b>Capítulo I. De la constitución de la propiedad horizontal, del título constitutivo, de los estatutos y del reglamento interno a través de formularios .....</b>	<b>713</b>
<b>Capítulo II. Del funcionamiento de la propiedad horizontal a través de formularios .....</b>	<b>715</b>
<b>Capítulo III. De los complejos inmobiliarios y de las urbanizaciones a través de formularios .....</b>	<b>717</b>
<b>Capítulo IV. Del procedimiento a través de formularios .....</b>	<b>719</b>

**PARTE IV**

LEGISLACIÓN SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL

I.	Legislación fundamental .....	729
----	-------------------------------	-----

**ÍNDICES**

Índice bibliográfico .....	733
Índice alfabético .....	739
Índice sistemático .....	755