

## ÍNDICE SISTEMÁTICO

<b>AGRADECIMIENTOS</b> .....	IX
<b>PRESENTACIÓN</b> .....	XLV

### ARTÍCULO 1

COMENTARIOS .....	1
1. LA PROPIEDAD HORIZONTAL: SUS ORÍGENES Y SUS FUENTES.....	1
2. LA DELIMITACIÓN TERMINOLÓGICA DEL OBJETO MATERIAL .....	3
JURISPRUDENCIA.....	4

### ARTÍCULO 2

COMENTARIOS .....	13
1. A LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS CONSTITUIDAS CON ARREGLO A LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 5 .....	14
2. A LAS COMUNIDADES QUE REÚNAN LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 396 DEL CÓDIGO CIVIL Y NO HUBIESEN OTORGADO EL TÍTULO CONSTITUTIVO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL .....	14
3. A LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS PRIVADOS .....	16
4. A LAS SUBCOMUNIDADES CONSTITUIDAS EN RÉGIMEN DE COMUNIDAD EN EL TÍTULO POR VARIOS PROPIETARIOS PARA SU USO Y DISFRUTE EXCLUSIVOS, SOBRE DETERMINADOS ELEMENTOS O SERVICIOS COMUNES DOTADOS DE UNIDAD E INDEPENDENCIA FUNCIONAL O ECONÓMICA.....	16

5. A LAS ENTIDADES URBANÍSTICAS DE CONSERVACIÓN EN LOS CASOS EN QUE ASÍ LO DISPONGAN LOS ESTATUTOS	17
5.1. Las entidades urbanísticas de conservación: su régimen en el Reglamento de Gestión Urbanística.....	18
5.2. La aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal a las Entidades Urbanísticas de Conservación .....	19
JURISPRUDENCIA.....	19
1. SENTENCIAS QUE HACEN REFERENCIA AL ARTÍCULO 2 (EN GENERAL).....	19
2. SENTENCIAS QUE HACEN REFERENCIA AL ARTÍCULO 2.a).	28
3. SENTENCIAS QUE HACEN REFERENCIA AL ARTÍCULO 2.b)	29
4. SENTENCIAS QUE HACEN REFERENCIA AL ARTÍCULO 2.c).	37
5. SENTENCIAS QUE HACEN REFERENCIA AL ARTÍCULO 2.d)	39
6. SENTENCIAS QUE HACEN REFERENCIA AL ARTÍCULO 2.e)	42

### **ARTÍCULO 3**

COMENTARIOS.....	44
1. INTRODUCCIÓN .....	44
2. CONCURRENCIA DE DOS DERECHOS (I): EL DERECHO SINGULAR Y EXCLUSIVO .....	45
2.1. El espacio debe estar suficientemente delimitado.....	45
2.2. Debe ser susceptible de aprovechamiento independiente .....	46
2.3. Con los elementos e instalaciones comprendidos dentro de sus límites.....	46
2.4. Los anejos expresamente señalados en el título.....	52
3. CONCURRENCIA DE DOS DERECHOS (II): EL DE COPROPIEDAD SOBRE LOS ELEMENTOS COMUNES.....	53
3.1. Los elementos comunes .....	53
3.2. La posición del Tribunal Supremo ante algunos elementos comunes .....	55
4. LA DEFENSA DE LOS ELEMENTOS COMUNES FRENTE A LAS DEFICIENCIAS CONSTRUCTIVAS DEL EDIFICIO.....	63
4.1. La coexistencia de dos regímenes jurídicos: Código Civil y LOE. Criterios para su determinación.....	64
4.2. La normativa del Código Civil: el artículo 1591 .....	64

4.2.1.  Ámbito de los vicios y defectos constructivos amparados por el artículo 1591 .....	64
4.2.2.  Legitimación activa para reclamar la indemnización por los vicios constructivos.....	65
4.2.3.  Legitimación pasiva .....	66
4.2.4.  Los plazos para la reclamación. Plazo de garantía y plazo de prescripción .....	66
4.2.5.  Inversión de la carga de la prueba .....	67
4.2.6.  Alternativas indemnizatorias .....	67
4.3.  La Ley de Ordenación de la Edificación (LOE) .....	67
4.3.1.  Novedades principales de la LOE respecto del régimen del artículo 1591 CC y su jurisprudencia.	68
a)  Objeto de la protección legal: los defectos constructivos como daños y su ámbito.....	68
b)  Supuestos de vicios o defectos según la LOE	68
c)  Los plazos para reclamar en la LOE la indemnización por daños.....	69
d)  Legitimación activa .....	70
e)  Legitimación pasiva.....	70
4.3.2.  El Libro del Edificio: un nuevo paradigma esencial para la vida comunitaria que está pasando desapercibido.....	71
4.3.3.  Formas de indemnización .....	72
5.  OTRA VÍA INDEMNIZATORIA: LA RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL.....	72
5.1.  En el régimen del artículo 1591 CC .....	72
5.2.  En el régimen de la LOE.....	73
6.  LA CUOTA DE PARTICIPACIÓN .....	73
6.1.  Aspectos en que se proyecta la cuota.....	74
6.2.  Inalterabilidad de las cuotas .....	75
7.  LÍMITES A LA LIBRE DISPOSICIÓN DEL DERECHO DEL PROPIETARIO .....	76
JURISPRUDENCIA.....	76
1.  ELEMENTOS PRIVATIVOS .....	77
1.1.  Consideraciones Generales .....	77

1.2. Derechos y obligaciones del propietario .....	96
1.3. Locales .....	106
2. ELEMENTOS COMUNES.....	110
2.1. Consideraciones Generales .....	110
2.2. Clases: esenciales (por naturaleza) o accidentales .....	127
2.3. Uso privativo o exclusivo .....	132
2.4. Consentimiento .....	137
2.5. Desafectación.....	138
2.6. Defensa judicial .....	143
2.7. Elementos del edificio .....	148
2.7.1. Altillos, terrados y azoteas .....	148
2.7.2. Ascensor.....	150
2.7.3. Balcones y miradores.....	153
2.7.4. Fachadas y configuración exterior .....	153
2.7.5. Forjado .....	158
2.7.6. Garaje.....	159
2.7.7. Medianera .....	160
2.7.8. Muros .....	161
2.7.9. Pasillo y Portal .....	162
2.7.10. Patio .....	163
2.7.11. Terrazas y cubiertas .....	165
2.7.12. Tuberías y canalizaciones .....	172
2.7.13. Suelo/subsuelo/Vuelo.....	178
2.7.14. Vivienda portero .....	182
3. DEFICIENCIAS CONSTRUCTIVAS.....	182
4. CUOTA DE PARTICIPACIÓN .....	183

## ARTÍCULO 4

COMENTARIOS .....	190
1. ANTECEDENTES .....	190
2. LA PROHIBICIÓN DE LA DIVISIÓN DE LOS ELEMENTOS NO PRIVATIVOS EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL .....	190
3. LA DIVISIÓN DEL PISO O LOCAL PRIVATIVOS EN EL AR- TÍCULO 4 .....	191
4. LA EXCEPCIÓN DEL ARTÍCULO 4 AL RÉGIMEN GENERAL DE DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN .....	192
5. LAS SUBCOMUNIDADES DEL ARTÍCULO 2.D).....	193
JURISPRUDENCIA.....	194

## ARTÍCULO 5

COMENTARIOS .....	200
1. LA NATURALEZA DEL TÍTULO CONSTITUTIVO.....	200
2. TÍTULO: NACIMIENTO Y CONSTITUCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL. PREHORIZONTALIDAD Y PROPIEDAD HORIZONTAL DE HECHO .....	201
3. PERSONAS AUTORIZADAS PARA OTORGAR EL TÍTULO CONSTITUTIVO .....	202
4. TIEMPO, FORMA Y CONTENIDO DEL TÍTULO.....	206
4.1. Contenido obligatorio, exigido por el artículo 5 .....	206
4.1.1. La descripción .....	206
4.1.2. La cuota de participación.....	208
4.2. Contenido solo opcional .....	211
4.2.1. Los Estatutos .....	211
4.2.1.1. Los límites de la autonomía de la voluntad en el otorgamiento de los Estatutos.....	212
4.2.1.2. Estatutos y Constitución Española .....	214
4.2.1.3. Cláusulas estatutarias .....	215
4.2.2. El Reglamento de Régimen Interior .....	220
5. LOS ESTATUTOS Y SU INSCRIPCIÓN REGISTRAL .....	220
6. MODIFICACIÓN DEL TÍTULO CONSTITUTIVO .....	222
7. IMPUGNACIÓN DEL TÍTULO CONSTITUTIVO.....	222
JURISPRUDENCIA.....	223
1. LA NATURALEZA DEL TÍTULO CONSTITUTIVO.....	223
2. NACIMIENTO Y CONSTITUCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL. PREHORIZONTALIDAD Y PROPIEDAD HORIZONTAL DE HECHO .....	224
3. PERSONAS AUTORIZADAS PARA OTORGAR EL TÍTULO CONSTITUTIVO .....	231
3.1. Legitimación del adquirente por documento privado para el otorgamiento del título .....	243
4. TIEMPO, FORMA Y CONTENIDO DEL TÍTULO.....	245
4.1. Contenido obligatorio.....	247
4.1.1. La descripción del inmueble.....	247
4.1.2. La cuota de participación.....	258

4.2. Contenido opcional.....	265
4.2.1. Los Estatutos.....	265
4.2.1.1. Los límites de la autonomía de la voluntad en el otorgamiento de los Estatutos.....	269
4.2.1.2. Cláusulas estatutarias; Autorización de obras e instalaciones.....	278
4.2.1.2.1. Uso y destino de la propiedad privada y de los elementos comunes	293
4.2.1.2.2. Régimen atributivo: estatutos y reparto de gastos .....	321
4.2.1.2.3. Aprovechamiento y utilidades específicas .....	332
4.2.1.2.4. División, segregación, agrupación, etc., de viviendas y locales.....	335
4.2.1.2.5. Derechos y obligaciones procesales	337
4.2.2. El reglamento de régimen interior .....	339
5. LOS ESTATUTOS Y SU INSCRIPCIÓN REGISTRAL.....	341
6. MODIFICACIÓN DEL TÍTULO CONSTITUTIVO.....	347
7. IMPUGNACIÓN DEL TÍTULO CONSTITUTIVO.....	361

## ARTÍCULO 6

COMENTARIOS.....	364
1. FUNDAMENTOS Y ÁMBITO DEL ARTÍCULO 6.....	364
1.1. Fundamento .....	365
1.2. Jerarquía normativa .....	365
1.3. Objeto y límites.....	366
1.4. Aprobación. Forma.....	366
2. IMPUGNACIÓN DE LAS NORMAS DE RÉGIMEN INTERIOR	368
3. EFICACIA DE LAS NORMAS DE RÉGIMEN INTERIOR.....	369
4. NORMAS DE CARÁCTER SANCIONADOR: SU PROBLEMÁTICA.....	369
5. EL PAPEL DEL ADMINISTRADOR EN LA APLICACIÓN DE LAS NRI .....	370
JURISPRUDENCIA.....	371

## ARTÍCULO 7

COMENTARIOS .....	391
1. LOS FUNDAMENTOS DEL ARTÍCULO 7 .....	391
1.1. El nuevo escenario del artículo 7.1 tras la Ley 8/2013 .....	392
2. LOS ÁMBITOS DEL ARTÍCULO 7.1 .....	394
2.1. Las obras en la propiedad privativa .....	394
2.1.1. La autorización general .....	395
2.1.2. Los ámbitos del artículo 7.1 El límite legal .....	396
2.1.3. El requisito legal (formal) para la ejecución de las obras.....	399
2.1.3.1. El consentimiento tácito de las obras .....	399
2.1.3.2. ¿Y las obras de división, agregación, segregación...?.....	400
2.2. Las obras en el resto del inmueble .....	401
3. LA DEFENSA PROCESAL FRENTE A LAS ALTERACIONES PROHIBIDAS.....	401
4. FUNDAMENTOS DEL ARTÍCULO 7.2 LPH .....	402
4.1. El fundamento del artículo 7.2 .....	403
4.2. Personas a quienes afectan las limitaciones .....	404
4.2.1. Ámbito material objeto de protección .....	404
4.2.2. Actividades proscritas .....	405
4.2.2.1. Actividades prohibidas en los estatutos.....	405
4.2.2.2. Actividades dañosas para la finca .....	408
4.2.2.3. Actividades que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.....	410
4.2.2.3.1. Actividades molestas .....	411
4.2.2.3.2. Actividades insalubres .....	415
4.2.2.3.3. Actividades nocivas .....	415
4.2.2.3.4. Actividades peligrosas .....	415
4.2.2.3.5. La rebeldía judicial ante los límites del marco normativo en la proscripción de las actividades MINP .	416
4.2.2.4. Actividades ilícitas .....	417

5. EL PROCEDIMIENTO FRENTE A LOS INFRACTORES DEL ARTÍCULO 7.2.....	418
5.1. Trámite prejudicial .....	419
5.1.1. <i>El requerimiento previo inicial</i> .....	419
5.1.1.1. Abstención del presidente.....	419
5.1.1.2. Fehaciencia del requerimiento .....	420
5.1.1.3. Destinatario del requerimiento.....	420
5.1.2. Acuerdo de la Junta de Propietarios .....	421
5.1.2.1. Persistencia del infractor en su conducta.....	421
5.1.2.2. Convocatoria y celebración de la Junta de Propietarios .....	421
5.1.2.3. Autorización de la Junta .....	421
5.2. Trámite judicial .....	422
5.2.1. Legitimación activa.....	422
5.2.2. Legitimación pasiva .....	422
5.2.3. Procedimiento .....	423
5.2.4. Demanda.....	423
5.2.5. Documentación que debe acompañar a la demanda.....	423
5.2.6. Medidas cautelares.....	423
5.2.7. Sentencia.....	424
JURISPRUDENCIA.....	426
1. OBRAS EN EL INMUEBLE (ARTÍCULO 7.1) .....	426
1.1. Consideraciones generales .....	426
1.1.1. Abuso de derecho.....	426
1.1.2. Obras consentidas (consentimiento tácito) .....	429
1.1.3. Obras autorizadas o vulnerando el título constitutivo o los estatutos.....	442
1.1.4. Obras necesarias .....	452
1.1.5. Ejercicio de acciones y reclamación por obras .....	456
1.1.6. Límites a las obras.....	460
1.2. Obras en elementos comunes .....	465
1.3. Obras en elementos privativos que afectan a elementos comunes o servicios comunitarios. Límites.....	465
1.4. Obras en determinados elementos arquitectónicos .....	477

1.4.1. Aire acondicionado .....	477
1.4.2. Ascensor .....	484
1.4.3. Azotea .....	485
1.4.4. Cubierta, vallas, lucernarios.....	487
1.4.5. Chimenea y otras salidas de humos.....	490
1.4.6. Escalera .....	507
1.4.7. Estructura-forjado .....	508
1.4.8. Fachada y configuración exterior .....	513
1.4.9. Garaje.....	534
1.4.10. Locales .....	537
1.4.11. Luminosos y carteles .....	552
1.4.12. Muro .....	556
1.4.13. Pasillos. Pasos y accesos .....	563
1.4.14. Patio y portal .....	566
1.4.15. Puertas y ventanas .....	571
1.4.16. Suelo y solado .....	578
1.4.17. Terrazas y miradores (cerramiento y configuración exterior).....	581
1.4.18. Trasteros.....	601
2. ACTIVIDADES REGULADAS EN EL ARTÍCULO 7.2.....	602
2.1. Actividades prohibidas por los estatutos.....	602
2.2. Actividades molestas, insalubres, nocivas, y peligrosas (MINP).....	606
2.2.1. Ámbito de las actividades MINP.....	606
2.2.2. Actividades profesionales en pisos y locales....	621
2.2.3. Cambio sustancial del destino del edificio .....	623
2.3. El cumplimiento de requisitos administrativos no afecta al orden civil .....	626
2.4. Requisitos previos al ejercicio de la acción de cesación (requerimientos, acuerdo de la junta, etc...).....	629
2.5. Trámites judiciales.....	635

## ARTÍCULO 9

COMENTARIOS.....	648
1. INTRODUCCIÓN .....	648
2. EL APARTADO 1 DEL ARTÍCULO 9 .....	649
2.1. La obligación del apartado 1.a).....	650
2.2. La obligación del apartado 1.b).....	653

2.2.1. Carácter objetivo o por culpa de la responsabilidad ex artículo 9.1.b) .....	655
2.2.2. Prescripción de la acción indemnizatoria otorgada por el artículo 9.1b].....	658
2.3. La obligación del apartado 1.c) .....	659
2.4. La obligación del apartado 1.d).....	663
2.5. La obligación del apartado 1.e).....	664
2.5.1. Contenido material de la obligación del apartado 1.e): la prestación contributiva, su naturaleza y sus circunstancias .....	664
2.5.1.1. Los gastos.....	665
2.5.1.2. Sujeto obligado al pago .....	665
2.5.1.3. El criterio de reparto del gasto: la cuota de participación y su excepción: «lo especialmente establecido».....	668
2.5.1.3.1. Cuota de participación y cuota de pago .....	669
2.5.1.4. La susceptibilidad de individualización como principio excluyente del gasto general.....	671
2.5.1.4.1. La confusión jurisprudencial entre el gasto individualizado y el gasto exonerado .....	673
2.5.1.4.2. La deriva jurisprudencial en el filtro de las condiciones estatutarias exoneratorias de gastos generales: especial incidencia en la instalación «ex novo» del ascensor .....	674
2.5.2. Las garantías legales para el cobro de las deudas comunitarias .....	677
2.5.2.1. La preferencia del crédito de la comunidad para el cobro de las cuotas debidas por los comuneros .....	677
2.5.2.2. La responsabilidad del adquirente de la vivienda o local .....	682
2.5.2.3. La certificación sobre el estado de las deudas con la comunidad con ocasión de la transmisión .....	685

2.6. La obligación del apartado 1.f).....	688
2.6.1. Antecedentes del fondo de reserva .....	688
2.6.2. Titularidad del fondo .....	689
2.6.3. Carácter obligatorio del fondo de reserva .....	689
2.6.4. Destino principal del fondo de reserva .....	690
2.6.5. Importe del fondo de reserva .....	690
2.6.6. Dotación del fondo de reserva.....	691
2.6.7. Disponibilidad y embargabilidad del fondo.....	691
2.6.8. Las alternativas al destino principal del fondo.	692
2.7. La obligación del apartado 1.g) .....	692
2.8. La obligación del apartado 1.h).....	693
2.8.1. Primera opción, variante 1. <sup>a</sup> : La comunicación de un domicilio en España .....	694
2.8.2. Primera opción, variante 2. <sup>a</sup> : La comunicación en la vivienda o local en el edificio de la Co- munidad.....	698
2.8.3. La opción final: El tablón de anuncios .....	700
2.9. La obligación del apartado 1.i).....	702
2.9.1. La obligación de comunicar el cambio de titu- laridad.....	703
2.9.2. Las consecuencias del incumplimiento.....	705
2.9.3. Las excepciones a las consecuencias del in- cumplimiento .....	706
3. EL APARTADO 2 DEL ARTÍCULO 9 .....	707
JURISPRUDENCIA.....	709
1. OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO .....	710
1.1. Respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, evitando causar daños.....	710
1.2. Mantener en buen estado su piso o local, que no perju- diquen a la comunidad resarciendo por los daños que ocasionen.....	722
1.3. Consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el inmueble y permitir las servidumbres impres- cindibles para obras y la creación de servicios comunes teniendo derecho a resarcirle por daños y perjuicios ....	733
1.4. Permitir la entrada en piso o local.....	756

1.5. Contribuir según cuota del título o por lo especialmente establecido a los gastos generales para el sostenimiento del inmueble y sus servicios siempre que no sean susceptibles de individualización.....	761
1.5.1. Definición de gastos, características, clases, obligados al pago... ..	761
1.5.2. Criterio de reparto: cuota fijada en el título o lo especialmente establecido.....	790
1.5.3. La individualización del gasto .....	815
1.5.4. Gastos de ascensor. Su problemática en relación con los locales. Gastos de instalación y de mantenimiento .....	823
1.5.5. Las garantías legales para el cobro de las deudas comunitarias .....	827
1.5.5.1. La preferencia del crédito de la Comunidad de las cuotas debidas. Cálculo de la fecha a partir de la que se computa la anualidad vencida .....	827
1.5.5.2. La responsabilidad del propietario-vendedor. Límites.....	835
1.5.5.3. La responsabilidad del adquirente.....	843
1.5.5.4. La certificación del estado de deudas con la Comunidad .....	851
1.5.5.5. Titular registral VS propietario deudor .	854
1.6. Contribuir a la dotación del fondo de reserva .....	857
1.7. Observar la diligencia debida en el uso del inmueble	858
1.8. Comunicar el domicilio. Sistema de comunicaciones comunitarias .....	861
1.9. Comunicar el cambio de titularidad de vivienda o local .....	878
2. El apartado 2 del artículo 9 .....	882

## ARTÍCULO 10

COMENTARIOS.....	892
1. INTRODUCCIÓN .....	892
2. CONTEXTO EN QUE NACE EL ARTÍCULO 10 .....	895
3. EL ARTÍCULO 10 .....	897

3.1. Obras y actuaciones necesarias.....	898
3.1.1. Obras impuestas por las concretas condiciones materiales del edificio [apartados 1. a), b) y c)].	899
3.1.1.1. Obras de mantenimiento y conservación propiamente dichas.....	899
3.1.1.1.1. El Libro del Edificio como referente	900
3.1.1.1.2. El Informe de Evaluación de los Edificios.....	902
3.1.1.1.3. El deber de conservación en otros preceptos de la Ley de Propiedad Horizontal .....	902
3.1.1.1.4. Clases de obras de conservación ..	903
3.1.1.1.5. Un supuesto singular: la reparación de elementos comunes con uso privado .....	903
3.1.1.1.6. «La ocupación de elementos comunes» del apartado 1.c) .....	904
3.1.1.1.7. Las «condiciones de ornato» como modalidad del deber de conservación.....	904
3.1.1.1.8. Obras y actuaciones de conservación impuestas por la Administración .....	905
3.1.1.1.9. Repercusión económica del deber de mantener, conservar y reparar..	905
3.1.1.2. Innovaciones necesarias (I): obras para satisfacer los requisitos básicos (seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal) .....	906
3.1.1.2.1. La referencia legal para las innovaciones necesarias: los requisitos básicos .....	906
3.1.1.2.1.1. Requisitos básicos relativos a la seguridad.....	907
3.1.1.2.1.2. Requisitos básicos relativos a la habitabilidad.....	908
3.1.1.2.2. La accesibilidad universal como referencia principal .....	908

3.1.1.2.3. La satisfacción de los requisitos básicos y demás actuaciones de conservación en la Ley 8/2013 con trascendencia en el ámbito de las Comunidades de propietarios.....	912
3.1.1.3. Innovaciones necesarias (II): la accesibilidad universal tras la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal por la Ley 8/2013 [apartado 1.b) del artículo 10].	914
3.1.2. Los supuestos de innovaciones como consecuencia de «la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbana» [apartados 1.d) y 1.e) del art. 10] .....	916
3.1.2.1. Los supuestos que contempla el apartado d) son preceptivos por efectos de aquella inclusión.....	916
3.1.2.2. Por el contrario, el apartado 1.e) contempla supuestos que son posibles como consecuencia de la misma inclusión del inmueble en un ámbito de aquellas actuaciones .....	917
3.1.2.3. Circunstancias de las obras y actuaciones del artículo 10.1 .....	919
3.1.2.3.1. «Tienen carácter obligatorio» .....	919
3.1.2.3.2. «No requerirán de acuerdo previo de la junta de propietarios», cuando «vengan impuestas por las Administraciones Públicas», pero pudiendo también ser «solicitadas a instancia de los propietarios» .....	919
3.1.2.3.2.1. Actuaciones «solicitadas a instancia de los propietarios» .....	919
3.1.2.3.2.2. Actuaciones «impuestas por las Administraciones Públicas» .....	921
3.1.2.3.3. Coste de las obras: límite objetivo de su repercusión, su derrama por la Junta y afección real en garantía de su pago.....	922

3.2. Las obras necesitadas de autorización administrativa (apartado 3).....	923
JURISPRUDENCIA.....	925
1. OBLIGACIONES DE LA COMUNIDAD: REALIZAR LAS OBRAS Y ACTUACIONES NECESARIAS PARA EL ADECUA- DO SOSTENIMIENTO Y HABITABILIDAD DEL INMUEBLE	925
2. OBRAS DE MEJORA, DE INNOVACION Y DE CONSERVA- CION/MANTENIMIENTO.....	942
3. EJERCICIO DE ACCIONES FRENTE A LA COMUNIDAD EXIGIENDO OBRAS DE CONSERVACION O LA REPARA- CION DE LOS DAÑOS. PLAZOS, LEGITIMACION Y RES- PONSABILIDAD POR LAS OBRAS.....	949
4. CLASES DE ACTUACIONES/OBRAS: LEGITIMACION, OBLIGADOS AL PAGO Y REGIMEN DE RESPONSABILI- DADES.....	964
4.1. Humedades y filtraciones .....	964
4.2. Garajes.....	976
4.3. Fachadas .....	978
4.4. Aislamiento e insonorización .....	980
4.5. Calefacción .....	980
4.6. Tuberías y canalizaciones.....	981
4.7. Terrazas.....	985
5. OBRAS DE ACCESIBILIDAD.....	989
6. OBLIGACIÓN DE CONTRIBUIR A LOS GASTOS.....	1000

### ARTÍCULO 13

COMENTARIOS.....	1011
1. ANTECEDENTES .....	1011
2. GOBIERNO Y GESTIÓN DE LA COMUNIDAD DE PROPIE- TARIOS .....	1012
3. LA RELACIÓN ORGÁNICA ES DE NUMERUS APERTUS ....	1013
4. EL PRESIDENTE.....	1015
4.1. Nombramiento entre los propietarios .....	1015
4.2. Procedimiento para nombrar presidente.....	1018
4.3. Duración del ejercicio del cargo .....	1019
4.4. Obligatoriedad del nombramiento .....	1020
4.5. Funciones del Presidente.....	1022

4.6. Procedimiento para el nombramiento de Presidente ante la imposibilidad de la Junta .....	1024
4.7. Remuneración del ejercicio de la presidencia .....	1024
4.8. Responsabilidad personal del Presidente .....	1025
5. FACULTADES REPRESENTATIVAS DEL PRESIDENTE .....	1025
5.1. Naturaleza de la representación presidencial .....	1026
5.2. Extensión de la representación a los intereses privados de los propietarios individuales .....	1026
5.3. Autorización de la Junta al Presidente para el ejercicio de acciones .....	1027
5.4. Legitimación activa del comunero.....	1031
5.5. Legitimación pasiva de la Comunidad a través del Presidente.....	1032
6. EL VICEPRESIDENTE .....	1033
6.1. Carácter facultativo del cargo.....	1033
6.2. Requisitos para el acceso al cargo.....	1033
6.3. Acuerdo de la Junta de Propietarios designando Vicepresidente.....	1034
6.4. Facultades del Vicepresidente.....	1034
6.5. Momento y forma de la sustitución del presidente o asistencia al mismo .....	1034
7. EL SECRETARIO .....	1035
7.1. Funciones del secretario.....	1036
7.2. Diligencia exigible al secretario y su responsabilidad .	1036
7.3. El secretario como autor del acta de la Junta.....	1038
7.4. El Secretario como depositario de la documentación comunitaria .....	1038
8. EL ADMINISTRADOR .....	1039
8.1. Introducción.....	1039
8.2. Su conexión con otros cargos.....	1040
8.3. La externalización del cargo de administrador. Su elección.....	1040
8.4. Cualificación para el ejercicio profesional de la administración .....	1041
8.5. Corporaciones y personas jurídicas administradoras....	1042
8.6. La relación contractual con el Administrador externo .	1043

9. DURACIÓN DEL EJERCICIO DE LOS CARGOS Y SU REMOCIÓN .....	1044
9.1. Duración anual de los cargos.....	1044
9.2. Remoción del cargo .....	1045
10. RÉGIMEN DE ADMINISTRACIÓN DEL ARTÍCULO 398 DEL CÓDIGO CIVIL.....	1046
10.1. Notas sobre el régimen del artículo 398 del Código Civil	1048
JURISPRUDENCIA.....	1048
I. LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS .....	1049
1. EL PRESIDENTE .....	1049
1.1. Nombramiento entre los propietarios.....	1049
1.2. Procedimiento para nombrar Presidente .....	1054
1.3. Duración del ejercicio del cargo.....	1056
1.4. Obligatoriedad del nombramiento .....	1057
1.5. Funciones del Presidente.....	1058
1.6. Procedimiento para el nombramiento de presidente ante la imposibilidad de la Junta .....	1064
1.7. Responsabilidad personal del presidente.....	1065
1.8. Facultades representativas del presidente; Naturaleza, extensión a privativos .....	1069
1.9. Ejercicio de acciones. Legitimación del Presidente y autorización de la Junta .....	1093
1.10. Legitimación activa del comunero .....	1120
1.11. Legitimación pasiva de la Comunidad a través del presidente.....	1123
2. EL VICEPRESIDENTE .....	1126
2.1. Facultades del vicepresidente; Momento y forma de la sustitución del presidente o asistencia al mismo .....	1126
3. EL SECRETARIO .....	1128
3.1. Nombramiento, funciones y diligencia exigible. Su responsabilidad .....	1128
3.2. Autor del acta de la Junta .....	1132
4. EL ADMINISTRADOR .....	1134
4.1. Nombramiento y funciones .....	1134

4.2. Cualificación para el ejercicio profesional.....	1140
4.3. La relación contractual con el Administrador externo; Su resolución.....	1144
II. DURACIÓN DEL EJERCICIO DE LOS CARGOS Y SU RE- MOCIÓN .....	1156
III. RÉGIMEN DE ADMINISTRACIÓN DEL ARTÍCULO 398 DEL CÓDIGO CIVIL.....	1164

## ARTÍCULO 14

COMENTARIOS.....	1167
1. LA JUNTA DE PROPIETARIOS.....	1167
2. LAS COMPETENCIAS DE LA JUNTA Y SU INTERFERENCIA POR EL ARTÍCULO 10.1 .....	1168
3. LAS COMPETENCIAS DE LA JUNTA SEGÚN EL ARTÍCULO 14	1170
3.1. En relación con los órganos de gobierno.....	1170
3.2. En relación con la economía comunitaria .....	1170
3.3. En relación con las obras y actuaciones de manteni- miento del edificio .....	1172
3.4. En relación con los Estatutos y normas de régimen in- terior .....	1174
3.5. En relación con otros asuntos de interés general para la Comunidad .....	1175
JURISPRUDENCIA.....	1176
1. NOMBRAR Y REMOVER CARGOS Y RESOLVER RECLAMA- CIONES.....	1176
2. APROBAR EL PLAN DE GASTOS E INGRESOS Y LAS Cuentas.....	1178
3. APROBAR EL PRESUPUESTO Y LA EJECUCIÓN DE OBRAS Y SER INFORMADA DE ACTUACIONES DEL ADMINIS- TRADOR.....	1183
4. APROBAR Y MODIFICAR ESTATUTOS Y REGLAMENTO DE RÉGIMEN INTERIOR.....	1194
5. DECIDIR SOBRE ASUNTOS DE INTERÉS GENERAL PARA LA COMUNIDAD.....	1196

## ARTÍCULO 15

COMENTARIOS.....	1213
------------------	------

---

1. LA JUNTA DE PROPIETARIOS Y EL PROCEDIMIENTO PARA LA ADOPCIÓN DE LOS ACUERDOS.....	1213
2. FORMAS DE ASISTENCIA A LA JUNTA.....	1214
2.1. Asistencia personal.....	1214
2.2. Asistencia por representación.....	1214
2.2.1. Representación legal .....	1214
2.2.1.1. La que impone a los propietarios pro indiviso .....	1215
2.2.1.2. La que presume otorgada a favor del usufructuario.....	1217
2.2.2. Representación voluntaria .....	1219
2.2.2.1. Especial consideración de la representación entre cónyuges.....	1221
3. EL VOTO Y SUS SINGULARIDADES .....	1222
3.1. El voto del pluripropietario.....	1222
3.2. El denominado voto presunto del comunero ausente ..	1224
3.3. La exclusión del votante titular de intereses contrapuestos.....	1227
3.4. Voto secreto .....	1229
4. LA PRIVACIÓN DEL DERECHO DE VOTO .....	1230
4.1. Antecedentes y trámite parlamentario .....	1230
4.2. Los requisitos para la privación del derecho de voto ...	1232
4.3. Los efectos de la privación del derecho de voto.....	1237
4.4. La prevención de la privación del derecho del voto: la proyección de sus efectos.....	1239
4.5. La delimitación de los efectos de la prohibición del voto	1239
JURISPRUDENCIA.....	1240
1. ASISTENCIA A LA JUNTA .....	1240
1.1. Personal.....	1240
1.2. Por representación legal .....	1240
1.2.1. Propiedad proindiviso.....	1240
1.2.2. Usufructuario, nudo propietario .....	1243
1.2.3. Arrendamiento .....	1245
1.3. Por representación voluntaria.....	1247

2. EL VOTO .....	1253
2.1. Voto del pluripropietario .....	1253
2.2. Voto presunto del comunero ausente .....	1253
2.3. Exclusión del votante de intereses contrapuestos.....	1255
2.4. Voto secreto .....	1256
2.5. Privación del voto .....	1256
2.5.1. Consideraciones generales.....	1256
2.5.2. Requisitos: Relación de morosos en la convocatoria, deuda vencida al inicio de la Junta ...	1264
2.5.3. Consignación de la deuda .....	1272
2.5.4. Impugnación de acuerdos del comunero privado del voto.....	1275

## ARTÍCULO 16

COMENTARIOS.....	1281
1. INTRODUCCIÓN .....	1281
2. LA JUNTA DE PROPIETARIOS: SUS CLASES .....	1282
2.1. Junta Ordinaria.....	1282
2.1.1. Denominación de la Junta Ordinaria .....	1282
2.1.2. Objeto de la Junta Ordinaria .....	1283
2.1.2.1. El presupuesto.....	1283
2.1.2.2. Las cuentas .....	1283
2.1.3. Periodicidad de la Junta Ordinaria.....	1283
2.1.4. Convocatoria de la Junta Ordinaria: antelación de seis días.....	1285
2.1.5. Documentación de la convocatoria.....	1286
2.1.6. Contenido complementario del orden del día en la convocatoria de la Junta Extraordinaria ..	1287
2.2. Junta Extraordinaria .....	1288
3. LA CONVOCATORIA DE LAS JUNTAS.....	1290
3.1. Finalidad de la convocatoria .....	1290
3.2. Personas que pueden convocar.....	1291
3.2.1. Convocatoria por el presidente.....	1291
3.2.2. Convocatoria por la cuarta parte de propietarios o por propietario o propietarios cuyas cuotas sumen un 25 por ciento.....	1292
3.2.3. Ilegalidad de terceros convocantes.....	1296

3.3. Indicación de los asuntos a tratar: el orden del día .....	1296
3.4. Lugar, día y hora de la Junta. Idioma.....	1301
3.4.1. Idioma de la Junta .....	1301
3.5. Práctica de las citaciones conforme al artículo 9.....	1302
3.6. Relación de propietarios deudores .....	1306
3.7. Inclusión en el orden del día de tema de interés a solitud del comunero .....	1308
3.8. La segunda convocatoria.....	1311
4. LA JUNTA UNIVERSAL .....	1312
JURISPRUDENCIA .....	1313
1. JUNTA DE PROPIETARIOS .....	1313
1.1. Consideraciones Generales .....	1313
1.2. Ordinaria.....	1314
1.3. Extraordinaria .....	1315
1.4. Universal.....	1316
2. CONVOCATORIAS.....	1318
2.1. Consideraciones generales .....	1318
2.2. Convocatoria por Presidente o por el 25 por ciento de propietarios o 25 por ciento de cuotas.....	1330
2.3. Antelación con que se debe comunicar la convocatoria .....	1341
2.4. Lugar, día, hora e idioma.....	1350
2.5. Orden del día. Contenido, características y consecuencias de su defectuosa inclusión. Solicitud de inclusión de temas de interés por parte de los comuneros.....	1351
2.6. Citaciones: manera de practicarlas y sus consecuencias .....	1377
2.7. Relación de deudores.....	1394
2.8. Segunda convocatoria .....	1402

## ARTÍCULO 17

COMENTARIOS.....	1411
1. INTRODUCCIÓN .....	1411
2. EL ESFUERZO DE SISTEMATIZACIÓN DEL NUEVO ARTÍCULO 17: LOS DIVERSOS TIPOS DE ACUERDOS SEGÚN SU QUÓRUM .....	1413
2.1. Acuerdos con quórum de 1/3 (reglas 1 y 3).....	1414
2.2. Acuerdos con quórum de mayoría absoluta (regla 2)...	1415
2.3. Acuerdos con quórum de 3/5 (reglas 3 y 4).....	1415

2.4. Acuerdos con quórum de unanimidad (regla 6) .....	1416
2.5. Acuerdos de administración (regla7) .....	1416
2.6. El acuerdo [in]necesario para instalar puntos de recarga para vehículos eléctricos (regla 5).....	1416
3. CUESTIONES COMUNES A TODOS LOS ACUERDOS .....	1416
3.1. Naturaleza jurídica del voto y del acuerdo.....	1416
3.2. Cómputo de propietarios y de coeficientes.....	1417
3.3. Cómputo de los votos con propietarios privados del derecho de voto .....	1418
3.4. El problema de la abstención: cómo computarla.....	1419
3.5. Expresión del acuerdo y constancia en el acta .....	1420
3.6. Validez y ejecutividad de los acuerdos.....	1421
3.7. Las declaraciones banales de la regla 10.....	1421
3.8. Persona obligada al pago de las derramas (regla 11)...	1422
4. EXAMEN DE ALGUNOS TIPOS DE ACUERDOS REGULADOS EN EL ARTÍCULO 17.....	1422
4.1. Acuerdos para la supresión de barreras arquitectónicas y ascensor .....	1423
4.2. Acuerdo para el establecimiento o supresión de servicios comunes de interés general (portería, conserjería, vigilancia, etcétera) .....	1425
4.3. Acuerdo para el arrendamiento de elementos comunes sin uso específico .....	1426
5. LOS ACUERDOS QUE DESARROLLAN EL RÉGIMEN DE INNOVACIONES Y MEJORAS.....	1427
5.1. Las innovaciones y sus clases .....	1428
5.2. Requisitos de las obras .....	1429
5.3. La «naturaleza y características» del edificio como referencia .....	1429
5.4. Las innovaciones exigibles según «la naturaleza y características del edificio» .....	1430
5.5. Las innovaciones no exigibles .....	1431
5.5.1. La exigencia de quórum cualificado.....	1431
5.5.2. La excepción de la disidencia para la obligación del pago .....	1432
5.5.3. Los derechos del disidente: aprovechamiento de la innovación e incorporación posterior.....	1432

5.6. La pérdida parcial del edificio como límite de las innovaciones .....	1433
6. LOS ACUERDOS QUE REQUIEREN UNANIMIDAD (REGLA 6)	1433
6.1. La crisis de la unanimidad.....	1433
6.2. La aprobación o modificación del título constitutivo de los estatutos.....	1434
6.3. El problema de la unanimidad tras la derogación del artículo 12 .....	1434
7. LOS ACUERDOS DE ADMINISTRACIÓN (REGLA 7) .....	1435
8. EL «VOTO PRESUNTO» DE LOS AUSENTES.....	1436
8.1. Antecedentes.....	1436
8.2. Naturaleza jurídica.....	1437
8.3. Trámite.....	1438
9. EL JUICIO DE EQUIDAD .....	1444
9.1. Naturaleza jurídica.....	1444
9.2. Presupuestos. Plazos para interponer la solicitud .....	1445
9.3. Ámbito del juicio .....	1446
9.4. Trámite procesal .....	1447
9.5. Efectos que produce la sentencia .....	1450
JURISPRUDENCIA.....	1450
1. OBRAS O ESTABLECIMIENTO DE NUEVOS SERVICIOS COMUNES PARA LA SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS (ASCENSOR).....	1451
2. ESTABLECIMIENTO, MODIFICACIÓN O SUPRESIÓN DE SERVICIOS O ELEMENTOS COMUNES .....	1471
3. ARRENDAMIENTO DE ELEMENTOS COMUNES.....	1476
4. NUEVAS INSTALACIONES, SERVICIOS O MEJORAS NO REQUERIDOS (INNOVACIÓN).....	1480
5. ACUERDOS QUE REQUIEREN LA UNANIMIDAD .....	1488
6. ACUERDOS DE ADMINISTRACIÓN .....	1526
7. JUICIO DE EQUIDAD .....	1532
8. VOTO PRESUNTO DEL AUSENTE.....	1539
<b>ARTÍCULO 18</b>	
COMENTARIOS .....	1548
1. INTRODUCCIÓN .....	1548

2. LOS ACUERDOS DE LAS JUNTAS DE PROPIETARIOS COMO OBJETO DE IMPUGNACIÓN Y SUS BASES.....	1549
3. LOS SUPUESTOS HABILITANTES DE LA IMPUGNACIÓN DE LOS ACUERDOS.....	1551
3.1. Acuerdos contrarios a la ley o a los estatutos.....	1551
3.1.1. La interpretación de la Ley y el ajuste de los estatutos a las normas de derecho necesario ...	1551
3.1.2. Una polémica clásica en el régimen de la impugnación de los acuerdos: nulidad radical versus anulabilidad .....	1553
3.2. Acuerdos «gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios» .....	1556
3.3. Acuerdos que «supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho»	1557
3.3.1. El abuso de derecho en la propiedad horizontal.	1557
4. EL PROCEDIMIENTO JUDICIAL PARA IMPUGNAR LOS ACUERDOS DE LAS JUNTAS DE PROPIETARIOS .....	1563
4.1. Competencia .....	1564
4.2. Legitimación activa .....	1564
4.3. El requisito de hallarse al corriente en el pago salvo para impugnar los acuerdos sobre establecimiento o alteración de las cuotas de participación que se refiere el artículo 9.....	1572
4.3.1. Requisito de procedibilidad versus requisito de prosperabilidad .....	1573
4.3.2. La polémica sobre la excepción del requisito para el caso de los acuerdos relativos a las cuotas de participación del artículo 9 .....	1578
4.3.3. La alternativa de la consignación judicial de la deuda.....	1579
4.4. Legitimación pasiva.....	1581
4.5. El cauce procesal: el juicio ordinario .....	1581
4.6. El plazo para el ejercicio de la acción de impugnación de los acuerdos .....	1581
4.6.1. Sentido y finalidad del plazo .....	1581
4.6.2. El cómputo del plazo .....	1582

5. LA SUSPENSIÓN DEL ACUERDO IMPUGNADO .....	1588
6. EL RECURSO DE APELACIÓN CONTRA LA SENTENCIA DEL JUICIO DE IMPUGNACIÓN .....	1590
JURISPRUDENCIA.....	1590
1. EL OBJETO DE IMPUGNACIÓN: LOS ACUERDOS DE LAS JUNTAS DE PROPIETARIOS .....	1590
2. LOS SUPUESTOS HABILITANTES PARA LA IMPUGNACIÓN DE ACUERDOS .....	1598
2.1. Acuerdos contrarios a la ley o a los estatutos de la comunidad de propietarios .....	1598
2.2. Acuerdos «gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios» .....	1599
2.3. Acuerdos que «supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho» .....	1604
3. NULIDAD RADICAL VS ANULABILIDAD: LA SUBSANACIÓN DE LOS ACUERDOS NULOS POR EL TRANSCURSO DEL TIEMPO .....	1611
4. EL ABUSO DE DERECHO EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL .....	1644
5. EL PROCEDIMIENTO JUDICIAL PARA IMPUGNAR LOS ACUERDOS DE LAS JUNTAS DE PROPIETARIOS .....	1653
5.1. Legitimación activa .....	1653
5.2. Legitimación pasiva.....	1659
5.2.1. Cuestiones del procedimiento .....	1659
5.3. Consignación .....	1665
6. SALVAR EL VOTO.....	1669
7. REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD: HALLARSE AL CORRIENTE DE PAGO. LA EXCEPCIÓN DE LOS ACUERDOS RELATIVOS A CUOTAS DE PARTICIPACIÓN .....	1674
8. EL AUSENTE CON VOTO PRESUNTO: LEGITIMACIÓN .....	1701
9. EL PLAZO PARA EL EJERCICIO DE LA ACCIÓN DE IMPUGNACIÓN DE LOS ACUERDOS: CÓMPUTO Y EFECTOS.....	1705
10. EJECUTIVIDAD DE LOS ACUERDOS. LA SUSPENSIÓN DEL ACUERDO IMPUGNADO .....	1738
11. EFECTOS DE LA DECLARACIÓN JUDICIAL DE NULIDAD .....	1745

## ARTÍCULO 19

COMENTARIOS .....	1748
1. INTRODUCCIÓN .....	1748
2. EL REQUISITO DEL DILIGENCIAMIENTO DEL LIBRO POR EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD. EFECTOS DE SU AUSENCIA .....	1749
2.1. Alcance y requisitos del diligenciamiento .....	1749
2.2. Ausencia de libro de actas diligenciado .....	1750
3. CONTENIDO MÍNIMO DEL ACTA.....	1751
3.1. Menciones que no impone la Ley y que no deben hacerse constar .....	1757
3.2. Menciones que tampoco impone la Ley y que sin embargo deben hacerse constar .....	1757
4. EL CIERRE DEL ACTA Y SUS EFECTOS .....	1759
4.1. El cierre del acta.....	1759
4.2. Ejecutividad de los acuerdos .....	1761
5. LA SUBSANACIÓN DEL ACTA: OBJETO Y TRÁMITE .....	1761
5.1. El valor del acta de la Junta de propietarios.....	1762
5.2. El acta notarial de la Junta de propietarios .....	1764
5.3. La relevancia de expresiones injuriosas en el acta y la responsabilidad del secretario como redactor de aquella .....	1765
6. CUSTODIA DEL LIBRO DE ACTAS Y CONSERVACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN COMUNITARIA.....	1766
JURISPRUDENCIA.....	1767
1. EL REQUISITO DEL DILIGENCIAMIENTO DEL LIBRO POR EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD. EFECTOS DE SU AUSENCIA .....	1768
2. CONTENIDO MÍNIMO DEL ACTA.....	1768
2.1. Consideraciones generales .....	1768
2.2. Asistentes, votantes y coeficientes .....	1784
2.3. El orden del día.....	1796
2.4. Falta de constancia de los acuerdos .....	1799
2.5. Acta notarial .....	1807
3. EL CIERRE DEL ACTA Y SUS EFECTOS .....	1808

4. LA SUBSANACIÓN DEL ACTA: OBJETO Y TRÁMITE .....	1810
5. ENVIO DEL ACTA A LOS PROPIETARIOS .....	1814
6. CUSTODIA DEL LIBRO DE ACTAS Y CONSERVACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN COMUNITARIA.....	1815

## ARTÍCULO 20

COMENTARIOS.....	1817
1. INTRODUCCIÓN .....	1818
1.1. Velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares .....	1818
1.2. Preparar con la debida antelación y someter a la Junta el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos.....	1821
1.3. Atender a la conservación y entretenimiento de la casa, disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes, dando inmediata cuenta de ellas al presidente o, en su caso, a los propietarios .....	1822
1.4. Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes .....	1826
1.5. Actuar, en su caso, como secretario de la Junta y custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad .....	1828
1.6. Todas las demás atribuciones que se confieran por la Junta.....	1829
JURISPRUDENCIA.....	1830
1. FUNCIONES Y COMPETENCIAS DEL ADMINISTRADOR ..	1830
1.1. Velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares .....	1830
1.2. Preparar con la debida antelación y someter a la Junta el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos.....	1832
1.3. Atender a la conservación y entretenimiento de la casa, disponiendo las reparaciones y medidas que resulten	

urgentes, dando inmediata cuenta de ellas al presidente o, en su caso, a los propietarios .....	1834
1.4. Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes .....	1840
1.5. Actuar, en su caso, como secretario de la Junta y custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad .....	1841
1.6. Todas las demás atribuciones que se confieran por la Junta.....	1848
2. INCUMPLIMIENTOS DEL ADMINISTRADOR. RESPONSABILIDADES .....	1850
3. DESIGNACION DEL CARGO DE ADMINISTRADOR.....	1855
4. DURACION DEL CARGO .....	1856
5. CESE.....	1856

## ARTÍCULO 21

COMENTARIOS .....	1860
1. ANTECEDENTES .....	1860
2. EL ARTÍCULO 21 .....	1862
2.1. La conminación inicial.....	1862
2.1.1. Sujeto pasivo de la obligación .....	1862
2.1.2. Tiempo y forma del cumplimiento.....	1863
2.1.3. El proceso monitorio para las deudas comunitarias generadas en los complejos inmobiliarios privados.....	1863
2.2. Las consecuencias de su incumplimiento.....	1865
3. EL PROCESO MONITORIO CONTRA EL COMUNERO DEUDOR. SU TRÁMITE.....	1867
3.1. Acumulación subjetiva de acciones .....	1868
3.2. Competencia territorial.....	1872
3.3. Legitimación activa .....	1872
3.3.1. Por el presidente.....	1873
3.3.2. Por el vicepresidente .....	1873
3.3.3. Por el administrador .....	1874
3.3.4. Por el comunero.....	1875

3.4. Legitimación pasiva.....	1875
3.4.1. Varios propietarios.....	1876
3.4.2. Esposos en régimen económico conyugal de gananciales .....	1877
3.4.3. Especial atención al caso del propietario que ya transmitió el inmueble.....	1877
3.4.4. Arrendatario .....	1880
3.4.5. Usufructuario, precarista y demás ocupantes ..	1880
3.5. Postulación.....	1880
3.5.1. En la petición inicial.....	1880
3.5.2. En los trámites posteriores a la petición inicial	1880
3.5.3. Regla especial de las costas en cuanto a honorarios del procurador y abogado .....	1881
3.6. Tramitación .....	1881
3.6.1. Fase de admisión.....	1881
3.6.1.1. La petición .....	1881
3.6.1.2. Los documentos que deben acompañar a la petición.....	1881
3.6.1.3. Resolución sobre la admisión .....	1887
3.6.1.3.1. Admisión e inadmisión: órgano a quien corresponde decidirla .....	1887
3.6.1.3.2. Recursos contra la inadmisión.....	1887
3.6.1.3.2.1. Inadmisión total .....	1887
3.6.1.3.2.2. Inadmisión parcial .....	1888
3.6.2. Fase de requerimiento .....	1888
3.6.2.1. Forma y contenido .....	1888
3.6.2.2. Objeto del requerimiento.....	1888
3.6.2.3. Posibles posturas del deudor.....	1888
3.6.2.3.1. Embargo preventivo ante la oposición del deudor.....	1892
3.6.3. La transformación del proceso monitorio en declarativo .....	1892
3.6.3.1. Transformación en juicio verbal.....	1892

3.6.3.2. Transformación en juicio ordinario ...	1893
3.6.4. Las reglas especiales en cuanto a las costas en el juicio monitorio de reclamación de deudas comunitarias.....	1894
JURISPRUDENCIA.....	1895
1. OBLIGACIONES DE PAGO DEL PROPIETARIO Y TIEMPO Y FORMA DEL CUMPLIMIENTO .....	1895
2. NOTIFICACIÓN DEL REQUERIMIENTO DE PAGO: SU ACREDITACIÓN.....	1897
3. EL PROCESO MONITORIO CONTRA EL COMUNERO DEUDOR. REQUISITOS Y TRÁMITES.....	1904
3.1. Consideraciones Generales .....	1904
3.2. Acumulación subjetiva de acciones .....	1914
3.3. Competencia territorial .....	1920
3.4. Legitimación activa .....	1924
3.5. Legitimación pasiva .....	1933
3.5.1. Varios propietarios.....	1933
3.5.2. Esposos en régimen económico conyugal de gananciales .....	1934
3.5.3. Especial atención al caso del propietario que ya transmitió el inmueble.....	1935
3.5.4. Titular registral .....	1937
3.6. Postulación y costas; Las reglas especiales en cuanto a las costas en el juicio monitorio de reclamación de deudas comunitarias.....	1945
3.7. La petición y los documentos que deben acompañarla.	1957
3.8. Los gastos del requerimiento .....	1961
3.9. Motivos de oposición a la deuda.....	1965
3.10. Embargo preventivo ante la oposición del deudor.....	1965
4. DEL PROCESO MONITORIO AL DECLARATIVO: REQUISITO, CONSECUENCIAS Y EFECTOS. DIFERENCIAS ENTRE EL MONITORIO Y EL DECLARATIVO .....	1968
5. PRESCRIPCIÓN DE LAS DEUDAS COMUNITARIAS.....	1980
6. EL PROCESO MONITORIO PARA LAS DEUDAS COMUNITARIAS GENERADAS EN LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS PRIVADOS.....	1986

**ARTÍCULO 22**

COMENTARIOS.....	1992
1. INTRODUCCIÓN .....	1992
2. LA RESPONSABILIDAD POR LAS OBLIGACIONES CONTRAÍDAS POR LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS .....	1993
3. EL EMBARGO DEL FONDO DE RESERVA .....	1995
4. LA OPOSICIÓN DEL PROPIETARIO A LA EJECUCIÓN DE DEUDAS COMUNITARIAS .....	1996
JURISPRUDENCIA.....	1997
1. LA RESPONSABILIDAD POR LAS OBLIGACIONES CONTRAÍDAS POR LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS; LA NECESIDAD DE AGOTAR TODAS LAS VÍAS DEL ARTÍCULO 22 LPH ANTES DE RECLAMAR A CADA UNO DE LOS COPROPIETARIOS POR LA CUOTA QUE OSTENTEN .....	1998
2. LA OPOSICIÓN DEL PROPIETARIO A LA EJECUCIÓN DE DEUDAS COMUNITARIAS .....	2006

**ARTÍCULO 23**

COMENTARIOS.....	2010
1. INTRODUCCIÓN .....	2010
2. LA DESTRUCCIÓN DEL EDIFICIO.....	2010
3. LA CONVERSIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN PROPIEDAD O COPROPIEDAD ORDINARIAS .....	2013
JURISPRUDENCIA.....	2013
1. EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, SALVO PACTO EN CONTRARIO .....	2013
2. COSTE DE RECONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO SUPERIOR AL 50% DEL VALOR DE LA FINCA.....	2020
3. EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL POR CONVERSIÓN EN PROPIEDAD O COPROPIEDAD ORDINARIAS.....	2026

**ARTÍCULO 24**

COMENTARIOS .....	2030
1. ANTECEDENTES .....	2030
2. LA INCIDENCIA DE LA LEY 8/2013 EN EL ARTÍCULO 24 LPH .....	2032

2.1. Las entidades urbanísticas de conservación del artículo 2.e) LPH .....	2033
2.2. Los complejos inmobiliarios del artículo 10.3.a) LPH .	2034
3. EL COMPLEJO INMOBILIARIO PRIVADO DEL ARTÍCULO 24 LPH: (I) DEFINICIÓN Y DENOMINACIÓN .....	2035
3.1. Definición .....	2035
3.2. Denominación .....	2036
4. LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS PRIVADOS DEL ARTÍCULO 24 LPH: (II) SUS REQUISITOS.....	2037
4.1. Los requisitos del apartado 1.a) .....	2037
4.1.1. El presupuesto material: las edificaciones o parcelas, independientes entre sí.....	2037
4.1.1.1. Edificaciones.....	2038
4.1.1.2. Parcelas.....	2038
4.1.2. El presupuesto finalístico: su destino principal	2038
4.2. Los requisitos del apartado 1.b).....	2039
4.2.1. Los elementos comunes del complejo .....	2039
4.2.2. La copropiedad sobre los elementos comunes	2041
5. LA CONSTITUCIÓN DE LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS PRIVADOS .....	2041
5.1. La constitución del complejo como Comunidad de propietarios .....	2042
5.2. La constitución del complejo como agrupación de comunidades.....	2042
6. LA AGRUPACIÓN DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS: ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO.....	2043
6.1. Órganos de la agrupación .....	2044
6.2. Régimen económico de la agrupación .....	2045
7. LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS PRIVADOS NO CONSTITUIDOS .....	2047
JURISPRUDENCIA.....	2049
1. EL COMPLEJO INMOBILIARIO PRIVADO DEL ARTÍCULO 24 LPH.....	2049
1.1. Consideraciones Generales .....	2049

1.2. Requisitos para aplicarles el régimen de propiedad horizontal.....	2056
2. LA CONSTITUCIÓN DE LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS PRIVADOS .....	2071
2.1. Como Comunidad de propietarios.....	2071
2.2. Como Agrupación de Comunidades.....	2073
3. LA AGRUPACIÓN DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS: ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO.....	2078
4. CUESTIONES PROCESALES EN LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS PRIVADOS.....	2085
5. LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS PRIVADOS NO CONSTITUIDOS.....	2096
6. ENTIDADES URBANÍSTICAS DE CONSERVACIÓN.....	2111

**DISPOSICIÓN ADICIONAL**

COMENTARIOS .....	2113
1. Introducción.....	2114
2. La reserva de competencia de las comunidades autónomas sobre el fondo de reserva .....	2114
3. La regulación complementaria del fondo de reserva .....	2116
3.1. La constitución del fondo.....	2116
3.2. La reintegración del fondo.....	2117

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

COMENTARIOS .....	2118
JURISPRUDENCIA.....	2119