

ÍNDICE

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1

I. Consideraciones generales

1. La propiedad horizontal como forma especial de propiedad. Propiedad particular y copropiedad de elementos comunes
2. Viviendas y locales susceptibles de aprovechamiento independiente

II. Casuística jurisprudencial

1. Sobre el carácter imperativo de la LPH
2. Normas por las que debe regirse una comunidad de propietarios
3. La salida a la vía pública o a un elemento común como elemento configurador de la propiedad horizontal

Artículo 2

I. Consideraciones generales

1. comunidades de propietarios constituidas con arreglo al art. 5 LPH. Situaciones de prehorizontalidad
2. comunidades no constituidas formalmente. Las comunidades de propietarios de hecho
3. Complejos inmobiliarios privados
4. Subcomunidades de propietarios
5. Entidades urbanísticas de conservación

II. Casuística jurisprudencial

1. Situaciones de prehorizontalidad
2. Comunidades de propietarios de hecho
3. Sobre las subcomunidades de propietarios
 - A) Aspectos relativos a su existencia
 - B) Cuestiones sobre su legitimación activa o pasiva o su capacidad procesal para intervenir en juicio
 - C) Aspectos relativos a sus facultades
4. Sobre la legalización de los libros de actas de conjuntos inmobiliarios y subcomunidades de propietarios no constituidas formalmente
5. Jurisdicción competente para la reclamación de gastos de las entidades urbanísticas de conservación

6. Sobre la aplicación analógica de la LPH a otras situaciones de comunidad.
- A) Asociaciones de propietarios
 - B) Puertos deportivos

CAPÍTULO II

Del régimen de la propiedad por pisos o por locales

Artículo 3

I. Consideraciones generales

1. La propiedad privativa

- A) Espacio suficientemente delimitado
- B) Susceptible de aprovechamiento independiente
- C) Los elementos arquitectónicos e instalaciones
- D) Los anejos

2. La propiedad común

- A) Elementos comunes por naturaleza y por destino
- B) Los elementos comunes de uso privativo
- C) Presunción de que lo que no es elemento privativo es elemento común
- D) La afección de elementos comunes
- E) Sobre la posibilidad de usucapir elementos comunes

3. La cuota de participación

- A) Cuota de participación y coeficiente de propiedad
- B) Su inalterabilidad

4. Inseparabilidad de elementos privativos y elementos comunes

II. Casuística jurisprudencial

1. Sobre los elementos privativos y los elementos comunes

- A) La presunción de que son elementos comunes todos aquellos que no figuren como privativos
- B) Elementos comunes por naturaleza y por destino y su desafectación
- C) Naturaleza privativa o común de instalaciones, conducciones o canalizaciones de agua, gas o electricidad y otros
- D) Forjados
- E) Fachadas y configuración exterior
- F) Bajocubiertas, buhardillas o altillos
- G) Balcones o terrazas

H) La adquisición por usucapión o consentimiento tácito de elementos comunes o del derecho de uso exclusivo sobre los mismos

2. Sobre los anejos de las viviendas

3. Sobre la modificación de las cuotas de participación y la necesidad de demandar a todos los comuneros
4. Sobre la limitada disposición de los elementos privativos
 - A) La transformación de trasteros anejos en viviendas
 - B) El arrendamiento de anejos separadamente de la vivienda o el local

Artículo 4

I. Consideraciones generales

1. La acción de división en el régimen de propiedad horizontal
2. La acción de división de pisos y locales
3. La comunidad de intento o elemento procomunal

II. Casuística jurisprudencial

1. Indivisibilidad de los elementos comunes
2. La acción de división en situaciones de comunidades en régimen de propiedad horizontal de hecho
3. Sobre la adquisición de un elemento privativo para su conversión en elemento procomunal

Artículo 5

I. Consideraciones generales

1. El título constitutivo
 - A) Su nacimiento y otorgantes
 - B) Su contenido
 - C) La consideración de consumidor de las comunidades de propietarios
2. La fijación de las cuotas de participación
3. Los estatutos de la comunidad
 - A) Su contenido
 - B) Repartos de gastos distintos al previsto en los estatutos
4. Modificación del título constitutivo
5. Las especialidades de los centros comerciales

II. Casuística jurisprudencial

1. Sobre el título constitutivo
 - A) Su otorgamiento por el propietario único y los derechos de los nuevos propietarios
 - B) Reserva de derechos en el título constitutivo por el promotor, con especial referencia al derecho de vuelo
 - C) Exoneración total o parcial en la participación de gastos por parte del promotor
 - D) La condición de consumidor de las comunidades de propietarios

2. Los estatutos de la comunidad

- A) Limitaciones a las propiedades privativas
- B) Cláusulas estatutarias nulas por ser contrarias a normas imperativas
- C) Exoneración en la participación de gastos comunes
- D) La solicitud de aplicación de los estatutos tras años de actos consolidados contrarios a ellos

3. Sobre la modificación del título constitutivo

- A) Necesidad del consentimiento expreso del afectado para la modificación del título constitutivo
- B) Abuso de derecho en la oposición a la modificación del título constitutivo
- C) Modificación del título con intervención del presidente o con el consentimiento individualizado de todos los propietarios afectados

Artículo 6

I. Consideraciones generales

- 1. Contenido
- 2. Aprobación, modificación e impugnación
- 3. Efectos respecto de nuevos propietarios

II. Casuística jurisprudencial

- 1. Supuestos de ilegalidad de normas del reglamento de régimen interior
- 2. Supuestos de legalidad de normas del reglamento de régimen interior
- 3. Sobre la modificación del reglamento de régimen interior
- 4. Sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad del reglamento de régimen interior

Artículo 7

I. Consideraciones generales

- 1. Obras en la propiedad privativa
 - A) Límites en la ejecución de las obras
 - B) La comunicación de las obras al representante de la comunidad
- 2. Obras en el resto del inmueble
 - A) Obras urgentes, deber de comunicación y posible reembolso
 - B) Cerramientos, aparatos de aire acondicionado, chimeneas o salidas de humos y otras obras en elementos comunes
- 3. Las doctrinas del consentimiento tácito y de los ejemplos precedentes
- 4. Las acciones de la comunidad antes obras no autorizadas
- 5. Las actividades prohibidas por los estatutos de la comunidad
- 6. Las actividades dañosas para la finca
- 7. Las actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas
- 8. Los okupas en las comunidades de propietarios

9. Especialidades del procedimiento judicial en el que se ejercita la acción de cesación
- A) Presupuestos propios de la acción
 - B) Legitimación activa
 - C) Legitimación pasiva
 - D) Medidas cautelares
 - E) Las sanciones
10. La actividad de apartamentos turísticos

II. Casuística jurisprudencial

1. Sobre las obras en la propiedad privativa
 - A) Obras de acondicionamiento interior
 - B) La necesaria notificación al presidente de la comunidad de la ejecución de las obras
2. Sobre las obras en el resto del inmueble
 - A) Cerramientos
 - B) Aparatos de aire acondicionado
 - C) Chimeneas o salidas de humos
 - D) Otras obras en elementos comunes
3. La doctrina del consentimiento tácito en la ejecución de obras
4. La doctrina de los ejemplos precedentes en la ejecución de obras
5. Sobre las actividades prohibidas por los estatutos de la comunidad
6. Sobre las actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas
 - A) Ruidos
 - B) Animales
 - C) Hospedajes y residencias
 - D) Insalubres: Humos y olores
 - E) Prostitución
 - F) Actividades contrarias a disposiciones administrativas
 - G) Daños ocasionados por okupas
7. Sobre las especialidades del procedimiento judicial en el que se ejercita la acción de cesación
 - A) La necesidad del cumplimiento de los presupuestos propios de la acción
 - B) La legitimación activa
 - C) La legitimación pasiva
 - D) Las sanciones
8. La actividad de apartamentos turísticos

Artículo 8

Artículo 9

- I. Consideraciones generales

1. Obligación de respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes [art. 9.1 a)]
2. Obligación de mantener en buen estado de conservación su propio piso o local e instalaciones privativas [art. 9.1 b)]
3. Obligación de consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en él las servidumbres imprescindibles. Con especial referencia a la instalación de ascensores [art. 9.1 c)]
4. Obligación de permitir la entrada en su piso o local [art. 9.1 d)]
5. Obligación de contribuir, con arreglo a su cuota de participación, a los gastos generales [art. 9.1 e)]
 - A) Responsable del pago en supuestos de proindiviso, arrendamientos, usufructo, separación, nulidad o divorcio y fallecimiento del propietario
 - B) Preferencia de créditos
 - C) Afección real
 - D) La certificación de deudas
6. Obligación de contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva [art. 9.1 f)]
7. Obligación de observar la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares [art. 9.1 g)]
8. Obligación de comunicar un domicilio en España a efectos de citaciones y notificaciones [art. 9.1 h)]
9. Obligación de comunicar el cambio de titularidad de la vivienda o local [art. 9.1 i)]
10. El no uso de servicios comunes [Art. 9.2)]

II. Casuística jurisprudencial

1. Respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes
2. Mantener en buen estado de conservación su propio piso o local e instalaciones privativas
3. Consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en él las servidumbres imprescindibles. Con especial referencia a la instalación de ascensores
 - A) Servidumbres temporales en la propia vivienda o local para la ejecución de obras
 - B) Servidumbres de desagüe de edificios
 - C) Servidumbres de paso
 - D) Servidumbre de luces y vistas
 - E) Servidumbres para la instalación de un ascensor
4. Permitir la entrada en su piso o local
5. Contribuir, con arreglo a su cuota de participación, a los gastos generales
 - A) Responsable del pago en supuestos de proindiviso, arrendamientos, usufructo, separación, nulidad o divorcio y fallecimiento del propietario
 - B) Preferencia de créditos
 - C) Afección real
 - D) La certificación de deudas

6. Contribuir, con arreglo a la respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva
7. Observar la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares
8. Comunicar un domicilio en España a efectos de citaciones y notificaciones
9. Comunicar el cambio de titularidad de la vivienda o local
10. El no uso de servicios comunes

Artículo 10

I. Consideraciones generales

1. Obras obligatorias que no requieren acuerdo previo de las comunidades de propietarios
 - A) Obras de mantenimiento y conservación del inmueble [art. 10.1 a)]
 - B) Obras de accesibilidad universal [art. 10.1 b)]
 - C) Ocupación de elementos comunes para la ejecución de obras [art. 10.1 c)]
 - D) Construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes, así como la constitución de un complejo inmobiliario [art. 10.1 d)]
 - E) División, agregación y segregación [art. 10.1 e)]
2. Responsabilidad por la ejecución de obras necesarias (art. 10.2)
3. Régimen de autorizaciones administrativas (art. 10.3)

II. Casuística jurisprudencial

1. Obras obligatorias que no requieren acuerdo previo de las comunidades de propietarios
 - A) Sobre la configuración de obras necesarias
 - B) Obligatoriedad de la comunidad de propietarios de ejecutar obras de mantenimiento y conservación del inmueble
 - C) El innecesario acuerdo de la junta
 - D) Sobre la legitimación para solicitar la ejecución de obras necesarias
 - E) Ejecución de obras necesarias por los propios comuneros
 - F) Eliminación de barreras arquitectónicas
 - G) Derecho de vuelo
2. Responsabilidad por la ejecución de obras necesarias
3. Régimen de autorizaciones administrativas

Artículo 11

Artículo 12

Artículo 13

I. Consideraciones generales

1. Órganos de gobierno de la comunidad de propietarios. La ausencia de personalidad jurídica

2. El presidente
 - A) Requisitos, forma de elección y obligatoriedad del cargo
 - B) Funciones
 - C) Responsabilidad
3. El Vicepresidente
4. El secretario y el administrador
 - A) Necesaria cualificación profesional. La colegiación del administrador de fincas
 - B) El nombramiento y la relación contractual
5. Otros órganos de gobierno
6. Representación de la comunidad de propietarios
7. Duración del ejercicio de los cargos y su remoción
8. El régimen de administración del art. 398 CC

II. Casuística jurisprudencial

1. Órganos de gobierno de la comunidad. La ausencia de personalidad jurídica
2. El presidente
 - A) Nombramiento y obligatoriedad del cargo
 - B) Remuneración
 - C) Capacidad y representación
 - D) Responsabilidad
3. El vicepresidente
4. El secretario y el administrador
 - A) Naturaleza de la relación contractual
 - B) Cualificación profesional
 - C) Administrador de fincas persona jurídica
 - D) Responsabilidad
5. Otros órganos de gobierno
6. Duración del ejercicio de los cargos y su remoción
 - A) Vencimiento del plazo
 - B) Nombramiento por plazo superior a un año.
 - C) Remoción y derecho del administrador a indemnización
 - D) Deber del administrador de fincas de devolver la documentación
7. El régimen de administración del art. 398 CC

Artículo 14

I. Consideraciones generales

1. Nombrar y remover los cargos de la comunidad y resolver las reclamaciones de los comuneros sobre la actuación de aquellos
2. Aprobar los presupuestos y las cuentas
3. Aprobar la ejecución de obras y ser informada de las medidas urgentes adoptadas por el administrador

4. Aprobar y reformar los estatutos y el reglamento de régimen interior
5. Conocer y decidir sobre los demás asuntos de interés general

II. Casuística jurisprudencial

1. Competencias sobre nombramiento y remoción de cargos
2. Competencias sobre presupuestos y cuentas
3. Competencias sobre obras
4. Competencias sobre Estatutos y reglamento de régimen interior
5. Competencias sobre los demás asuntos de interés general

Artículo 15

I. Consideraciones generales

1. Asistencia a la junta de propietarios
 - A) Asistencia personal
 - B) Representación legal y voluntaria
 - C) Situaciones proindiviso
 - D) Situaciones de usufructo
2. La votación en la junta de propietarios
 - A) Propietarios morosos. La privación del derecho de voto
 - B) El propietario múltiple
 - C) Otras modalidades de votación
 - D) El valor de las abstenciones
 - E) El voto presunto
3. Nuevas controversias sobre las juntas de propietarios
 - A) La grabación de las juntas
 - B) Las juntas telemáticas

II. Casuística jurisprudencial

1. Cuestiones sobre la asistencia a las juntas de propietarios
 - A) La asistencia personal
 - B) Problemas de representación
 - C) Situaciones proindiviso
 - D) Situaciones de usufructo
2. Cuestiones sobre el voto en la junta de propietarios
 - A) Sobre la privación del derecho de voto
 - B) El propietario múltiple
 - C) El voto secreto
 - D) Valoración de las abstenciones
 - E) El voto presunto
3. Cuestiones sobre la grabación de las juntas

Artículo 16

I. Consideraciones generales

1. Reuniones de la junta de propietarios: Ordinarias, extraordinarias y universales
2. La convocatoria de las juntas
 - A) Legitimación para convocar. Convocatoria de la cuarta parte de propietarios o del 25 % de cuotas. Convocatoria judicial
 - B) Requisitos necesarios de la convocatoria
 - C) Inclusión en el orden del día de asuntos de interés general a solicitud de un comunero
 - D) La primera y la segunda convocatoria
3. La citación para la junta
4. Otras cuestiones derivadas de la convocatoria y celebración de las juntas
 - A) El idioma
 - B) La protección de datos de naturaleza personal. Tratamiento de los datos, webs profesionales, cámaras de videovigilancia

II. Casuística jurisprudencial

1. Sobre las juntas de propietarios ordinarias, extraordinarias y universales
2. Sobre la convocatoria de las juntas
 - A) Legitimación para convocar
 - B) Requisitos necesarios de la convocatoria
 - C) Inclusión en el orden del día de asuntos de interés general a solicitud de un comunero
3. Sobre la citación para la junta
 - A) Forma de realizarla
 - B) Domicilio en España
 - C) Destinatario. Arrendatario u otros
 - D) Prueba
 - E) Forma de computar el plazo de 6 días en las ordinarias y antelación necesaria para las extraordinarias
4. Sobre el idioma y la protección de datos de carácter personal
 - A) El idioma
 - B) La protección de datos de naturaleza personal

Artículo 17

I. Consideraciones generales

1. Acuerdos posibles previstos en el art. 17
 - A) Servicios de telecomunicación, energías renovables, nuevos suministros energéticos colectivos (art. 17.1)

B) Supresión de barreras arquitectónicas. Instalación de ascensor. Eficiencia energética o implantación de fuentes de energía renovable, incluyendo la envolvente del edificio (art. 17.2)

C) Establecimiento o supresión de los servicios de portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general y de equipos o sistemas de eficiencia eléctrica o hídrica. Arrendamiento de elementos comunes (art. 17.3).

D) Instalaciones, servicios o mejoras no requeridas, sin repercusión a los propietarios que voten en contra. División, agregación, segregación material de pisos o locales y sus anejos, construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de terrazas (art. 17.4)

E) Modificación del título constitutivo y de los estatutos (art. 17.6)

F) Acuerdos de mayoría simple (art. 17.7)

G) Los apartamentos turísticos (art. 17.12)

2. Forma de adoptar los acuerdos la junta de propietarios

A) Sistema de doble mayoría

B) La valoración de las abstenciones

C) El voto presunto (art. 17.8)

3. Los puntos de recarga de vehículos eléctricos (art. 17.5), la vinculación de los acuerdos (art. 17.9), el arbitraje o dictamen técnico (art. 17.10) y las derramas para el pago de las mejoras (art. 17.11)

4. La revocación de los acuerdos adoptados por la junta de propietarios

II. Casuística jurisprudencial

1. Sobre la valoración de las abstenciones

2. Sobre el voto presunto

3. Sobre la revocación de acuerdos

4. Sobre los servicios de telecomunicación, energías renovables, nuevos suministros energéticos colectivos (art. 17.1)

5. Sobre la supresión de barreras arquitectónicas y la instalación de ascensor (art. 17.2)

6. Sobre el establecimiento o supresión de los servicios de portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general y de equipos o sistemas de eficiencia eléctrica o hídrica (art. 17.3)

7. Sobre el arrendamiento de elementos comunes (art. 17.3)

8. Sobre instalaciones, servicios o mejoras no requeridas, sin repercusión a los propietarios que voten en contra (art. 17.4)

9. Sobre la división, agregación, segregación material de pisos o locales y sus anejos, construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de terrazas (art. 17.4)

10. Sobre los puntos de recarga de vehículos eléctricos (art. 17.5)

11. Sobre la modificación del título constitutivo y de los estatutos (art. 17.6)

12. Sobre los acuerdos de mayoría simple (art. 17.7)

13. Sobre la vinculación de los acuerdos (art. 17.9)

14. Sobre el arbitraje o dictamen técnico (art. 17.10)
15. Sobre las derramas para el pago de las mejoras (art. 17.11)
 - A) El responsable del pago
 - B) La posible acción de repetición del comprador de la vivienda o local contra el vendedor
16. Sobre los apartamentos turísticos (art. 17.12)

Artículo 18

I. Consideraciones generales

1. Nulidad y anulabilidad de los acuerdos
2. Motivos de impugnación de los acuerdos
 - A) Contrarios a la Ley o a los estatutos
 - B) Gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios
 - C) Gravemente perjudiciales para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho
 - D) La impugnación de los acuerdos negativos
3. Legitimación para la impugnación de los acuerdos
4. Caducidad de la acción
5. Ejecutividad de los acuerdos

II. Casuística jurisprudencial

1. Sobre la nulidad y anulabilidad de los acuerdos
2. Sobre los motivos de impugnación de los acuerdos
 - A) Contrarios a la ley o a los estatutos
 - B) Gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios
 - C) Gravemente perjudiciales para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho
3. Sobre la impugnabilidad de los acuerdos negativos
4. Sobre la legitimación para la impugnación de los acuerdos
5. Sobre la caducidad de la acción
6. Sobre la ejecutividad de los acuerdos
7. Sobre el juicio de equidad

Artículo 19

I. Consideraciones generales

1. El libro de actas
2. El acta y su contenido

3. Cierre, remisión y subsanación del acta

- A) El cierre del acta y su firma
- B) La subsanación del acta

II. Casuística jurisprudencial

- 1. Sobre la inexistencia del libro de actas
- 2. Sobre el diligenciamiento del libro de actas
- 3. Sobre la legalización de los libros de actas de conjuntos inmobiliarios y subcomunidades de propietarios no constituidas formalmente
- 4. Sobre el valor probatorio de las actas
- 5. Sobre el contenido de las actas y la vulneración del derecho al honor
- 6. Sobre defectos en la redacción de las actas
- 7. Sobre el cierre y subsanación del acta

Artículo 20

I. Consideraciones generales

- 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 [art. 20 a)]
- 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 [art. 20 b)]
- 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 [art. 20 c)]
- 4. Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes [art. 20 d)]
- 5. Actuar, en su caso, como secretario de la junta y custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad [art. 20 e)]. Alcance del deber de información del administrador y del derecho de información de los propietarios
- 6. Todas las demás atribuciones que se confieran por la junta [art. 20 f)]
- 7. Responsabilidad civil del administrador de fincas
- 8. Responsabilidad deontológica del administrador de fincas

II. Casuística jurisprudencial

- 1. Sobre sus facultades para la ejecución de obras
- 2. Sobre sus facultades para la firma de contratos
- 3. Sobre la forma de llevar la contabilidad de la comunidad
- 4. Sobre el deber de información a los comuneros
- 5. Sobre la obligación de devolver por el administrador la documentación de la comunidad al cesar en el cargo

6. Sobre el derecho a percibir sus honorarios
7. Sobre la responsabilidad del administrador

Artículo 21. Impago de los gastos comunes, medidas preventivas de carácter convencional, reclamación judicial de la deuda y mediación y arbitraje

I. Consideraciones generales

1 Medidas disuasorias contra la morosidad

- A) Requisitos necesarios
- B) Efectos en caso de incumplimiento
- C) El devengo automático de intereses de los créditos a favor de la comunidad

2. El juicio monitorio de reclamación de gastos de comunidad

3. La mediación y el arbitraje

II. Casuística jurisprudencial

1. Sobre la privación temporal del uso de servicios o instalaciones
2. Sobre la imposición de intereses de mora
3. Sobre el juicio monitorio de reclamación de gastos de comunidad

Artículo 22

I. Consideraciones generales

1. Responsabilidad de la comunidad de propietarios
2. Responsabilidad del comunero
3. Oposición del comunero a la ejecución

II. Casuística jurisprudencial

1. Sobre la ejecución contra la comunidad de propietarios
2. Sobre la ejecución contra los propietarios particulares

Artículo 23

I. Consideraciones generales

1. Por destrucción del edificio
2. Por conversión en propiedad o copropiedad ordinaria

II. Casuística jurisprudencial

1. Sobre la extinción del régimen de propiedad horizontal por destrucción de la finca
3. Sobre la determinación del valor de la finca a efectos de la reconstrucción
4. Sobre la extinción del régimen de propiedad horizontal por cesión de los viales al ayuntamiento
5. Sobre los efectos de la extinción en el Registro de la Propiedad

CAPÍTULO III

Del régimen de los complejos inmobiliarios privados

Artículo 24

I. Consideraciones generales

1. Régimen jurídico aplicable y ámbito de aplicación
2. Complejos inmobiliarios ordinarios
3. Complejos inmobiliarios que implican una agrupación de comunidades
4. Complejos inmobiliarios atípicos
5. La necesaria exclusión de determinados complejos inmobiliarios del régimen de la LPH. Las especialidades de los centros comerciales

II. Casuística jurisprudencial

1. Sobre la doctrina del Tribunal Supremo relativa a los complejos inmobiliarios
2. Sobre la existencia de complejos inmobiliarios de hecho
3. Sobre la individualización de gastos en comunidades constituidas por diversos bloques
4. Sobre problemas de competencia entre el complejo y las comunidades que lo integran
5. Sobre la aplicación analógica de la LPH a otras situaciones de comunidad
6. Sobre las peculiaridades de los complejos inmobiliarios integrados con centros comerciales

Disposición Adicional Primera

I. Consideraciones generales

1. Intervención de las comunidades autónomas
2. Constitución del fondo de reserva
3. Dotación mínima y reposición

II. Casuística jurisprudencial

1. Sobre la constitución del fondo de reserva
2. Sobre la contribución con arreglo a la respectiva cuota de participación a la dotación del fondo de reserva

Disposición Adicional Segunda

I. Consideraciones generales

II. Casuística jurisprudencial

1. Sobre la irretroactividad de los acuerdos comunitarios de limitación o prohibición de desarrollo de la actividad de apartamentos turísticos
2. Sobre la irretroactividad del incremento en la participación de gastos comunes
3. Sobre el derecho del comprador de una vivienda que dispone de autorización administrativa, para continuar con la actividad

Disposición Transitoria Primera

Disposición Final

I. Consideraciones generales

1. La nulidad de estatutos contrarios a la LPH
2. El derecho de tanteo y retracto en las comunidades de propietarios

II. Casuística jurisprudencial

1. Sobre la nulidad de cláusulas estatutarias anteriores a la entrada en vigor de la LPH
2. Sobre la posibilidad de incluir los derechos de tanteo y retracto en los estatutos

Anexo I. Aspectos procesales del régimen de propiedad horizontal

I. Introducción

II. Presupuesto de procedibilidad: Los MASC.

1. Sobre la necesidad de los MASC en los procedimientos en materia de propiedad horizontal
2. Sobre las distintas modalidades de MASC y las opciones más recomendables
3. Sobre la necesidad de acreditar en la demanda el cumplimiento del MASC

III. El juicio declarativo ordinario

IV. El juicio declarativo verbal

1. Sobre los juicios verbales sumarios de suspensión de obra nueva
2. Sobre los juicios verbales sumarios de retener o recobrar la posesión
3. Sobre las tercerías de mejor derecho

V. El juicio de equidad

1. Régimen legal
2. Supuestos en los que procede
3. Presupuestos necesarios
4. Tramitación

VI. El juicio monitorio especial de reclamación de gastos de la comunidad

1. Régimen jurídico aplicable
2. Características
 - A) Es potestativo
 - B) Ventajas e inconvenientes
3. Jurisdicción y competencia territorial
 - A) Las reclamaciones a organismos públicos
 - B) Las reclamaciones en las juntas de compensación y en las entidades urbanísticas de conservación
 - C) La sumisión al arbitraje

4. Presupuestos previos

- A) La condición de moroso
- B) Liquidación de la deuda por la junta de propietarios. Su prescripción
- C) Notificación del acta de la junta de propietarios
- D) Certificado del acuerdo de la junta
- E) Notificación al deudor de la certificación del acuerdo de la junta
- F) Legitimación activa para su ejercicio
- G) Legitimación pasiva: Situaciones controvertidas
- H) Posible acumulación subjetiva de acciones contra varios propietarios morosos

5. La demanda y sus documentos

- A) Documentos imprescindibles
- C) La solicitud de embargo preventivo

6. La tramitación del juicio monitorio

- A) Admisión de la petición, requerimiento de pago y posible notificación edictal
- B) Opciones del demandado
- C) Impugnación de la oposición

7. Ejecución

- A) Sobre la ampliación de la ejecución a nuevas cuotas
- B) ¿Es posible la ejecución contra copropietario que no ha sido parte en el monitorio?
- C) Las subastas y las comunidades de propietarios

VII. Los comuneros en situación de concurso de acreedores

VIII. Otras cuestiones procesales

1. La actuación procesal de la comunidad

2. Las diligencias preliminares

3. Las medidas cautelares

4. Los recursos

5. Sobre la ejecución contra las comunidades de propietarios

6. Las costas

Anexo II. Legislación complementaria

I. Real Decreto de 24 de julio de 1889, que dispone la publicación del Código Civil (texto parcial)

II. Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de Medidas en Materia de Eficiencia del Servicio Público de Justicia (texto parcial)

III. Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (texto parcial)

IV. Ley 5/2006, de 10 de mayo, de Libro Quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los Derechos Reales (texto parcial)

V. Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria (texto parcial)

VI. Decreto de 14 de febrero de 1947, por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario (texto parcial)

VII. Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre Límites del Dominio sobre Inmuebles para Eliminar Barreras Arquitectónicas a las Personas con Discapacidad (texto parcial)

VIII. Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el Procedimiento Básico para la Certificación de la Eficiencia Energética de los Edificios

IX. Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre Infraestructuras Comunes en los Edificios para el Acceso a los Servicios de Telecomunicación

BIBLIOGRAFÍA