



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





## Índice

<b>¿QUÉ APRENDERÁ?</b>	<b>17</b>
<b>Introducción</b>	<b>18</b>
<b>PARTE PRIMERA.</b>	<b>20</b>
<b>La Ley de Propiedad Horizontal. Comunidades de vecinos.</b>	<b>20</b>
<b>Capítulo 1. La Ley de Propiedad Horizontal.</b>	<b>20</b>
<b>1. La Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal. Reformas legales.</b>	<b>20</b>
• Ley 8/1999, 6 abril («B.O.E.» 8 abril), de Reforma de la Ley 49/1960, 21 julio, sobre Propiedad Horizontal.	21
• Ley 8/2013, de 26 de junio, de reforma y rehabilitación urbanas.	21
• 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.	21
• Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.	21
<b>2. Situaciones jurídicas previas a la constitución de la propiedad horizontal.</b>	<b>25</b>
a. Supuesto de venta de pisos sobre plano por el constructor.	25
b. Construcción en régimen de copropiedad.	25
c. Reservas a locales futuros en caso de aportación de suelo.	26
d. Supuestos especiales de propiedad horizontal de hecho.	26
<b>3. Aplicación de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal. Reformas legales.</b>	<b>26</b>
a. Regla general. Comunidades de propietarios legalmente constituidas.	27
b. Casos especiales.	28
Complejos inmobiliarios privados.	28
Subcomunidades	28
Entidades urbanísticas de conservación en los casos en que así lo dispongan sus estatutos.	28
<b>4. ¿Qué se entiende por propiedad horizontal?</b>	<b>28</b>
a. Elementos comunes.	29
b. Elementos privativos.	30
<b>5. Régimen de propiedad y copropiedad en la propiedad horizontal.</b>	<b>31</b>
<b>6. Excepciones a la cuota sin unanimidad.</b>	<b>32</b>
<b>Capítulo 2. 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>34</b>
<b>1. Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.</b>	<b>34</b>
<b>2. Medidas de reforma del régimen de propiedad horizontal</b>	<b>35</b>
a. Fondo de reserva	35
Régimen transitorio del fondo de reserva	35
Disposición transitoria segunda Plazo de adaptación de la cuantía del fondo de reserva	35
b. Accesibilidad universal	36
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.	36
1. Las viviendas turísticas quedan excluidas de la Ley de arrendamientos urbanos.	36
Supresión referencia a los canales de oferta turística.	37
2. Limitaciones a las viviendas turísticas en las comunidades de vecinos. Ley de Propiedad horizontal.	37
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>39</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. \_\_\_\_\_ 39**

**Capítulo 3. La Propiedad horizontal en Cataluña. Ley 5/2006. Reforma Ley 5/2015, 13 mayo, de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña. \_\_\_\_\_ 48**

<b>Configuración de la comunidad</b> _____	<b>48</b>
Definición _____	48
Objeto _____	49
Cuota _____	49
Créditos y deudas _____	50
Afección real _____	50
Fondo de reserva _____	51
<b>Constitución de la comunidad</b> _____	<b>51</b>
Establecimiento del régimen _____	51
Legitimación _____	51
Escritura de constitución y constancia en el Registro de la Propiedad _____	52
Modificación del título de constitución _____	52
Estatutos _____	53
Reglamento de régimen interior. _____	54
Constitución y reserva del derecho de vuelo. _____	54
Extinción del régimen. _____	54
<b>Órganos de la comunidad</b> _____	<b>55</b>
Organización de la comunidad _____	55
<b>Presidencia</b> _____	<b>56</b>
Secretaría _____	56
Administración _____	56
Junta de propietarios _____	57
Reuniones _____	57
Convocatorias _____	58
Asistencia _____	59
Constitución _____	59
Derecho de voto _____	59
Régimen general de adopción de acuerdos _____	60
Adopción de acuerdos por unanimidad y por mayorías cualificadas _____	61
Acta _____	62
Libro de actas _____	63
Ejecución _____	63
Vinculación de los acuerdos _____	63
Impugnación _____	64
Suspensión _____	64
<b>Propiedad horizontal simple</b> _____	<b>65</b>
Elementos privativos _____	65
Elementos privativos de beneficio común _____	65
Anexos _____	65
Uso y disfrute de los elementos privativos _____	65
Disposición de los elementos privativos _____	66
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 _____	67
Elementos comunes _____	67
Uso y disfrute de los elementos comunes _____	68
Elementos comunes de uso exclusivo _____	68
Conservación y mantenimiento de elementos comunes _____	68
Contribución al pago de los gastos comunes _____	68
Responsabilidad de la comunidad _____	69



Reclamación en caso de impago de los gastos comunes	69
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>71</b>
<b>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.</b>	<b>71</b>
1. Ineficacia de la reserva de la facultad de modificación unilateral del título de constitución a favor del constituyente (ej.: promotor inmobiliario).	71
2. Modificación del título de constitución en casos especiales.	71
3. Derivación de conflictos a la mediación.	72
4. Eficacia de la inscripción del estatuto en el registro.	72
5. Órganos de gobierno y la administración.	73
6. Comunicaciones del administrador de fincas a comuneros.	75
7. Convocatoria.	75
8. Asistencia a la junta por videoconferencia.	76
9. Delegación expresa.	76
10. No asistencia del secretario a la junta.	77
11. Adopción de acuerdos.	77
12. Empate en las votaciones.	78
13. Morosidad y privación de uso de elementos comunes.	78
14. Impugnación de acuerdos.	79
15. Unanimidad y mayorías reforzadas.	79
16. El acta.	81
17. Notificación del acta por email.	83
18. Ejecutividad de los acuerdos adoptados.	83
19. Veto de uso de nuevas instalaciones.	83
20. Legitimación para impugnar el acuerdo.	84
21. Libertad de dedicar vivienda a local y viceversa.	84
22. Instalación de puntos de recarga de automóvil.	84
23. Consentimiento tácito de la comunidad ante obras incontestadas.	85
24. Responsabilidad solidaria del vendedor con adquirente.	85
25. Servidumbres por barreras arquitectónicas.	86
26. Elementos comunes de uso privativo.	86
27. Elementos comunes.	87
28. Incremento de la participación en los gastos comunes que corresponde a un elemento privativo concreto.	87
29. Abstenciones.	88
<b>Capítulo 4. El título constitutivo de la propiedad horizontal.</b>	<b>89</b>
1. Naturaleza del título constitutivo.	90
2. Capacidad jurídica (cónyuges, tutores, etc.)	90
3. El otorgamiento por el promotor del edificio.	91



4. Contenido del título constitutivo. Descripciones de los inmuebles. _____	92
5. Título constitutivo de la división horizontal y la previa declaración de obra nueva. _____	93
6. Los estatutos de propiedad horizontal. _____	94
7. Normas de régimen interior. _____	95
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>97</b>
Legalización de comunidad de propietarios en edificios en que no está legalmente constituida. _____	97
1. Convocatoria de junta de constitución de una comunidad en régimen de propiedad horizontal. _____	97
2. Diligencia en el Registro de la Propiedad. _____	98
3. Trámites con Hacienda. _____	98
4. Régimen preliminar de mayorías. _____	98
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>99</b>
El derecho de vuelo en la Propiedad Horizontal. _____	99
1. ¿Es posible construir nuevas plantas en un edificio? _____	99
2. ¿Es necesaria autorización de la junta de propietarios para ejercitar el derecho de vuelo? _____	101
3. ¿Es posible construir sobre el vuelo del patio? _____	101
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>103</b>
Requisitos necesarios para la desafección y venta de un piso de portería. _____	103
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>105</b>
Ejecución contra los comuneros de las sentencias condenatorias a la comunidad. _____	105
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>107</b>
¿Incurrir en responsabilidad una comunidad de propietarios por filtraciones provenientes de la terraza del inmueble de uso privativo? _____	107
<b>Capítulo 5. Los Estatutos y Régimen interior. _____</b>	<b>109</b>
1. Los estatutos. _____	109
2. El Reglamento de Régimen interior. _____	110
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>112</b>
¿Es válida una estipulación estatutaria de exoneración de gastos de conservación? _____	112
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>114</b>
Estatutos de propiedad horizontal otorgados por el promotor individualmente con reservas de derechos a su favor. _____	114
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>116</b>
Los estatutos deben inscribirse en el Registro de la propiedad. _____	116
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>119</b>
¿Por qué se suelen adaptar los estatutos de las entidades urbanísticas de conservación a la ley de propiedad horizontal? _____	119
<b>Capítulo 6. El reglamento de régimen interior. _____</b>	<b>125</b>
1. Introducción al Régimen interior de las comunidades de vecinos. _____	125



2. Finalidad del Reglamento de Régimen interior de una Comunidad de vecinos.	128
3. Mayoría para la aprobación del Reglamento de Régimen interior de una Comunidad de vecinos.	128
4. Contenido del Reglamento de Régimen interior de una Comunidad de vecinos.	128
5. Límites del Reglamento de Régimen interior de una Comunidad de vecinos.	129
a. Cláusula de prohibición de uso.	129
b. Cláusula de limitación de uso de elementos privativos.	130
c. Cláusula de limitación de uso de elementos comunes.	130
d. Cláusula de pago por uso de zonas deportivas.	131
<b>Capítulo 7. Los garajes y el contrato de aparcamiento de vehículos conforme a la Ley de Propiedad Horizontal.</b>	<b>144</b>
1. Los garajes como elementos comunes	144
2. Fórmulas que se utilizan en la práctica para regular los garajes en el régimen de Propiedad Horizontal.	145
3. Existencia de una copropiedad por parte de todos los titulares	145
4. Local construido para garaje después de vendidos los pisos en documento privado.	146
5. Posibilidad de que en un local destinado a garaje pueda ejercerse una actividad comercial	146
6. Posibilidad de destinar un patio, un terrado o un subsuelo a garaje.	146
7. Posibilidad de llevar a cabo instalaciones y mejoras en el garaje.	146
8. Conservación y reparación del garaje	147
9. El garaje como anexo de un elemento privativo.	148
10. El garaje como elemento privativo.	148
<b>Capítulo 8. Derechos, obligaciones y limitaciones de los propietarios.</b>	<b>150</b>
1. Elementos privativos.	157
a. Actos de modificación hipotecaria de pisos y locales.	157
b. Cláusula estatutaria autorizando a los propietarios a realizar por sí solos los actos de modificación hipotecaria de sus locales privativos	158
c. Agrupación entre locales de distintas plantas.	158
d. Modificaciones en su piso y local.	158
2. Elementos comunes.	160
a. Régimen de los elementos comunes.	160
b. Gastos generales.	160
c. "Afección real" (plazo para que el nuevo propietario responda de los pagos pendientes)	161
d. Adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal.	161
3. Fondo de reserva. Art. 10.	163
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>165</b>
Obligaciones de los propietarios. Régimen general.	165
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>169</b>
Derechos y obligaciones de los propietarios	169
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>171</b>
Actividades prohibidas	171
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>173</b>



Autorización de apertura de puerta a patio común de uso privativo. _____	173
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>175</b>
La existencia de cerramientos anteriores y su efecto en la autorización de nuevos por una comunidad de vecinos. _____	175
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>177</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. _____	177
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>180</b>
La fachada del edificio no puede alterarse con aparatos de aire aunque no molesten a los vecinos. _____	180
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>182</b>
Actividad Prohibida de vivienda o local. _____	182
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>184</b>
Cambio de uso de local a vivienda. _____	184
<b>Capítulo 9. Requisitos para la división de un piso. Segregación de un piso. _</b>	<b>187</b>
1. Pedir autorización administrativa. _____	187
2. Permiso de la comunidad de vecinos. _____	187
3. Redistribución de las cuotas. _____	188
4. Proyecto de obra y licencia de obra mayor. _____	188
5. Escritura ante notario e inscripción en el registro. _____	188
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>189</b>
Esquemas de los requisitos para la división o segregación de un piso. _____	189
1. Estatutos de la comunidad de vecinos. _____	189
2. Normativa urbanística municipal _____	190
3. Normativa de vivienda _____	190
4. Procedimiento _____	190
5. Consecuencias del incumplimiento de los requisitos. _____	191
<b>Capítulo 10. Las clases de gastos de las comunidades de vecinos. _____</b>	<b>192</b>
1. Gastos generales. _____	192
2. Gastos no generales. _____	193
3. Gastos ordinarios. _____	193
4. Gastos extraordinarios _____	193
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>194</b>
La cuota de propiedad y sus efectos. _____	194
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>195</b>
Exoneración de gastos a favor de un propietario que se ha incluido en los Estatutos de la comunidad de vecinos. _____	195
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>198</b>



La no utilización de un servicio, no exime de pagarlo. _____	198
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>199</b>
El vecino moroso. Procedimiento de reclamación de deuda. _____	199
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>201</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? _____	201
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>203</b>
La dotación del fondo de reserva de la Comunidad de Propietarios. _____	203
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>205</b>
¿A qué gastos debe emplearse el fondo de reserva? _____	205
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>207</b>
Reclamación de cuotas impagadas y embargo de la vivienda del propietario moroso. _____	207
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>208</b>
Certificado del Secretario con el visto Bueno del presidente relativo al estado de los gastos de comunidad. _____	208
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>209</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. _____	209
<b>Capítulo 11. Obras y mejoras. _____</b>	<b>212</b>
1. El artículo 10 y las obras de la comunidad de vecinos. _____	212
2. Obras de reparación, conservación y mantenimiento que sean necesarias en los elementos comunes. _____	217
3. Gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización. _____	218
4. Autorizaciones Administrativas. _____	219
5. División de elementos. _____	219
<b>Capítulo 12. Obras de conservación, reparación y mejora. _____</b>	<b>223</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>223</b>
Reforma de la Ley de Propiedad Horizontal mediante el Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. _____	223
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>226</b>
Reforma de la Ley de Propiedad horizontal mediante la Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. _____	226
<b>Capítulo 13. Responsabilidades de la comunidad de propietarios por las obras del edificio. _____</b>	<b>232</b>
1. El edificio debe conservarse en buen estado mediante un adecuado mantenimiento. Ley de la edificación y Código Técnico de la Edificación. _____	232



- 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. \_\_\_\_\_ 233
- 3. Responsabilidades en la Certificación Energética de los Edificios. \_\_\_\_\_ 233
- 4. Informe de Evaluación de los Edificios. La ITE. \_\_\_\_\_ 234
- 5. Responsabilidad de la comunidad en la realización de las obras. \_\_\_\_\_ 234

## Capítulo 14. Real Decreto 736/2020 por el que se regula la instalación de contadores individuales en los edificios con sistemas de calefacción y refrigeración central. \_\_\_\_\_ 236

- 1. Procedimiento para determinar la obligatoriedad \_\_\_\_\_ 237
- 2. Plazos de instalación \_\_\_\_\_ 237
- 3. Consideraciones para instalar repartidores de costes de calefacción \_\_\_\_\_ 237
- 4. Cuestiones prácticas. \_\_\_\_\_ 238
  - ¿A qué obliga esta nueva normativa? \_\_\_\_\_ 238
  - ¿Qué tipo de dispositivos tengo que instalar? \_\_\_\_\_ 239
  - ¿Desde qué fecha es obligatorio instalar contadores o repartidores? \_\_\_\_\_ 239
  - ¿Existe algún tipo de exención por la cual el edificio no esté obligado a instalar contadores? \_\_\_\_\_ 239
  - ¿En qué zona climática estoy? \_\_\_\_\_ 239
- 5. Caso práctico. Técnico. Modo de individualizar el consumo de calefacción central 241
  - ¿Para qué sirve el repartidor de costes? \_\_\_\_\_ 241
  - Procedimiento \_\_\_\_\_ 241
  - La válvula termostática y el detentor. \_\_\_\_\_ 241
  - Operativa de Liquidación \_\_\_\_\_ 241
  - Operativa de Liquidación en caso de no instalar repartidores de costes. \_\_\_\_\_ 241

## PARTE SEGUNDA \_\_\_\_\_ 249

- Organización de las comunidades de vecinos. \_\_\_\_\_ 249

## Capítulo 15. La Junta de Propietarios. \_\_\_\_\_ 249

- 1. Introducción. \_\_\_\_\_ 250
  - a. Requisitos de la convocatoria. \_\_\_\_\_ 250
  - b. Libro de Actas. \_\_\_\_\_ 250
- 2. Régimen de mayorías en la Junta. Art. 17. \_\_\_\_\_ 251
- 3. Clasificación del régimen de mayorías. \_\_\_\_\_ 255
  - a. 1/3 Un tercio de propietarios más un tercio de cuotas. \_\_\_\_\_ 255
  - b. Mayoría de propietarios, más la mayoría de cuotas. \_\_\_\_\_ 255
  - c. 3/5 Tres quintos de propietarios más tres quintos de cuotas. \_\_\_\_\_ 255
  - d. Sólo comunicación a la Junta \_\_\_\_\_ 256
  - e. Unanimidad \_\_\_\_\_ 256
  - f. Mayoría de propietarios, más la mayoría de cuotas. \_\_\_\_\_ 256

## TALLER DE TRABAJO \_\_\_\_\_ 258

- Tipos de juntas de propietarios \_\_\_\_\_ 258
- 1. Junta general ordinaria \_\_\_\_\_ 258
- 2. Junta extraordinaria \_\_\_\_\_ 258
- 3. Convocatorias de la junta de propietarios. \_\_\_\_\_ 258
- 4. Citaciones y notificaciones. \_\_\_\_\_ 259

## TALLER DE TRABAJO \_\_\_\_\_ 261

- Redacción del acta de la junta de propietarios. \_\_\_\_\_ 261



<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>263</b>
Requisitos de validez de los acuerdos de la junta de propietarios.	263
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>265</b>
Todo lo que hay que saber de la Junta de Propietarios.	265
¿Qué es y cómo funciona la junta de propietarios?	265
¿Para qué sirve la Junta de propietarios?	265
¿Quién puede asistir a la Junta de propietarios?	266
¿Qué sucede con los propietarios morosos?	268
¿Cuántos tipos de Juntas de Propietarios pueden existir?	268
¿Cómo se convocan las Juntas de Propietarios?	269
¿Cómo y dónde se envía la convocatoria a los propietarios?	270
¿Cuántos propietarios han de estar presentes en la Junta de Propietarios?	270
<b>Capítulo 16. Régimen de mayorías en las juntas de vecinos.</b>	<b>272</b>
1. Acuerdos por unanimidad.	272
2. Acuerdos que requieren la mayoría del 60% (3/5).	272
3. Acuerdos que requieren el voto favorable de un tercio (1/3).	273
4. Acuerdos por mayoría.	274
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>276</b>
¿Qué mayorías son necesarias para adoptar acuerdos en la comunidad?	276
Relación de supuestos especiales.	276
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>278</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?	278
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>280</b>
¿Cómo se computan las abstenciones en acuerdos por mayoría simple?	280
<b>Capítulo 17. Mayorías necesarias para los acuerdos de la Comunidad</b>	<b>283</b>
1. No requieren acuerdo de la junta de propietarios	283
2. Se exige la unanimidad	284
3. Se exige mayoría de tres quintos (3/5)	284
4. Se exige mayoría de un tercio (1/3)	285
5. Se exige mayoría simple	285
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>286</b>
Derecho a instalar una salida de humos. Mayorías necesarias.	286
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>288</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.	288
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>291</b>
El artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal.	291



<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>294</b>
<b>El alquiler de la antigua vivienda del portero / portería.</b>	<b>294</b>
¿Qué hacer con la vivienda en la que residía el portero, o cuando le llega el momento de la jubilación?	294
a. Vender	294
Decisión por unanimidad	294
b. Alquilar la portería	297
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>299</b>
<b>La doctrina sobre el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal.</b>	<b>299</b>
1. <b>Instalación de infraestructuras comunes. (17.1)</b>	<b>301</b>
2. <b>Obras de supresión de barreras arquitectónicas. (17.2)</b>	<b>301</b>
3. <b>Servicios de portería, conserjería, vigilancia y servicios comunes de interés general. Arrendamiento de elementos comunes. (17.3)</b>	<b>304</b>
4. <b>Obras de mejora. (17.4)</b>	<b>305</b>
5. <b>Puntos de recarga de vehículos (17.5)</b>	<b>307</b>
6. <b>Acuerdos que exigen unanimidad. (17.6).</b>	<b>307</b>
7. <b>Acuerdos que exigen mayoría simple. (17.7)</b>	<b>308</b>
8. <b>El voto de los ausentes. (17.8)</b>	<b>309</b>
9. <b>Vinculación de la adopción de acuerdos (17.9)</b>	<b>311</b>
10. <b>Discrepancia sobre naturaleza de obras (17.10)</b>	<b>311</b>
11. <b>Pago de derramas. (17.11)</b>	<b>311</b>
12. <b>Viviendas de uso turístico. (17.12)</b>	<b>311</b>
<b>CHECK-LIST</b>	<b>313</b>
1. <b>Si una obra comunitaria le perjudica ¿tiene derecho a que le compensen por los daños?</b>	<b>313</b>
2. <b>¿Está obligado a dejar pasar por su piso cuando hace obras la comunidad?</b>	<b>313</b>
3. <b>¿Debe contribuir al fondo al fondo de reserva?</b>	<b>313</b>
4. <b>¿Hay excepciones a pagar los gastos de la comunidad conforme a la cuota?</b>	<b>314</b>
5. <b>¿Responde el comprador de un piso de las deudas anteriores de la comunidad de vecinos?</b>	<b>314</b>
6. <b>¿Qué es la responsabilidad civil de la comunidad de vecinos y el seguro obligatorio.</b>	<b>314</b>
7. <b>¿Qué acuerdos precisan del voto unánime?</b>	<b>315</b>
8. <b>¿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)?</b>	<b>315</b>
9. <b>¿Qué acuerdos precisan el voto de un tercio de los propietarios que a su vez representen un tercio de cuotas de participación ?</b>	<b>315</b>
10. <b>¿Cuñando no es necesario acuerdo de la junta?</b>	<b>316</b>
11. <b>Si no acude a la junta, ¿puedo votar posteriormente?</b>	<b>316</b>
<b>Capítulo 18. Constancia de los acuerdos. El acta.</b>	<b>317</b>
1. <b>¿Quién diligencia el libro de actas?</b>	<b>317</b>
2. <b>Elementos o circunstancias que deben integrarse en el acta</b>	<b>317</b>



3. Cierre del acta _____	318
4. Ejecutividad de los acuerdos. _____	318
5. Notificación del acta a los propietarios. _____	318
6. Subsanación de errores en el acta. _____	318
7. Custodia de los libros de actas y demás documentación. _____	318
<b>Capítulo 19. Los errores más frecuentes en la redacción de las actas de las Juntas de Propietarios. Tecnicismos legales y análisis jurisprudencial. ____</b>	<b>320</b>
1. La importancia de las actas de las juntas de propietarios _____	320
2. La existencia de errores en la redacción del acta. Su subsanación tras la comunicación del acta. _____	322
3. La redacción de las formalidades incluidas en el art. 19 LPH y su repercusión respecto a la validez de los acuerdos alcanzados. _____	324
4. La impugnación de los acuerdos adoptados y la subsanación de los defectos del acta. Diferencias _____	327
5. La falta de constancia de la relación de asistentes y de sus respectivas cuotas de participación como defecto subsanable. _____	328
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" ____	329
7. El cierre del acta y la notificación en diez días _____	330
8. El diligenciamiento del libro de actas en el registro de la propiedad _____	331
9. El contenido del acta respecto a los acuerdos adoptados. ¿es preciso hacer constar las intervenciones de los propietarios? _____	333
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>334</b>
Las consecuencias de no incluir en la convocatoria todos los puntos de debate. ____	334
Caso práctico. Instalación de aparato y compresor de aire acondicionado en la azotea del edificio y cerramiento de una terraza. _____	334
<b>Capítulo 20. El libro de actas. _____</b>	<b>338</b>
1. El libro de actas. _____	338
2. La Junta de Propietarios Caracterización y composición _____	338
a. Celebración de la junta _____	339
b. Asistencia a la junta de Propietarios (art. 15 LPH). _____	340
c. "Quórum" de constitución de la junta. _____	340
d. Privación de voto. _____	341
3. Impugnación de los acuerdos adoptados en la Junta de Propietarios _____	341
<b>Capítulo 21. Impugnación de acuerdos adoptados _____</b>	<b>344</b>
1 Acuerdos perjudiciales _____	344
2. Acuerdos contrarios a la Ley o los Estatutos _____	345
3. ¿Cómo se impugna? _____	345
4. Legitimación para impugnar. _____	346
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>347</b>
¿Puede el propietario moroso impugnar los acuerdos adoptados por la Junta? ____	347
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>348</b>



Impugnación judicial. _____	348
<b>Capítulo 22. Órganos de gobierno. _____</b>	<b>350</b>
<b>1. El presidente _____</b>	<b>350</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. _____	350
a. Caracterización, nombramiento y ejercicio del cargo _____	351
b. Funciones _____	352
c. Duración del cargo y cese _____	352
<b>2. El vicepresidente _____</b>	<b>352</b>
a. Caracterización, nombramiento y ejercicio del cargo _____	352
b. Funciones _____	353
<b>3. El secretario. _____</b>	<b>353</b>
a. Caracterización, nombramiento y ejercicio del cargo _____	353
b. Funciones _____	353
<b>4. El administrador. _____</b>	<b>354</b>
a. Caracterización, nombramiento y ejercicio del cargo _____	354
b. Funciones _____	355
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>356</b>
Funciones del presidente de una comunidad de vecinos. _____	356
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>357</b>
¿Cuándo y cómo puedo solicitar el relevo en el cargo de presidente? _____	357
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>359</b>
¿Qué sucede si el presidente y el vicepresidente no actúan como presidente de la junta? _____	359
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>363</b>
<b>Presidente, el Vicepresidente, el Secretario y el Administrador de la Comunidad de Propietarios. _____</b>	<b>363</b>
<b>1. El presidente. _____</b>	<b>363</b>
<b>2. El vicepresidente. _____</b>	<b>364</b>
<b>3. El secretario. _____</b>	<b>364</b>
<b>4. El administrador. _____</b>	<b>365</b>
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>366</b>
Funciones del secretario de una comunidad de vecinos. _____	366
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>367</b>
Funciones del administrador de una comunidad de vecinos. _____	367
<b>Capítulo 23. Contabilidad de las Comunidades de vecinos. _____</b>	<b>369</b>
<b>1. Contabilidad en las comunidades de vecinos. Las cuentas de la comunidad de propietarios _____</b>	<b>369</b>
<b>2. Ventajas de la normalización contable conforme al Plan General de Contabilidad (PGC). _____</b>	<b>370</b>
<b>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). _____</b>	<b>371</b>



<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>373</b>
Contenido de los grupos de cuentas del Plan adaptado a las Comunidades de vecinos.	373
<b>Capítulo 24. Fiscalidad de las Comunidades de propietarios.</b>	<b>398</b>
1. ¿Qué obligaciones fiscales tienen las comunidades de propietarios?	398
2. Impuesto del valor añadido (IVA).	398
3. Impuesto de la renta IRPF en caso de empleados.	399
Arrendamiento como ingresos en el IRPF, mediante el modelo 184	400
4. Presentar el modelo 347	400
5. Subvenciones	400
<b>PARTE TERCERA</b>	<b>402</b>
<b>Formularios de estatutos de Propiedad Horizontal</b>	<b>402</b>
1. Estatutos de Propiedad horizontal. Comunidad de vecinos.	403
Modelo a.	403
Modelo b.	408
2. Modelos de reglamento de régimen interno.	425
Modelo a. Normas de régimen interior de garaje.	425
Modelo b	428
<b>Modelo c</b>	<b>435</b>
<b>Modelo d</b>	<b>443</b>
<b>PARTE CUARTA</b>	<b>454</b>
<b>Formularios generales de Propiedad Horizontal</b>	<b>454</b>
1. Escritura de declaración de obra nueva	455
Modelo 1	455
Modelo 2	457
2. Constitución de propiedad horizontal	463
3. Escritura de subdivisión en régimen de propiedad horizontal	470
4. Descripción de subdepartamento	472
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	473
6. Citación a juntas generales	474
7. Autorización para asistir a las juntas generales por medio de representante	475
8. Acta de junta general	476
9. Petición de convocatoria de junta extraordinaria	478
10. Carta de propietario dirigida al presidente de la comunidad o administrador para reparación urgente de un elemento o servicio común.	479
11. Carta de un propietario dirigida al Presidente de la comunidad para la realización de obras	480
12. Reclamaciones a propietarios morosos	481
13. Celebración junta a los efectos de proceder judicialmente contra el propietario moroso	482
14. Requerimiento de pago a través de acto de conciliación	483



15. Escrito interesando el embargo preventivo del piso o local _____	484
16. Carta al presidente para que convoque una Junta. _____	485
17. Convocatoria del Presidente a solicitud de copropietarios. _____	487
18. Escrito de delegación. _____	489
19. Acta de modificación de estatutos. _____	490
20. Notificaciones en tabloneros de anuncios en Juntas Extraordinarias. _____	492
21. Notificación a no asistentes. _____	493
22. Certificación de estar al corriente en el pago de las cuotas. _____	496
23. Notificación de acuerdos al propietario ausente. _____	497
24. Documento para delegar el voto. _____	498
25. Comunicación manifestando las discrepancias con acuerdos adoptados en Junta de propietarios. _____	499
26. Solicitud de convocatoria de junta de la comunidad para obras o instalaciones de accesibilidad. _____	500
27. Comunicación manifestando las discrepancias con acuerdos adoptados en Junta de propietarios. _____	501
28. Comunicación de cambio de titularidad. _____	502
29. Carta de un propietario dirigida al Administrador para la reparación urgente de un elemento común. _____	503
30. Comunicación del domicilio donde se desea recibir las citaciones y notificaciones. _____	504
31. Comunicación en tablón de anuncios de Junta de Propietarios. _____	505
<b>PARTE QUINTA _____</b>	<b>506</b>
Formularios frecuentes de las Comunidades de vecinos. _____	506
1. Convocatoria a Junta de Constitución de la Comunidad _____	507
2. Acta de Constitución de Comunidad _____	507
3. Convocatoria a Junta Anual Ordinaria _____	507
4. Acta de Junta General Ordinaria _____	507
5. Convocatoria del Presidente a Junta Extraordinaria. _____	507
6. Convocatoria a Junta Extraordinaria por el 25% de propietarios y/o de cuotas. _	507
7. Acta de Junta de Comunidad Extraordinaria _____	507
8. Otorgamiento de representación para Junta _____	507
9. Otorgamiento de representación para Junta a otro propietario. _____	507
10. Certificación de un Acta _____	507
11. Notificación del Acta a los propietarios _____	507
12. Notificación del acta a los propietarios en Tablón de Anuncios de la Comunidad. _____	507
13. Certificación de deudas pendientes _____	507
14. Certificación acreditativa de estar al Corriente de pago de los gastos generales de la Comunidad _____	507
15. Notificación a la Comunidad de transmisión de la propiedad de un elemento privativo _____	507



16. Requerimiento a titular u ocupante que efectúa actividades molestas, etc. _____	507
17. Carta de un propietario al Presidente para que introduzca en el Orden del Día de la siguiente Junta determinado tema _____	507
18. Carta de un propietario al Administrador para la realización de reparaciones urgentes _____	507
19. Carta de un propietario al Administrador solicitando la realización de obras de accesibilidad. _____	508
20. Certificación del acuerdo de la Junta aprobando la liquidación de deuda de un propietario con la comunidad de propietarios _____	508
21. Petición inicial de procedimiento monitorio de reclamación por impago de los gastos generales o fondo de reserva aprobados por la comunidad _____	508
22. Acta de Junta Extraordinaria para instalación de un ascensor en el inmueble.____	508
<b>ANEXO 1 _____</b>	<b>543</b>
El mantenimiento de un edificio en régimen de propiedad horizontal. _____	543



## ¿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.**



## Introducción



La convivencia vecinal es muy complicada, por eso es tan importante una visión práctica de la normativa de Propiedad Horizontal que rige las comunidades de vecinos.

Lo primero que hay que saber es que todos estos edificios, bloques de viviendas o viviendas unifamiliares que tienen zonas comunes deben regirse por la Ley de Propiedad Horizontal, por un lado, y por los propios estatutos de la comunidad, que acuerdan todos los vecinos, por otro. Estas normas marcarán las actuaciones dentro de la comunidad.

La ley de Propiedad Horizontal establece un marco para el entendimiento y buena convivencia en las comunidades de propietarios que no solo se circunscribe a los edificios de viviendas, también a comunidades de garajes, centros comerciales, naves industriales e incluso a entidades urbanísticas de conservación.

En el apartado de convivencia es de destacar el tratamiento de las actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas. Se tienen que mantener las instalaciones en buen estado de conservación y salubridad. La comunidad de propietarios está obligada a realizar las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios.

Un propietario no puede hacer obras que alteren el inmueble, cuando afecten a la estructura o seguridad del edificio o perjudiquen los derechos de otros propietarios.

Si un vecino desea cerrar su terraza o colocar un toldo, debe consultar los estatutos de la comunidad. Si no está regulado, se debe debatir y votar en la junta, siendo necesario el consentimiento unánime de la comunidad. En ocasiones es necesario el permiso del ayuntamiento.

Se debe dotar un fondo de reserva, es decir una cantidad que debe reservar la comunidad para atender los gastos de conservación y reparación del edificio. No puede ser inferior al 10% del último presupuesto ordinario.



Según la legislación autonómica, es obligatorio que todos los edificios estén asegurados por riesgos de incendio y daños a terceros (responsabilidad civil). Además de esos seguros, siempre es conveniente que la comunidad tenga contratado alguno de multirriesgo de comunidades, de daños sobre elementos comunitarios, de robo, de defensa jurídica y de riesgos extraordinarios. Cada propietario puede tener, además, contratado un seguro que cubra los daños que se puedan causar a algún vecino o a la comunidad.

Para el funcionamiento de la comunidad de propietarios, se designa un presidente, de entre todos los propietarios de las viviendas y locales, mediante turno de rotación o por sorteo (excepto si se establece otra condición en los estatutos propios de la comunidad). Es obligatorio ejercer el cargo de presidente, no se puede renunciar a él, puesto que la ley así lo establece para asegurar el principio de igualdad entre todos los vecinos.

Sin embargo, el presidente elegido puede solicitar su renuncia ante la junta de vecinos, que puede aceptarla y elegir otro presidente, o negarse, en cuyo caso se debería recurrir a un juez, que estudiaría las razones del renunciante y tomaría una decisión.

La función del presidente es convocar la junta de propietarios, representar a la comunidad en los asuntos que le afecten en vía judicial y extrajudicial y llevar a cabo los acuerdos adoptados por la junta.

Las reuniones se convocan, al menos, una vez al año, aunque se pueden solicitar reuniones extraordinarias siempre que lo pida una cuarta parte del total de propietarios. Todos los cargos se renuevan al año.

Para llegar a acuerdos en la junta, se exige una mayoría de votantes u otra, en función del tema que se trate. Los que exigen unanimidad de todos los propietarios presentes son los que implican la aprobación o modificación de reglas contenidas en el título constitutivo o en los estatutos.

Para decisiones más comunes, como establecer o suprimir servicios como ascensor, portería, vigilancia, es suficiente que voten a favor de las 3/5 partes. Solamente se requiere la mayoría de los votos (51%) en el caso de que se plantee eliminar barreras arquitectónicas para facilitar el acceso a minusválidos.

De todas estas cuestiones se trata, desde una perspectiva práctica y profesional, en la guía de Propiedad Horizontal y Comunidades de vecinos.

**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.**