



# **CURSO/GUÍA PRÁCTICA PROPIEDAD HORIZONTAL Y COMUNIDADES DE VECINOS**





## Índice

<b>¿QUÉ APRENDERÁ?</b>	<b>18</b>
<b>PARTE PRIMERA.</b>	<b>19</b>
<b>La Ley de Propiedad Horizontal. Comunidades de vecinos.</b>	<b>19</b>
<b>Capítulo 1. La Ley de Propiedad Horizontal.</b>	<b>19</b>
<b>1. La Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal. Reformas legales.</b>	<b>19</b>
• Ley 8/1999, 6 abril («B.O.E.» 8 abril), de Reforma de la Ley 49/1960, 21 julio, sobre Propiedad Horizontal.	20
• Ley 8/2013, de 26 de junio, de reforma y rehabilitación urbanas.	20
• Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil modifica el apartado 2 del artículo 13 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre la propiedad horizontal.	20
• Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.	20
<b>2. Situaciones jurídicas previas a la constitución de la propiedad horizontal.</b>	<b>24</b>
a. Supuesto de venta de pisos sobre plano por el constructor.	24
b. Construcción en régimen de copropiedad.	24
c. Reservas a locales futuros en caso de aportación de suelo.	25
d. Supuestos especiales de propiedad horizontal de hecho.	25
<b>3. Aplicación de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal. Reformas legales.</b>	<b>25</b>
a. Regla general. Comunidades de propietarios legalmente constituidas.	26
b. Casos especiales.	27
Complejos inmobiliarios privados.	27
Subcomunidades	27
Entidades urbanísticas de conservación en los casos en que así lo dispongan sus estatutos.	27
<b>4. ¿Qué se entiende por propiedad horizontal?</b>	<b>27</b>
a. Elementos comunes.	28
b. Elementos privativos.	29
<b>5. Régimen de propiedad y copropiedad en la propiedad horizontal.</b>	<b>30</b>
<b>6. Excepciones a la cuota sin unanimidad.</b>	<b>31</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>33</b>
<b>La reforma de la Ley de Propiedad Horizontal por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.</b>	<b>33</b>
<b>1. Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.</b>	<b>33</b>
<b>2. Medidas de reforma del régimen de propiedad horizontal</b>	<b>34</b>
a. Fondo de reserva	34
Régimen transitorio del fondo de reserva	34
Disposición transitoria segunda Plazo de adaptación de la cuantía del fondo de reserva	34
b. Accesibilidad universal	35
c. El arrendamiento de viviendas turísticas en el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.	35
1. Las viviendas turísticas quedan excluidas de la Ley de arrendamientos urbanos.	35
Supresión referencia a los canales de oferta turística.	36
2. Limitaciones a las viviendas turísticas en las comunidades de vecinos. Ley de Propiedad horizontal.	36
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>38</b>



<b>Esquema comparativo de artículos de la Ley de Propiedad Horizontal tras la reforma de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.</b>	<b>38</b>
<b>ESPECIAL CATALUÑA</b>	<b>47</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>47</b>
<b>La Propiedad horizontal en Cataluña. Ley 5/2006. Reforma Ley 5/2015, 13 mayo, de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña.</b>	<b>47</b>
<b>Configuración de la comunidad</b>	<b>47</b>
Definición	47
Objeto	48
Cuota	48
Créditos y deudas	49
Afección real	49
Fondo de reserva	50
<b>Constitución de la comunidad</b>	<b>50</b>
Establecimiento del régimen	50
Legitimación	51
Escritura de constitución y constancia en el Registro de la Propiedad	51
Modificación del título de constitución	52
Estatutos	52
Reglamento de régimen interior.	53
Constitución y reserva del derecho de vuelo.	53
Extinción del régimen.	54
<b>Órganos de la comunidad</b>	<b>54</b>
Organización de la comunidad	54
<b>Presidencia</b>	<b>55</b>
Secretaría	55
Administración	56
Junta de propietarios	56
Reuniones	57
Convocatorias	57
Asistencia	58
Constitución	58
Derecho de voto	59
Régimen general de adopción de acuerdos	59
Adopción de acuerdos por unanimidad y por mayorías cualificadas	60
Acta	61
Libro de actas	62
Ejecución	62
Vinculación de los acuerdos	63
Impugnación	63
Suspensión	64
<b>Propiedad horizontal simple</b>	<b>64</b>
Elementos privativos	64
Elementos privativos de beneficio común	64
Anexos	64
Uso y disfrute de los elementos privativos	65
Disposición de los elementos privativos	65
Obligaciones de conservación y mantenimiento de los elementos privativos	66
Restricciones y servidumbres forzosas	66
Prohibiciones y restricciones de uso de los elementos privativos y comunes	66
Elementos comunes	67
Uso y disfrute de los elementos comunes	67
Elementos comunes de uso exclusivo	67
Conservación y mantenimiento de elementos comunes	68



Contribución al pago de los gastos comunes	68
Responsabilidad de la comunidad	68
Reclamación en caso de impago de los gastos comunes	69

## **TALLER DE TRABAJO** **70**

**Cuestiones prácticas de la Propiedad horizontal en Cataluña. Ley 5/2006. Reforma Ley 5/2015, 13 mayo, de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña.** **70**

1. Ineficacia de la reserva de la facultad de modificación unilateral del título de constitución a favor del constituyente (ej.: promotor inmobiliario).	70
2. Modificación del título de constitución en casos especiales.	70
3. Derivación de conflictos a la mediación.	71
4. Eficacia de la inscripción del estatuto en el registro.	71
5. Órganos de gobierno y la administración.	72
6. Comunicaciones del administrador de fincas a comuneros.	74
7. Convocatoria.	74
8. Asistencia a la junta por videoconferencia.	75
9. Delegación expresa.	75
10. No asistencia del secretario a la junta.	76
11. Adopción de acuerdos.	76
12. Empate en las votaciones.	77
13. Morosidad y privación de uso de elementos comunes.	77
14. Impugnación de acuerdos.	78
15. Unanimidad y mayorías reforzadas.	78
16. El acta.	80
17. Notificación del acta por email.	82
18. Ejecutividad de los acuerdos adoptados.	82
19. Veto de uso de nuevas instalaciones.	82
20. Legitimación para impugnar el acuerdo.	83
21. Libertad de dedicar vivienda a local y viceversa.	83
22. Instalación de puntos de recarga de automóvil.	83
23. Consentimiento tácito de la comunidad ante obras incontestadas.	84
24. Responsabilidad solidaria del vendedor con adquirente.	84
25. Servidumbres por barreras arquitectónicas.	85
26. Elementos comunes de uso privativo.	85
27. Elementos comunes.	86
28. Incremento de la participación en los gastos comunes que corresponde a un elemento privativo concreto.	86
29. Abstenciones.	87

## **Capítulo 2. El título constitutivo de la propiedad horizontal.** **88**

1. Naturaleza del título constitutivo.	89
2. Capacidad jurídica (cónyuges, tutores, etc.)	89



3. El otorgamiento por el promotor del edificio. _____	90
4. Contenido del título constitutivo. Descripciones de los inmuebles. _____	91
5. Título constitutivo de la división horizontal y la previa declaración de obra nueva. _____	92
6. Los estatutos de propiedad horizontal. _____	93
7. Normas de régimen interior. _____	94
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>96</b>
Legalización de comunidad de propietarios en edificios en que no está legalmente constituida. _____	96
1. Convocatoria de junta de constitución de una comunidad en régimen de propiedad horizontal. _____	96
2. Diligencia en el Registro de la Propiedad. _____	97
3. Trámites con Hacienda. _____	97
4. Régimen preliminar de mayorías. _____	97
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>98</b>
El derecho de vuelo en la Propiedad Horizontal. _____	98
1. ¿Es posible construir nuevas plantas en un edificio? _____	98
2. ¿Es necesaria autorización de la junta de propietarios para ejercitar el derecho de vuelo? _____	100
3. ¿Es posible construir sobre el vuelo del patio? _____	100
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>102</b>
Requisitos necesarios para la desafección y venta de un piso de portería. _____	102
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>104</b>
Ejecución contra los comuneros de las sentencias condenatorias a la comunidad. _____	104
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>106</b>
¿Incurrir en responsabilidad una comunidad de propietarios por filtraciones provenientes de la terraza del inmueble de uso privativo? _____	106
<b>Capítulo 3. Los Estatutos y Régimen interior. _____</b>	<b>108</b>
1. Los estatutos. _____	108
2. El Reglamento de Régimen interior. _____	109
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>111</b>
¿Es válida una estipulación estatutaria de exoneración de gastos de conservación? _____	111
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>113</b>
Estatutos de propiedad horizontal otorgados por el promotor individualmente con reservas de derechos a su favor. _____	113
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>115</b>
Los estatutos deben inscribirse en el Registro de la propiedad. _____	115
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>118</b>
El reglamento de régimen interior. _____	118
1. Introducción al Régimen interior de las comunidades de vecinos. _____	118



2. Finalidad del Reglamento de Régimen interior de una Comunidad de vecinos.	121
3. Mayoría para la aprobación del Reglamento de Régimen interior de una Comunidad de vecinos.	121
4. Contenido del Reglamento de Régimen interior de una Comunidad de vecinos.	121
5. Límites del Reglamento de Régimen interior de una Comunidad de vecinos.	122
a. Cláusula de prohibición de uso.	122
b. Cláusula de limitación de uso de elementos privativos.	123
c. Cláusula de limitación de uso de elementos comunes.	123
d. Cláusula de pago por uso de zonas deportivas.	124
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>125</b>
¿Por qué se suelen adaptar los estatutos de las entidades urbanísticas de conservación a la ley de propiedad horizontal?	125
<b>Capítulo 4. Derechos, obligaciones y limitaciones de los propietarios.</b>	<b>131</b>
1. Elementos privativos.	138
a. Actos de modificación hipotecaria de pisos y locales.	138
b. Cláusula estatutaria autorizando a los propietarios a realizar por sí solos los actos de modificación hipotecaria de sus locales privativos	139
c. Agrupación entre locales de distintas plantas.	139
d. Modificaciones en su piso y local.	139
2. Elementos comunes.	141
a. Régimen de los elementos comunes.	141
b. Gastos generales.	141
c. "Afección real" (plazo para que el nuevo propietario responda de los pagos pendientes)	142
d. Adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal.	142
3. Fondo de reserva. Art. 10.	144
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>146</b>
Obligaciones de los propietarios. Régimen general.	146
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>150</b>
La cuota de propiedad y sus efectos.	150
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>151</b>
Exoneración de gastos a favor de un propietario que se ha incluido en los Estatutos de la comunidad de vecinos.	151
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>154</b>
Las clases de gastos de las comunidades de vecinos.	154
1. Gastos generales.	154
2. Gastos no generales.	155
3. Gastos ordinarios.	155
4. Gastos extraordinarios	155
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>156</b>
La no utilización de un servicio, no exime de pagarlo.	156
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>157</b>
Derechos y obligaciones de los propietarios	157
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>159</b>



Actividades prohibidas _____	159
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>161</b>
Autorización de apertura de puerta a patio común de uso privativo. _____	161
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>163</b>
La existencia de cerramientos anteriores y su efecto en la autorización de nuevos por una comunidad de vecinos. _____	163
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>165</b>
Los ruidos de los aires acondicionados en las comunidades de vecinos. El efecto de las licencias en la instalación de aires acondicionados respecto a las Comunidades de vecinos. _____	165
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>168</b>
La fachada del edificio no puede alterarse con aparatos de aire aunque no molesten a los vecinos. _____	168
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>170</b>
El vecino moroso. Procedimiento de reclamación de deuda. _____	170
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>172</b>
El pago de las cuotas de la comunidad en caso de venta del piso. ¿Responde el nuevo propietario de las cuotas impagadas del anterior? _____	172
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>174</b>
Reclamación de cuotas impagadas y embargo de la vivienda del propietario moroso. _____	174
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>175</b>
Certificado del Secretario con el visto Bueno del presidente relativo al estado de los gastos de comunidad. _____	175
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>176</b>
El pago de las deudas por gastos comunitarios cuando el deudor de cuotas por gastos de comunidad de propietarios, por obligación propia o por extensión de responsabilidad, no coincida con el titular registral. _____	176
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>179</b>
Actividad Prohibida de vivienda o local. _____	179
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>181</b>
Cambio de uso de local a vivienda. _____	181
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>184</b>
Requisitos para la división de un piso. Segregación de un piso. _____	184
1. Pedir autorización administrativa. _____	184
2. Permiso de la comunidad de vecinos. _____	184
3. Redistribución de las cuotas. _____	185
4. Proyecto de obra y licencia de obra mayor. _____	185
5. Escritura ante notario e inscripción en el registro. _____	185
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>186</b>
Esquemas de los requisitos para la división o segregación de un piso. _____	186



1. Estatutos de la comunidad de vecinos. _____	186
2. Normativa urbanística municipal _____	187
3. Normativa de vivienda _____	187
4. Procedimiento _____	187
5. Consecuencias del incumplimiento de los requisitos. _____	188
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>189</b>
La dotación del fondo de reserva de la Comunidad de Propietarios. _____	189
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>191</b>
¿A qué gastos debe emplearse el fondo de reserva? _____	191
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>193</b>
Los garajes y el contrato de aparcamiento de vehículos conforme a la Ley de Propiedad Horizontal. _____	193
1. Los garajes como elementos comunes _____	193
2. Fórmulas que se utilizan en la práctica para regular los garajes en el régimen de Propiedad Horizontal. _____	194
3. Existencia de una copropiedad por parte de todos los titulares _____	194
4. Local construido para garaje después de vendidos los pisos en documento privado. _____	195
5. Posibilidad de que en un local destinado a garaje pueda ejercerse una actividad comercial _____	195
6. Posibilidad de destinar un patio, un terrado o un subsuelo a garaje. _____	195
7. Posibilidad de llevar a cabo instalaciones y mejoras en el garaje. _____	195
8. Conservación y reparación del garaje _____	196
9. El garaje como anexo de un elemento privativo. _____	197
10. El garaje como elemento privativo. _____	197
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>199</b>
Técnico. Modo de individualizar el consumo de calefacción central _____	199
¿Para qué sirve el repartidor de costes? _____	199
Procedimiento _____	199
La válvula termostática y el detentor. _____	199
Operativa de Liquidación _____	199
Operativa de Liquidación en caso de no instalar repartidores de costes. _____	199
<b>Capítulo 5. Obras y mejoras. _____</b>	<b>208</b>
1. El artículo 10 y las obras de la comunidad de vecinos. _____	208
2. Obras de reparación, conservación y mantenimiento que sean necesarias en los elementos comunes. _____	213
3. Gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización. _____	214
4. Autorizaciones Administrativas. _____	215
5. División de elementos. _____	215





<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>219</b>
Obras de conservación, reparación y mejora.	219
1. Obras de conservación y reparación.	219
2. Obras que afectan a la conservación.	220
3. Obras que afectan a la reparación.	220
4. Obras afectan a la rehabilitación.	221
5. Obras que afectan a las condiciones estructurales.	221
6. Obras que afectan a la estanqueidad o impermeabilización.	221
7. Obras que afectan a la seguridad.	222
8. Obras que afectan a la habitabilidad. Ascensores.	222
9. Obras que afectan a la accesibilidad.	223
10. Obras de mejora.	224
11. Obras de mejora con una cuota de instalación interior a tres mensualidades.	224
12. Obras de mejora con una cuota de instalación superior a tres mensualidades.	224
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>226</b>
¿Cómo solucionar las discrepancias por la naturaleza de las obras y su necesidad o no de realización?	226
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>227</b>
Obras en elementos comunes y privativos	227
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>229</b>
Obras necesarias de conservación y de accesibilidad y obras de innovación.	229
1. Obras necesarias de conservación y accesibilidad.	229
2. Obras de innovación	231
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>233</b>
Responsabilidades de la comunidad de propietarios por las obras del edificio.	233
1. El edificio debe conservarse en buen estado mediante un adecuado mantenimiento. Ley de la edificación y Código Técnico de la Edificación.	233
2. La Comunidad de Propietarios deberá nombrar al responsable del Libro del Edificio, denominado responsable de mantenimiento en el organigrama de la comunidad de propietarios.	234
3. Responsabilidades en la Certificación Energética de los Edificios.	235
4. Informe de Evaluación de los Edificios. La ITE.	235
5. Responsabilidad de la comunidad en la realización de las obras.	235
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>237</b>
¿Quién decide que la Finca tiene necesidad de arreglos y mejor conservación?	237
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>238</b>
Las obras que no requerirán acuerdo previo de la Junta de propietarios.	238
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>242</b>
Excepciones al consentimiento.	242



<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>243</b>
Los diferentes métodos para forzar la instalación de un ascensor.	243
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>246</b>
Esquemas del régimen de aprobación de obras en las Comunidades de vecinos.	246
<b>PARTE SEGUNDA</b>	<b>269</b>
Organización de las comunidades de vecinos.	269
<b>Capítulo 6. La Junta de Propietarios.</b>	<b>269</b>
<b>1. Introducción.</b>	<b>270</b>
a. Requisitos de la convocatoria.	270
b. Libro de Actas.	270
<b>2. Régimen de mayorías en la Junta. Art. 17.</b>	<b>271</b>
<b>3. Clasificación del régimen de mayorías.</b>	<b>275</b>
a. 1/3 Un tercio de propietarios más un tercio de cuotas.	275
b. Mayoría de propietarios, más la mayoría de cuotas.	275
c. 3/5 Tres quintos de propietarios más tres quintos de cuotas.	275
d. Sólo comunicación a la Junta	276
e. Unanimidad	276
f. Mayoría de propietarios, más la mayoría de cuotas.	276
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>278</b>
Tipos de juntas de propietarios	278
<b>1. Junta general ordinaria</b>	<b>278</b>
<b>2. Junta extraordinaria</b>	<b>278</b>
<b>3. Convocatorias de la junta de propietarios.</b>	<b>278</b>
<b>4. Citaciones y notificaciones.</b>	<b>279</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>281</b>
Redacción del acta de la junta de propietarios.	281
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>283</b>
Requisitos de validez de los acuerdos de la junta de propietarios.	283
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>285</b>
Régimen de mayorías en las juntas de vecinos.	285
<b>1. Acuerdos por unanimidad.</b>	<b>285</b>
<b>2. Acuerdos que requieren la mayoría del 60% (3/5).</b>	<b>285</b>
<b>3. Acuerdos que requieren el voto favorable de un tercio (1/3).</b>	<b>286</b>
<b>4. Acuerdos por mayoría.</b>	<b>287</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>289</b>
¿Qué mayorías son necesarias para adoptar acuerdos en la comunidad?	289
Relación de supuestos especiales.	289
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>291</b>
¿Cómo se computa el voto del propietario titular de varios pisos o locales para computar las mayorías necesarias para los acuerdos de la Comunidad de vecinos?	291
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>293</b>



¿Cómo se computan las abstenciones en acuerdos por mayoría simple? _____	293
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>296</b>
Mayorías necesarias para los acuerdos de la Comunidad _____	296
1. No requieren acuerdo de la junta de propietarios _____	296
2. Se exige la unanimidad _____	297
3. Se exige mayoría de tres quintos (3/5) _____	297
4. Se exige mayoría de un tercio (1/3) _____	298
5. Se exige mayoría simple _____	298
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>299</b>
Derecho a instalar una salida de humos. Mayorías necesarias. _____	299
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>301</b>
Requisitos para alquilar la cubierta por la comunidad para la instalación de una antena de telefonía o la fachada para instalar un cartel publicitario. _____	301
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>304</b>
El artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal. _____	304
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>307</b>
La doctrina sobre el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal. _____	307
1. Instalación de infraestructuras comunes. (17.1) _____	308
2. Obras de supresión de barreras arquitectónicas. (17.2) _____	309
3. Servicios de portería, conserjería, vigilancia y servicios comunes de interés general. Arrendamiento de elementos comunes. (17.3) _____	312
4. Obras de mejora. (17.4) _____	312
5. Puntos de recarga de vehículos (17.5) _____	315
6. Acuerdos que exigen unanimidad. (17.6). _____	315
7. Acuerdos que exigen mayoría simple. (17.7) _____	316
8. El voto de los ausentes. (17.8) _____	317
9. Vinculación de la adopción de acuerdos (17.9) _____	318
10. Discrepancia sobre naturaleza de obras (17.10) _____	319
11. Pago de derramas. (17.11) _____	319
12. Viviendas de uso turístico. (17.12) _____	319
<b>CHECK-LIST _____</b>	<b>321</b>
1. Si una obra comunitaria le perjudica ¿tiene derecho a que le compensen por los daños? _____	321
2. ¿Está obligado a dejar pasar por su piso cuando hace obras la comunidad? _____	321
3. ¿Debe contribuir al fondo al fondo de reserva? _____	321
4. ¿Hay excepciones a pagar los gastos de la comunidad conforme a la cuota? _____	322
5. ¿Responde el comprador de un piso de las deudas anteriores de la comunidad de vecinos? _____	322
6. ¿Qué es la responsabilidad civil de la comunidad de vecinos y el seguro obligatorio. _____	322



7. ¿Qué acuerdos precisan del voto unánime? _____	323
8. ¿Qué acuerdos precisan el voto de las tres quintas partes de los propietarios (que a su vez representen las tres quintas partes de las cuotas de participación)? _____	323
9. ¿Qué acuerdos precisan el voto de un tercio de los propietarios que a su vez representen un tercio de cuotas de participación ? _____	323
10. ¿Cuñando no es necesario acuerdo de la junta? _____	324
11. Si no acude a la junta, ¿puedo votar posteriormente? _____	324
<b>Capítulo 7. Constancia de los acuerdos. El acta. _____</b>	<b>325</b>
1. ¿Quién diligencia el libro de actas? _____	325
2. Elementos o circunstancias que deben integrarse en el acta _____	325
3. Cierre del acta _____	326
4. Ejecutividad de los acuerdos. _____	326
5. Notificación del acta a los propietarios. _____	326
6. Subsanación de errores en el acta. _____	326
7. Custodia de los libros de actas y demás documentación. _____	326
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>328</b>
El libro de actas. _____	328
1. El libro de actas. _____	328
2. La Junta de Propietarios Caracterización y composición _____	328
a. Celebración de la junta _____	329
b. Asistencia a la junta de Propietarios (art. 15 LPH). _____	330
c. "Quórum" de constitución de la junta. _____	330
d. Privación de voto. _____	331
3. Impugnación de los acuerdos adoptados en la Junta de Propietarios _____	331
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>334</b>
Impugnación de acuerdos adoptados _____	334
1 Acuerdos perjudiciales _____	334
2. Acuerdos contrarios a la Ley o los Estatutos _____	335
3. ¿Cómo se impugna? _____	335
4. Legitimación para impugnar. _____	335
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>337</b>
¿Puede el propietario moroso impugnar los acuerdos adoptados por la Junta? _____	337
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>338</b>
Impugnación judicial. _____	338
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>339</b>
Los errores más frecuentes en la redacción de las actas de las Juntas de Propietarios. Tecnicismos legales y análisis jurisprudencial. _____	339
1. La importancia de las actas de las juntas de propietarios _____	339
2. La existencia de errores en la redacción del acta. Su subsanación tras la comunicación del acta. _____	341
3. La redacción de las formalidades incluidas en el art. 19 LPH y su repercusión _____	



respecto a la validez de los acuerdos alcanzados. _____	343
<b>4. La impugnación de los acuerdos adoptados y la subsanación de los defectos del acta. Diferencias _____</b>	<b>346</b>
<b>5. La falta de constancia de la relación de asistentes y de sus respectivas cuotas de participación como defecto subsanable. _____</b>	<b>347</b>
<b>6. La necesidad de la constancia en el acta de los nombres de los propietarios que han votado a favor y en contra de los acuerdos. "los acuerdos relevantes" _____</b>	<b>348</b>
<b>7. El cierre del acta y la notificación en diez días _____</b>	<b>349</b>
<b>8. El diligenciamiento del libro de actas en el registro de la propiedad _____</b>	<b>350</b>
<b>9. El contenido del acta respecto a los acuerdos adoptados. ¿es preciso hacer constar las intervenciones de los propietarios? _____</b>	<b>352</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>353</b>
<b>Las consecuencias de no incluir en la convocatoria todos los puntos de debate. ____</b>	<b>353</b>
Caso práctico. Instalación de aparato y compresor de aire acondicionado en la azotea del edificio y cerramiento de una terraza. _____	353
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>357</b>
<b>Todo lo que hay que saber de la Junta de Propietarios. _____</b>	<b>357</b>
<b>¿Qué es y cómo funciona la junta de propietarios? _____</b>	<b>357</b>
<b>¿Para qué sirve la Junta de propietarios? _____</b>	<b>357</b>
<b>¿Quién puede asistir a la Junta de propietarios? _____</b>	<b>358</b>
<b>¿Qué sucede con los propietarios morosos? _____</b>	<b>360</b>
<b>¿Cuántos tipos de Juntas de Propietarios pueden existir? _____</b>	<b>360</b>
<b>¿Cómo se convocan las Juntas de Propietarios? _____</b>	<b>361</b>
<b>¿Cómo y dónde se envía la convocatoria a los propietarios? _____</b>	<b>362</b>
<b>¿Cuántos propietarios han de estar presentes en la Junta de Propietarios? _____</b>	<b>362</b>
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>364</b>
<b>El alquiler de la antigua vivienda del portero / portería. _____</b>	<b>364</b>
¿Qué hacer con la vivienda en la que residía el portero, o cuando le llega el momento de la jubilación? _____	364
a. Vender _____	364
Decisión por unanimidad _____	364
b. Alquilar la portería _____	367
<b>Capítulo 8. Órganos de gobierno. _____</b>	<b>369</b>
<b>1. El presidente _____</b>	<b>369</b>
Nombramiento del presidente. Reforma de la Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil modifica el apartado 2 del artículo 13 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre la propiedad horizontal. _____	369
a. Caracterización, nombramiento y ejercicio del cargo _____	370
b. Funciones _____	371
c. Duración del cargo y cese _____	371
<b>2. El vicepresidente _____</b>	<b>371</b>
a. Caracterización, nombramiento y ejercicio del cargo _____	371
b. Funciones _____	372
<b>3. El secretario. _____</b>	<b>372</b>
a. Caracterización, nombramiento y ejercicio del cargo _____	372
b. Funciones _____	372



4. El administrador. _____	373
a. Caracterización, nombramiento y ejercicio del cargo _____	373
b. Funciones _____	374
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>375</b>
Funciones del presidente de una comunidad de vecinos. _____	375
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>376</b>
¿Cuándo y cómo puedo solicitar el relevo en el cargo de presidente? _____	376
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>378</b>
¿Qué sucede si el presidente y el vicepresidente no actúan como presidente de la junta? _____	378
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>382</b>
Presidente, el Vicepresidente, el Secretario y el Administrador de la Comunidad de Propietarios. _____	382
1. El presidente. _____	382
2. El vicepresidente. _____	383
3. El secretario. _____	383
4. El administrador. _____	384
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>385</b>
Funciones del secretario de una comunidad de vecinos. _____	385
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>386</b>
Funciones del administrador de una comunidad de vecinos. _____	386
<b>Capítulo 9. Contabilidad de las Comunidades de vecinos. _____</b>	<b>388</b>
1. Contabilidad en las comunidades de vecinos. Las cuentas de la comunidad de propietarios _____	388
2. Ventajas de la normalización contable conforme al Plan General de Contabilidad (PGC). _____	389
3. Grupos del Plan general contable PGC aplicables a las comunidades de Propietarios (afectan a las cuentas de balance que representan los elementos que constituyen el patrimonio). _____	390
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>392</b>
Contenido de los grupos de cuentas del Plan adaptado a las Comunidades de vecinos. _____	392
<b>Capítulo 10. Fiscalidad de las Comunidades de propietarios. _____</b>	<b>417</b>
1. ¿Qué obligaciones fiscales tienen las comunidades de propietarios? _____	417
2. Impuesto del valor añadido (IVA). _____	417
3. Impuesto de la renta IRPF en caso de empleados. _____	418
Arrendamiento como ingresos en el IRPF, mediante el modelo 184 _____	419
4. Presentar el modelo 347 _____	419
5. Subvenciones _____	419
<b>PARTE TERCERA _____</b>	<b>421</b>
Formularios de estatutos de Propiedad Horizontal _____	421



<b>1. Estatutos de Propiedad horizontal. Comunidad de vecinos.</b>	<b>422</b>
Modelo a.	422
Modelo b.	427
<b>2. Modelos de reglamento de régimen interno.</b>	<b>444</b>
Modelo a. Normas de régimen interior de garaje.	444
Modelo b.	447
<b>Modelo c</b>	<b>454</b>
<b>Modelo d</b>	<b>462</b>
<b>PARTE CUARTA</b>	<b>473</b>
<b>Formularios generales de Propiedad Horizontal</b>	<b>473</b>
<b>1. Escritura de declaración de obra nueva</b>	<b>474</b>
Modelo 1	474
Modelo 2	476
<b>2. Constitución de propiedad horizontal</b>	<b>482</b>
<b>3. Escritura de subdivisión en régimen de propiedad horizontal</b>	<b>489</b>
<b>4. Descripción de subdepartamento</b>	<b>491</b>
<b>5. Escrito dirigido al Juzgado Decano de la población notificando la constitución de la comunidad para que sea diligenciado, foliado y sellado el libro de actas</b>	<b>492</b>
<b>6. Citación a juntas generales</b>	<b>493</b>
<b>7. Autorización para asistir a las juntas generales por medio de representante</b>	<b>494</b>
<b>8. Acta de junta general</b>	<b>495</b>
<b>9. Petición de convocatoria de junta extraordinaria</b>	<b>497</b>
<b>10. Carta de propietario dirigida al presidente de la comunidad o administrador para reparación urgente de un elemento o servicio común.</b>	<b>498</b>
<b>11. Carta de un propietario dirigida al Presidente de la comunidad para la realización de obras</b>	<b>499</b>
<b>12. Reclamaciones a propietarios morosos</b>	<b>500</b>
<b>13. Celebración junta a los efectos de proceder judicialmente contra el propietario moroso</b>	<b>501</b>
<b>14. Requerimiento de pago a través de acto de conciliación</b>	<b>502</b>
<b>15. Escrito interesando el embargo preventivo del piso o local</b>	<b>503</b>
<b>16. Carta al presidente para que convoque una Junta.</b>	<b>504</b>
<b>17. Convocatoria del Presidente a solicitud de copropietarios.</b>	<b>506</b>
<b>18. Escrito de delegación.</b>	<b>508</b>
<b>19. Acta de modificación de estatutos.</b>	<b>509</b>
<b>20. Notificaciones en tabloneros de anuncios en Juntas Extraordinarias.</b>	<b>511</b>
<b>21. Notificación a no asistentes.</b>	<b>512</b>
<b>22. Certificación de estar al corriente en el pago de las cuotas.</b>	<b>515</b>
<b>23. Notificación de acuerdos al propietario ausente.</b>	<b>516</b>
<b>24. Documento para delegar el voto.</b>	<b>517</b>
<b>25. Comunicación manifestando las discrepancias con acuerdos adoptados en Junta de propietarios.</b>	<b>518</b>



26. Solicitud de convocatoria de junta de la comunidad para obras o instalaciones de accesibilidad. _____	519
27. Comunicación manifestando las discrepancias con acuerdos adoptados en Junta de propietarios. _____	520
28. Comunicación de cambio de titularidad. _____	521
29. Carta de un propietario dirigida al Administrador para la reparación urgente de un elemento común. _____	522
30. Comunicación del domicilio donde se desea recibir las citaciones y notificaciones. _____	523
31. Comunicación en tablón de anuncios de Junta de Propietarios. _____	524
<b>PARTE QUINTA</b> _____	<b>525</b>
Formularios frecuentes de las Comunidades de vecinos. _____	525
1. Convocatoria a Junta de Constitución de la Comunidad _____	526
2. Acta de Constitución de Comunidad _____	526
3. Convocatoria a Junta Anual Ordinaria _____	526
4. Acta de Junta General Ordinaria _____	526
5. Convocatoria del Presidente a Junta Extraordinaria. _____	526
6. Convocatoria a Junta Extraordinaria por el 25% de propietarios y/o de cuotas. _	526
7. Acta de Junta de Comunidad Extraordinaria _____	526
8. Otorgamiento de representación para Junta _____	526
9. Otorgamiento de representación para Junta a otro propietario. _____	526
10. Certificación de un Acta _____	526
11. Notificación del Acta a los propietarios _____	526
12. Notificación del acta a los propietarios en Tablón de Anuncios de la Comunidad.	526
13. Certificación de deudas pendientes _____	526
14. Certificación acreditativa de estar al Corriente de pago de los gastos generales de la Comunidad _____	526
15. Notificación a la Comunidad de transmisión de la propiedad de un elemento privativo _____	526
16. Requerimiento a titular u ocupante que efectúa actividades molestas, etc. ____	526
17. Carta de un propietario al Presidente para que introduzca en el Orden del Día de la siguiente Junta determinado tema _____	526
18. Carta de un propietario al Administrador para la realización de reparaciones urgentes _____	526
19. Carta de un propietario al Administrador solicitando la realización de obras de accesibilidad. _____	527
20. Certificación del acuerdo de la Junta aprobando la liquidación de deuda de un propietario con la comunidad de propietarios _____	527
21. Petición inicial de procedimiento monitorio de reclamación por impago de los gastos generales o fondo de reserva aprobados por la comunidad _____	527
22. Acta de Junta Extraordinaria para instalación de un ascensor en el inmueble. __	527
<b>ANEXO 1</b> _____	<b>562</b>







## ¿QUÉ APRENDERÁ?



- **La Ley de Propiedad Horizontal. Comunidades de vecinos.**
- **Los Estatutos y Régimen interior.**
- **Derechos, obligaciones y limitaciones de los propietarios.**
- **Obras de conservación, reparación y mejora.**
- **Responsabilidades de la comunidad de propietarios por las obras del edificio.**
- **Requisitos de validez de los acuerdos de la junta de propietarios.**
- **Funciones del administrador de una comunidad de vecinos.**
- **Fiscalidad de las Comunidades de propietarios.**



**PARTE PRIMERA.**

*La Ley de Propiedad Horizontal. Comunidades de vecinos.*

**Capítulo 1. La Ley de Propiedad Horizontal.**



**1. La Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal. Reformas legales.**