

ÍNDICE GENERAL

CAPÍTULO I

LA REGULACIÓN LEGAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

1.	Regulación legal de la propiedad horizontal: antecedentes ...	57
2.	La Ley de 26 de octubre de 1939 de reforma del Código Civil y de la Ley Hipotecaria	60
3.	La reforma hipotecaria de 1944-1946 sobre la propiedad horizontal	62
4.	La ley de propiedad horizontal de 21 de julio de 1960 y la modificación del código civil y de la ley hipotecaria	64
5.	Reformas posteriores de la Ley de Propiedad Horizontal	67
6.	Modificaciones posteriores de la Ley Hipotecaria: la ley 13/2015, de 24 de junio	68
7.	El Reglamento Hipotecario y el Reglamento de inscripción de actos de naturaleza urbanística	69
8.	La regulación urbanística del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y de las comunidades autónomas	69
9.	La legislación civil sobre propiedad horizontal en Navarra y Cataluña	70

CAPÍTULO II

NATURALEZA JURÍDICA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

1.	Los distintos puntos de vista	73
2.	La idea de la yuxtaposición de dos clases de propiedad	74
3.	La idea de la coexistencia de propiedades y de propietarios ..	77
4.	La idea del carácter preponderante de la propiedad individual sobre los elementos accesorios en comunidad	78
5.	La referencia a la importancia en la propiedad horizontal de la coexistencia de los intereses individuales y comunitarios	82

6.	La idea de la propiedad horizontal como un único derecho de propiedad para cada titular, pero con objeto complejo a través de dos objetos distintos y conexos	84
7.	La idea de atender no sólo a las propiedades individuales y a los elementos comunes, sino también al inmueble o edificio en su conjunto como elemento caracterizador de la propiedad horizontal	89
8.	La propiedad horizontal como colectividad organizada	91
9.	La configuración de la propiedad horizontal como «régimen inmobiliario» en el que predomina la peculiaridad de la «cualidad del objeto» a que dicho régimen se refiere: la posición de BADOSA COLL	94
10.	La propiedad horizontal como institución con vocación de existencia de pluralidad de propietarios sobre el inmueble ...	95
11.	Síntesis de los diferentes aspectos de la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal	96

CAPÍTULO III

EL PROBLEMA DE LA FALTA DE PERSONALIDAD JURÍDICA DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

1.	La carencia de personalidad jurídica de la comunidad de propietarios y la posibilidad de que sea titular registral en determinados supuestos	99
2.	La doctrina de la Dirección General de los Registros (DGRN) y del notariado sobre la falta de personalidad jurídica de la comunidad de propietarios antes de la resolución de 12 de febrero de 2016	102
3.	La jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre falta de personalidad jurídica de la comunidad de propietarios	126
4.	La reforma del artículo 9.e) de la ley hipotecaria por ley 13/2015, de 24 de junio y la resolución DGRN de 12 de febrero de 2016 sobre la posibilidad de inscripción a nombre de la comunidad de propietarios en caso de ejecuciones judiciales por impago de cuotas. Referencia a la resolución DGRN de 16 de enero de 2017.	133

CAPÍTULO IV

CLASES DE PROPIEDAD HORIZONTAL. REFERENCIA ESPECIAL A LA PROPIEDAD HORIZONTAL DE HECHO

1.	Clasificación atendiendo al título constitutivo: la propiedad horizontal con título constitutivo y la propiedad horizontal de hecho	148
----	---	-----

2.	La propiedad horizontal de hecho	148
3.	Resoluciones DGRN sobre propiedades horizontales de hecho	150
4.	El supuesto de la resolución DGRN de 18 de julio de 1995 en que la suma de cuotas de participación no era el 100% sino el 85,58%, planteándose la reasignación de cuotas para que sumen el 100%	150
5.	El supuesto de la resolución DGRN de 5 de junio de 1998 sobre un patio que no figuraba descrito en el registro y que se pretendía que era anejo del piso primero	153
6.	El supuesto de la resolución DGRN de 5 de octubre de 2002 sobre división de un local de un edificio que aunque no consta la constitución formal de la propiedad horizontal, se deduce de la propia descripción registral la propiedad horizontal de hecho	156
7.	El supuesto de la resolución DGRN de 15 de diciembre de 2004 sobre unas «partes de casa» y sus segregaciones	157
8.	El supuesto de la resolución DGRN de 17 de octubre de 2012 sobre cesión del uso de un elemento común bajo cubierta en un edificio en que falta la descripción del elemento común ..	161
9.	El supuesto de la resolución DGRN de 27 de noviembre de 2013 sobre rectificación de unas terrazas que se pretende que sean elementos comunes	164
10.	Referencia a la resolución DGRN de 27 de septiembre de 2016	167
11.	La Resolución DGRN de 3 de enero de 2017	167
12.	Las sentencias del tribunal supremo sobre la propiedad horizontal de hecho	169
13.	La sentencia TS de 3 de febrero de 2005 sobre partes de casa y su forma de división: no cabe la conversión en propiedad horizontal	170
14.	La sentencia TS de 17 de julio de 2006 sobre aplicación de la propiedad horizontal de hecho a las urbanizaciones y complejos inmobiliarios y legitimación procesal del presidente	173
15.	La sentencia TS de 1 de febrero de 2007 sobre un espacio que de hecho formaba parte de la propiedad horizontal	176
16.	La sentencia TS de 23 de enero de 2008 sobre la configuración de un resto como elemento común de las cuatro parcelas segregadas de ella	178
17.	La sentencia TS de 28 de mayo de 2009 sobre un complejo inmobiliario «de hecho» en el que no cabe la acción de división de un terreno común	180

18.	La sentencia TS de 24 de noviembre de 2010 sobre propiedad horizontal tumbada de hecho en que no cabe la acción de división de cosa común	182
19.	La propiedad horizontal de hecho en el código civil de Cataluña	183

CAPÍTULO V

OTRAS CLASES DE PROPIEDAD HORIZONTAL. SUBCOMUNIDADES Y ENTIDADES URBANÍSTICAS DE CONSERVACIÓN

1.	Otras clasificaciones de la propiedad horizontal	185
2.	Las subcomunidades: regulación legal	186
3.	Las subcomunidades en la jurisprudencia del Tribunal Supremo	187
4.	Las subcomunidades según la doctrina de la dirección general de los registros y del notariado	192
5.	La regulación de las subcomunidades en el Código Civil de Cataluña	194
6.	Las entidades urbanísticas colaboradoras de conservación	199

CAPÍTULO VI

EL TÍTULO CONSTITUTIVO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

1.	El título constitutivo de la propiedad horizontal	211
2.	La naturaleza jurídica del acto de constitución de la propiedad horizontal	214
3.	La forma del título constitutivo de la propiedad horizontal ...	221
4.	Inscripción del título constitutivo de la propiedad horizontal. Remisión	226
5.	La forma de constitución del régimen de propiedad horizontal en el Código Civil de Cataluña	227
6.	Operatividad de la usucapión en relación con el título de constitución de la propiedad horizontal	227
7.	Operatividad de la accesión respecto al título de constitución de propiedad horizontal	228
8.	La constitución de la propiedad horizontal mediante la división de comunidad ordinaria proindiviso del artículo 401.2.º del Código Civil según la jurisprudencia del Tribunal Supremo y doctrina de la DGRN	233
9.	El sistema de división del apartado 2 del artículo 552-11 del Código Civil de Cataluña	243

10.	Referencia a la constitución implícita de la propiedad horizontal por vía de interpretación de los asientos registrales	243
11.	LA propiedad horizontal en sus dos vertientes como acto de constitución y como acto de división. aspectos terminológicos y de redacción de asientos	244

CAPÍTULO VII

LEGITIMACIÓN Y CAPACIDAD PARA LA CONSTITUCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

1.	La legitimación del propietario o propietarios para la constitución de la propiedad horizontal	249
2.	Vacilaciones en un primer período por parte de la jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre la legitimación del promotor y de los adquirentes según los casos	253
3.	Las sentencias del Tribunal Supremo más recientes que se inclinan por la legitimación del promotor en caso de falta de tradición o entrega	256
4.	La regulación de la legitimación de los propietarios para el otorgamiento del título constitutivo en Cataluña	267
5.	Supuestos concretos de legitimación y capacidad de los propietarios para el otorgamiento del título constitutivo de la propiedad horizontal	269
6.	La constitución de propiedad horizontal por los cónyuges	270
7.	Los menores de edad, las personas con discapacidad y el representante del ausente	273
8.	El fiduciario en la sustitución fideicomisaria	275
9.	El usufructuario y el nudo propietario	275
10.	Titulares en supuestos de cesión de terreno a cambio de obra futura	278
11.	Apoderados	278
12.	El contador-partidor	280
13.	Legatarios	284
14.	El superficiario	286
15.	El concesionario	287
16.	Pluralidad de propietarios	288

CAPÍTULO VIII

ELEMENTOS REALES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EL INMUEBLE O EDIFICIO EN SU CONJUNTO

1.	Elementos reales de la propiedad horizontal	290
----	---	-----

2.	El inmueble o edificio general en su conjunto	290
3.	La clase de edificación o inmueble objeto de constitución de propiedad horizontal	292
4.	El edificio simple como objeto de propiedad horizontal	293
5.	Supuestos especiales de edificios simples y problemas respecto a su colindancia con otros	294
6.	El supuesto de la resolución DGRN de 11 de mayo de 1978: agrupación de dos fincas colindantes una de ellas con seis plantas ya constituida en propiedad horizontal y la otra con dos plantas que se agrupa con ella formando un solo edificio simple en régimen de propiedad horizontal	294
7.	El supuesto de medianería horizontal. Remisión a su estudio en el capítulo siguiente	295
8.	El supuesto de edificios colindantes en que uno de los pisos de un edificio se agrupa con el piso del otro edificio, manteniendo las propiedades horizontales independientes en cada edificio a pesar de esa agrupación especial: la resolución DGRN de 27 de mayo de 1983	295
9.	El supuesto de agrupación de dos fincas colindantes, una de ellas integrada en un complejo inmobiliario de naves y la otra sin estar sujeta a propiedad horizontal ni integrarse tampoco en el complejo inmobiliario: la resolución DGRN de 27 de febrero de 2003	296
10.	El problema de la segregación de unas porciones de un edificio simple que carecen físicamente de autonomía: la resolución DGRN de 3 de abril de 1989	297
11.	El supuesto de constitución de propiedad horizontal de una edificación consistente en vivienda unifamiliar formando dos entidades: la resolución DGRN de 18 de julio de 1996	299
12.	El supuesto de la división material formando dos casas independientes separadas por medianeras y con escasos elementos comunes, sin constituir en propiedad horizontal: la sentencia TS de 4 de abril de 1990	301
13.	El edificio complejo como objeto de propiedad horizontal. Referencia al Código Civil de Cataluña	304
14.	Las distintas fases o estados de la construcción del edificio o inmueble en su conjunto	306
15.	Edificios meramente proyectados y pisos meramente proyectados	307
16.	La cuestión de los edificios proyectados, pero con licencia de obras y proyecto técnico	307

17.	La interpretación de la constancia de los pisos meramente proyectados en el folio general del inmueble en su conjunto que prevé el artículo 8.4.º LH	315
18.	Edificio o inmueble en construcción	319
19.	La propiedad horizontal sobre edificio terminado	323
20.	La constancia registral de terminación de obra una vez inscrita la declaración de obra nueva en construcción y la propiedad horizontal	330
21.	El edificio o inmueble en su conjunto como objeto de propiedad conjunta por todos los propietarios: su función dentro de la propiedad horizontal	336
22.	El inmueble o edificio en su conjunto como finca registral matriz	338

CAPÍTULO IX

LA MEDIANERÍA HORIZONTAL COMO SUPUESTO DISTINTO DEL INMUEBLE CONSTITUIDO EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

1.	La medianería horizontal como supuesto distinto de la propiedad horizontal	342
2.	La sentencia del Tribunal Supremo de 24 de mayo de 1943 sobre la diferencia entre comunidad ordinaria y medianería horizontal	344
3.	La sentencia del Tribunal Supremo de 28 de abril de 1972 sobre la diferencia entre la propiedad horizontal y la medianería horizontal	344
4.	La sentencia del Tribunal Supremo de 28 de diciembre de 2001 sobre la procedencia de las obras realizadas en uno de los edificios que no perjudican la consistencia del conjunto en situación de casas empotradas	349
5.	La sentencia TS de 14 de abril de 2005 sobre la diferencia entre medianería horizontal y propiedad horizontal de hecho ..	354
6.	Resoluciones DGRN sobre medianería horizontal	356
7.	La resolución DGRN de 20 de julio de 1998 sobre los engalavernos o casas empotradas, exigiendo que se precise la cuota de las fincas sobre el conjunto	356
8.	La resolución DGRN de 15 de septiembre de 2009 sobre la medianería horizontal como situación diferente de la propiedad horizontal y los requisitos para configurarla «ex novo»	361
9.	La resolución DGRN de 7 de marzo de 2011 sobre expediente de dominio de inmatriculación en el que se excluye de la finca	

	una bodega, sin aclarar el régimen de la misma respecto al conjunto	369
10.	La resolución DGRN de 18 de abril de 2016 sobre expediente de dominio de inmatriculación de una finca que se encuentra en situación de superposición con otra finca, que requiere la notificación al otro titular	372
11.	La resolución de la dirección general de derecho y entidades jurídicas de la Generalitat de Cataluña de 10 de octubre de 2012 sobre un supuesto de propiedad horizontal y no medianería horizontal	378
12.	El supuesto especial de propiedad horizontal en que alguno de los elementos se superpone en medianería horizontal con una o varias casas colindantes	378
13.	Resumen de las cuestiones sobre medianería horizontal	380

CAPÍTULO X

LA PREHORIZONTALIDAD COMO SUPUESTO DISTINTO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

1.	La prehorizontalidad como situación jurídica distinta de la propiedad horizontal del inmueble: imprecisiones vertidas sobre su concepto	384
2.	El concepto técnico y estricto de prehorizontalidad como situación previa a la propiedad horizontal sin que pueda confundirse con ella	389
3.	Los supuestos más característicos de prehorizontalidad	390
4.	La permuta de solar a cambio de obra futura como supuesto especial de prehorizontalidad	394
5.	La cesión de finca o de edificabilidad a cambio de la construcción futura en Cataluña	399
6.	La resolución DGRN de 16 de mayo de 1996 sobre permuta a cambio de obra futura: la discusión acerca de si puede o no aplicarse actualmente	403
7.	La comunidad proindiviso con pacto de construcción directa por cada comunero convenios de los copropietarios de un solar sobre la futura construcción y adjudicación de pisos y locales a cada uno: crítica a la referencia a los pisos proyectados como términos de referencia de las cuotas indivisas	415
8.	La resolución DGRN de 18 de abril de 1988 sobre los acuerdos previos entre copropietarios acerca de los pisos o locales futuros	416
9.	La resolución DGRN de 17 de julio de 1998 sobre la inscripción de un régimen de prehorizontalidad por dos propietarios	

	en comunidad por cuotas sobre el solar manifestando su propósito de construir una edificación expresando los elementos privativos que corresponderán a cada uno	420
10.	La resolución DGRN de 15 de marzo de 2016 sobre el carácter meramente obligacional no inscribible de un pacto sobre futura división horizontal	426
11.	La tercería de dominio del titular de pisos futuros frente a los embargos por deudas del promotor	429
12.	La sentencia del Tribunal Supremo de 17 de septiembre de 1996 sobre escritura pública de compraventa de fecha posterior al embargo, pero acreditada la adquisición y tradición con anterioridad al embargo	430
13.	La sentencia TS de 18 de septiembre de 1996 sobre un supuesto de falta de prueba de la tradición frente al embargo	432
14.	La sentencia TS de 14 de noviembre de 1997 sobre tradición instrumental anterior al embargo	433
15.	La sentencia TS de 9 de junio de 1999 sobre tradición real	434
16.	Sentencias TS sobre la «traditio ficta» reforzada por la inscripción registral del tercerista frente al embargo	435
17.	La sentencia TS de 18 de febrero de 2005 no admite como «traditio ficta» del piso futuro la escritura pública de permuta	436
18.	La sentencia TS de 19 de junio de 2007 sobre desestimación de tercería de dominio en ejecución hipotecaria por ser insuficiente la permuta de cesión de suelo a cambio de obra futura	439
19.	La sentencia TS de 23 de noviembre de 2012 que insiste en la tradición instrumental mediante escritura pública de compraventa, reforzada por la inscripción, aunque no tenga la posesión el «tradens»	442
20.	La protección de los compradores de pisos futuros frente al promotor y entidades bancarias y aseguradoras según la última jurisprudencia del Tribunal Supremo	443

CAPÍTULO XI

EL DERECHO REAL DE VUELO COMO SUPUESTO DE PREHORIZONTALIDAD

1.	Delimitación del objeto de estudio: el derecho real de vuelo como supuesto de prehorizontalidad	453
2.	Naturaleza jurídica del derecho real de vuelo	454
3.	El derecho real de vuelo y la propiedad horizontal	462
4.	El derecho real de vuelo y la construcción sobre el suelo	466

5.	No cabe que el derecho real de vuelo figure como una entidad más en folio independiente dentro de la propiedad horizontal	468
6.	Constitución del derecho real de vuelo	470
7.	¿La inscripción del derecho real de vuelo es constitutiva? La doctrina de los autores. Referencia a la legislación catalana ...	472
8.	Gravámenes sobre el derecho de vuelo	474
9.	Contenido del derecho real de vuelo: el principio de especialidad o determinación	475
10.	La regulación del código civil de Cataluña sobre el contenido del derecho de vuelo	482
11.	La legislación navarra sobre el contenido de los derechos reales de sobreedificación y subedificación	485
12.	Extinción del derecho real de vuelo en general y en las legislaciones catalana y navarra	491
13.	El modo de adquisición del derecho de propiedad por consumación del derecho de vuelo	500
14.	Ejecución del derecho de vuelo en general y con referencia a Cataluña y Navarra	500

CAPÍTULO XII

LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

1.	Los elementos privativos: notas generales	508
2.	La susceptibilidad de aprovechamiento independiente de los elementos privativos	511
3.	La salida del elemento privativo a la vía pública o a un elemento común: la posibilidad de constitución de servidumbre de paso	515
4.	La exclusión del carácter de elemento privativo de un trastero por no disponer de salida directa a la vía pública o a un elemento común: la resolución DGRN de 18 de enero de 2013	519
5.	Las plazas de garaje sin salida a pasillo común	521
6.	La sentencia TS de 26 de mayo de 1982 sobre dos habitaciones separadas ubicadas en el interior del inmueble colindante: crítica	522
7.	La sentencia TS de 13 de julio de 1996 sobre la improcedencia de la división de cosa común mediante constitución de propiedad horizontal cuando las obras de acceso a la vía pública son de envergadura	526
8.	El derecho de los propietarios de locales de garajes de que no se aparque frente a ellos obstaculizando la salida propia a	

	un elemento común: la sentencia TS de 27 de noviembre de 2013	527
9.	Elemento privativo formado por un conjunto de plantas formando una unidad susceptible de aprovechamiento independiente como tal unidad	527
10.	La descripción de los elementos privativos	533
11.	La superficie o extensión de cada piso o local	534
12.	Los linderos de cada piso o local	537
13.	La planta en que se halle cada piso o local	537
14.	El número correlativo dentro de la propiedad horizontal	538
15.	La referencia catastral	538
16.	Constancia de la representación gráfica de cada piso o local en su folio real respectivo y el archivo del libro del edificio	553
17.	La resolución DGRN de 7 de noviembre de 2016 sobre necesidad de georreferenciación de la edificación declarada como terminada dentro de la porción de terreno que constituye la finca registral conforme al párrafo segundo del artículo 202 LH. Referencia a otras resoluciones DGRN	556
18.	La resolución DGRN de 6 de septiembre de 2016 sobre no necesidad de acreditar la aportación del libro del edificio en las declaraciones de obras antiguas	563
19.	La resolución DGRN de 22 de julio de 2016 sobre improcedencia de admitir la solicitud de representación gráfica de una plaza de garaje con disminución de superficie al no aplicarse en materia de propiedad horizontal el procedimiento de rectificación del artículo 201 LH	564
20.	La resolución DGRN de 8 de agosto de 2016 sobre necesidad de aportación del libro del edificio en la declaración de obra nueva de una edificación para uso del autopromotor, aunque no se constituya de momento la propiedad horizontal	569
21.	Las plazas de garaje o trasteros como elementos privativos dentro de la propiedad horizontal y otros supuestos posibles	573

CAPÍTULO XIII

LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL (CONTINUACIÓN)

1.	La cuota de participación de cada piso o local privativo: ideas generales	580
2.	Funciones de la cuota de participación	582

3.	¿La cuota debe expresarse en el título diciendo que es en relación al valor total del inmueble o respecto a los elementos comunes?	583
4.	Posibilidad de fijar cuotas especiales de determinados gastos ..	588
5.	La jurisprudencia del tribunal supremo sobre la cuota especial de gastos	590
6.	La sentencia TS de 13 de julio de 2016 sobre un acuerdo por mayoría y no por unanimidad para el cambio de sistema de distribución de gastos de impermeabilización en un caso especial	599
7.	La resolución DGRN de 19 de abril de 2007 sobre la distinción entre la modificación de las cuotas de participación y las cuotas especiales de gastos a efectos de la distinción entre el consentimiento individualizado para las primeras y acuerdo colectivo de junta para las segundas	604
8.	La necesidad de fijación de la cuota de participación en la propiedad horizontal: solución para los supuestos en que no se expresa la cuota del elemento privativo	609
9.	La cuestión de la constancia de la cuota de participación en los sucesivos títulos de transmisión que se pretendan inscribir	618
10.	Criterios para la fijación de la cuota de cada elemento privativo	626
11.	La cuestión de la modificación o no de las cuotas de participación después de hechas unas obras en un elemento privativo ..	631
12.	Acuerdo de modificación de cuotas anticipándose en la inscripción adquirentes de pisos y locales que adquirieron con posterioridad al acuerdo pero que se adelantaron en su inscripción a la modificación	634
13.	Modificación de las cuotas por vía judicial por causa de errores en los criterios de fijación de las cuotas sin que exista acuerdo para su variación	636
14.	Necesidad de modificar las cuotas de participación cuando se pretende la venta de un trastero como vivienda hechas las obras correspondientes	638
15.	La importancia de si existe o no cuota de gastos de ascensor y escalera en la comunidad general por parte de los titulares de plazas de garaje a efectos de decidir si tienen o no derecho a entrar por el portal, escalera y ascensor	639
16.	La inscripción de los elementos privativos en el registro de la propiedad	640
17.	Las vicisitudes ulteriores del folio separado de cada piso o local con motivo de la inscripción de actos y contratos posteriores	646

18.	La renuncia abdicativa y liberatoria del dominio del piso o local por su titular: la resolución DGRN de 30 de agosto de 2013	647
19.	El comentario crítico de Luis Javier Gutiérrez Jerez a dicha resolución	657
20.	El comentario crítico de Alicia Agüero Ortiz a la citada resolución	660
21.	El comentario crítico de María Goñi Rodríguez de Almeida a la misma resolución	664
22.	El comentario crítico de F. Marino Pardo a la resolución	666
23.	El comentario crítico de Justo Gómez Díez a la citada resolución DGRN de 30 de agosto de 2013	669
24.	Recapitulación sobre la doctrina de la resolución de 30 de agosto de 2013	678
25.	La regulación de los elementos privativos en el código civil de Cataluña	680

CAPÍTULO XIV LOS ANEJOS

1.	Los anejos: concepto y supuestos	685
2.	La posibilidad de que el anejo sea una cuota indivisa de un espacio determinado	690
3.	La posibilidad de que el anejo sea el derecho de uso exclusivo de un elemento común	691
4.	El derecho de instalar carteles publicitarios sobre la azotea como anejo en uso exclusivo	695
5.	El requisito de la descripción completa de los anejos	696
6.	La desvinculación de anejos	699
7.	Conversión de anejos en viviendas contraviniendo el título constitutivo	712
8.	Anejo que consiste en una plaza de garaje de dimensiones insuficientes para un automóvil medio o normal. cambio de plaza	716
9.	Acuerdo válido de la junta tomado por mayoría prohibiendo que los trasteros anejos a las viviendas sean arrendados con separación de la vivienda por prohibirlo los estatutos. remisión a otro lugar	718
10.	La venta de la vivienda lleva consigo la del anejo consistente en la plaza de garaje, aunque no se exprese en la escritura de compraventa: distinción entre el ámbito judicial y el registral	718

11.	Venta de plaza de garaje aneja a una vivienda sin incluir la vivienda en la venta, pactando la condición resolutoria de que si no autoriza la junta la segregación de dicha plaza, se deshace la venta	722
12.	Problemas de inscripción parcial del título constitutivo de la propiedad horizontal en caso de anejos en planta bajo cubierta no permitidos por las disposiciones administrativas: la sentencia de 3 de marzo de 2016	725
13.	La inscripción de los anejos en el registro de la propiedad	727
14.	La regulación del Código Civil de Cataluña sobre los anejos ..	728

CAPÍTULO XV

LOS ELEMENTOS COMUNES

1.	Los elementos comunes: caracteres generales	732
2.	El carácter presuntivo de los elementos comunes	735
3.	Clases de elementos comunes	742
4.	La resolución DGRN de 14 de abril de 2015 sobre la azotea que no consta en el título constitutivo que sea elemento común de aprovechamiento privativo de la planta tercera, por lo que es elemento común sin derecho de uso, sin que la titular del piso tercero pueda sin el consentimiento de los demás copropietarios declarar la obra sobre dicha terraza y consignar por nota marginal que la obra está fuera de ordenación	747
5.	La jurisprudencia del Tribunal supremo sobre el casuismo de elementos comunes	751
6.	La cuestión del agua y conducciones como elemento común o privativo	751
7.	El ascensor, el recinto del mismo y las escaleras como elementos comunes	754
8.	Los patios que pueden ser elementos comunes salvo que se configuren como anejos o como elementos privativos	756
9.	Supuestos de patios que se declararon como elementos comunes	756
10.	Patio interior de luces que es elemento común atribuido en cuanto al uso del suelo al titular de unos pisos de la planta primera en la porción en que los referidos pisos tienen acceso al mismo: las obras realizadas en dicho patio requieren autorización de la comunidad pues afectan a la estructura e integridad del propio patio	758
11.	El patio que se prueba que es elemento común	759
12.	Patio de luces que era elemento común de dos viviendas	760

13.	Patio de luces que usaba el titular de la planta baja con permiso de la comunidad	760
14.	El patio como elemento común pero que se convirtió en privativo al estipularse la conversión de la propiedad horizontal en propiedad ordinaria	762
15.	Otros supuestos de patios interiores como elementos comunes	764
16.	Supuestos del jardín como elemento común, sin perjuicio de que pueda considerarse privativo en otros supuestos	765
17.	Los muros de carga y de separación de propiedades como elementos comunes	766
18.	Zona de plazas de aparcamiento en el ático configurada como elemento común con regulación de su uso para los propietarios del inmueble en relación con un contrato de arrendamiento	767
19.	El suelo, el vuelo y el subsuelo como elementos comunes	768
20.	El carácter común o privativo del sótano: es privativo atendiendo a las pruebas y, en su caso, a la descripción en el título constitutivo	769
21.	La terraza general del edificio como elemento común	772
22.	La cubierta del edificio como elemento común	773
23.	La distinción entre una terraza privativa y la cubierta que es elemento común	773
24.	La fachada como elemento común	778
25.	Los balcones y galerías: distinción entre la parte interior y la exterior de continuación de fachada	784
26.	El forjado como elemento común	787
27.	Terreno que es elemento común y no puede destinarlo a terraza el titular del local	792
28.	Terreno que es elemento común y no puede destinarlo el titular del local para carga y descarga	793
29.	Un pasillo como elemento común o privativo según los casos .	793
30.	Una calle particular como elemento común	794
31.	La piscina	795
32.	El rótulo que da nombre al edificio en la cubierta como elemento común	798
33.	La vivienda de portería como elemento común y posibilidad de afectación o desafectación como elemento común	799
34.	Finca independiente elemento común de otras	805

35.	Distinción entre elementos comunes y espacios de dominio público: la resolución DGRN de 15 de julio de 2015	806
36.	Inscripción de los elementos comunes en el registro de la propiedad	810
37.	La regulación de los elementos comunes en el código civil de Cataluña	813

CAPÍTULO XVI

LAS SERVIDUMBRES EN RELACIÓN CON LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y CON LOS ELEMENTOS COMUNES

1.	Las servidumbres en relación con la propiedad horizontal	818
2.	La distinción entre servidumbres privativas y comunes	819
3.	Servidumbre de paso para el acceso de un elemento privativo a la vía pública o a un elemento común. remisión a otro lugar	834
4.	Servidumbre a favor (o a cargo) de edificio a construir	834
5.	La posibilidad de constitución e inscripción de servidumbre a favor de edificio a construir según la resolución DGRN de 21 de octubre de 1980	841
6.	La resolución DGRN de 14 de mayo de 1984 también admite la servidumbre a favor de edificación futura	845
7.	La sentencia TS de 7 de febrero de 2003 sobre constitución de servidumbre por la única propietaria de una finca registral dividida posteriormente en cuatro parcelas sobre la que se levantaron tres edificios en régimen de propiedad horizontal	848
8.	La admisión de la servidumbre a favor de edificio a construir en las legislaciones navarra y catalana	849
9.	La cuestión de la servidumbre a favor de finca a adquirir	850
10.	La sentencia TS de 31 de mayo de 1986 sobre servidumbre de luces y vistas por signo aparente del artículo 541 del código civil establecido en el predio colindante sirviente a favor de la comunidad de propietarios del edificio que es predio dominante al separarse las propiedades	851
11.	La sentencia TS de 18 de febrero de 2016 sobre servidumbre de paso por signo aparente del artículo 541 del código civil establecido por la donante entre las dos viviendas donadas y sus jardines: la sentencia TS de 18 de febrero de 2016	852
12.	Servidumbres forzosas del artículo 9.1.c) LPH para la creación de servicios comunes	860

CAPÍTULO XVII
LOS ELEMENTOS PROCOMUNALES

1.	Los elementos procomunales: concepto	871
2.	Naturaleza jurídica del elemento procomunal	872
3.	La titularidad del elemento procomunal a favor de todos o algunos propietarios	873
4.	La cuota de participación del elemento procomunal	875
5.	La titularidad «ob rem» del departamento procomunal	876
6.	La cuestión de si cabe que el elemento procomunal sin titularidad «ob rem»	877
7.	La resolución DGRN de 15 de enero de 2013 sobre un supuesto de finca elemento común de otras atribuida por participaciones indivisas a los titulares de otras fincas	878
8.	La referencia al elemento procomunal en la resolución DGRN de 4 de octubre de 2013 respecto a una vivienda adquirida para todos y cada uno de los propietarios de la comunidad de propietarios. Referencia a la resolución DGRN de 22 de febrero de 2017	882
9.	La regulación del elemento privativo de beneficio común en Cataluña	886

CAPÍTULO XVIII
LOS ESTATUTOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

1.	Los estatutos de la propiedad horizontal: ideas generales	888
2.	Naturaleza y caracteres de los estatutos	889
3.	El contenido real de los estatutos. Cláusulas obligacionales ...	901
4.	Las cláusulas contractuales entre partes no pueden modificar ni afectar a las cláusulas estatutarias	903
5.	Las normas de interpretación de las cláusulas estatutarias	904
6.	La cuestión de si los estatutos constituyen título de propiedad para la acción reivindicatoria	904
7.	La cuestión de la constitución de servidumbres dentro de los estatutos	905
8.	Cláusulas estatutarias analizadas por la jurisprudencia	907
9.	Cláusula de reserva por el promotor de constitución de servidumbres de paso	908
10.	Cláusula estatutaria sobre reserva al promotor de asignar anejos a ciertas viviendas. remisión	908

11.	Cláusulas estatutarias de determinadas reservas a favor del promotor	908
12.	Cláusula estatutaria de reserva a favor del promotor del uso de zona bajo cubierta para sí o para transmitirla a terceros. es nula por haberse ya vendido pisos en documento privado y por ser zona de elementos comunes y no estar autorizada por la junta de todos los propietarios cuya autorización es distinta del consentimiento individual que dieron en cada documento privado	909
13.	Cláusula de reserva en los estatutos del uso de desvanes como elementos comunes para titulares de pisos. validez de la reserva	912
14.	Cláusula estatutaria de reserva de realizar construcciones sobre el subsuelo y el vuelo a favor del promotor. el efecto real respecto a terceros exige la determinación de tales derechos	913
15.	Cláusula estatutaria sobre la colocación en la parte de su fachada de pisos y locales en planta baja de toda clase de anuncios, toldos o rótulos	916
16.	Cláusula estatutaria que permite obras de cerramiento de terrazas: nulidad de la misma por ir contra norma imperativa que exige autorización de la comunidad por afectar a la fachada	919
17.	Cláusula estatutaria que permite comunicar con una puerta en el muro común del edificio los locales del mismo con la futura construcción en finca colindante de la misma titular. Límites en las obras. necesidad de concreción. Flexibilidad en materia de locales comerciales	920
18.	Cláusula estatutaria que permite obras en locales comerciales. apertura de huecos en el forjado o placa de separación entre el bajo y el piso primero. flexibilidad para locales	921
19.	Cláusula estatutaria que permite la apertura de huecos en fachada en locales de negocio. Mayor flexibilidad para locales. Entre los límites que establece la sentencia no menciona aquí la configuración exterior del edificio	922
20.	Cláusula estatutaria genérica sobre la salida de locales a la vía pública que no autoriza a realizar obras específicas sin autorización de la junta pues se trata de una referencia estatutaria genérica y no relativa a obras específicas	924
21.	Cláusula estatutaria que permite obras en la zona de cubierta respecto a trasteros: flexibilidad respecto a trastero y cubierta, siendo dicha cláusula estatutaria la legitimadora de las obras y no la licencia municipal aunque en este caso también existía y se había concedido	925

22.	Cláusula estatutaria que permite la instalación de chimeneas, que en principio debe respetarse la cláusula, pero en cuanto a la instalación efectuada no cumple con las normas administrativas de seguridad, con perjuicio para los comuneros, por lo que no cabe realizarla de ese modo sin autorización de la comunidad	926
23.	Cláusula estatutaria que permite obras en el local, pero que resultaron excesivas respecto a lo permitido, a pesar de la mayor flexibilidad para los locales	928
24.	Cláusula estatutaria sobre obras de apertura de huecos y chimenea para el servicio del local, debiendo interpretarse con mayor flexibilidad, y desde luego están contempladas en los estatutos y no se ha producido ningún abuso en su realización	929
25.	Cláusula estatutaria que reconoce el uso exclusivo del resto de terreno que tienen frente a su fachada los propietarios de locales comerciales de la planta baja, con una serie de facultades de obras que no tienen carácter exhaustivo y que permiten su extensión a otras obras, atendiendo también a la mayor flexibilidad respecto a locales comerciales	931

CAPÍTULO XIX

LOS ESTATUTOS (CONTINUACIÓN)

1.	Cláusula estatutaria de exención de gastos de conservación, limpieza, alumbrado de portales y escaleras, que no incluye los gastos de instalación del ascensor necesario para la adecuada habitabilidad del inmueble	935
2.	Cláusula estatutaria de exoneración de gastos a los locales por los servicios que no utilicen: comprende la exoneración de los gastos ordinarios de mantenimiento del ascensor y también los extraordinarios de sustitución de cabina del ascensor. apoyo en otras sentencias y diferenciación respecto al supuesto de la sentencia de 20 de octubre de 2010	936
3.	Cláusula estatutaria de exoneración válida de gastos de conservación de ascensor para las plazas de parking según los estatutos	938
4.	Cláusula estatutaria en que sólo se dispensa a los locales comerciales de gastos de portales, zaguanes y escaleras: interpretación respecto a los gastos de instalación «ex novo» de ascensor	940
5.	Cláusula estatutaria de exención de determinados gastos de ascensor a la propietaria que accede directamente al edificio sin uso de los ascensores: gastos de obras de adaptación de dos ascensores a la normativa vigente y de renovación de los com-	

- ponentes de dichos ascensores; está exenta dicha propietaria con acceso independiente porque una exención estatutaria genérica comprende la exención tanto los gastos ordinarios como los extraordinarios, y entre éstos los de adaptación del ascensor 941
6. Cláusula estatutaria de exención de los gastos de reparación de ascensores a los locales comerciales, tanto los de reparación ordinaria como extraordinaria 943
7. Cláusula estatutaria sobre exención gastos de reparación generales de patio y terrazas que son elementos comunes atribuidas en uso exclusivo a dos viviendas al asignar dichos gastos a la subcomunidad de viviendas: interpretación de la misma por la resolución DGRN de 31 de mayo de 2013 945
8. Cláusula estatutaria sobre exención de locales de gastos de portería: interpretación 950
9. Cláusula estatutaria sobre gastos de conserje y administración. interpretación de cláusula estatutaria que no excluye para la comunidad de garaje los gastos de conserje o portería, y respecto a los gastos de administración no hay duplicidad pues cada comunidad tiene los suyos. interpretación restrictiva de las exclusiones de gastos en las cláusulas estatutarias correspondiendo la interpretación al juzgador de instancia salvo que resulte ilógica 952
10. Cláusula estatutaria sobre distribución de los gastos de conservación, reparación y mantenimiento de elementos comunes conforme al coeficiente de propiedad que no se desvirtúa ni modifica por un acuerdo posterior de la junta de propietarios en que se establece un criterio distinto para los gastos relativos a servicios comunes 955
11. Cláusula estatutaria sobre el pago de costas por los morosos: prevalece sobre dicha cláusula la decisión de los tribunales respecto a la imposición de costas según el criterio de vencimiento, pues las costas no son gastos generales en relación con el demandado moroso aunque sí respecto al resto de integrantes 956
12. Cláusula estatutaria sobre gastos comunes: no se puede desvirtuar por la mera permisividad o silencio de la comunidad respecto al modo distinto de pago por parte de los propietarios de los locales comerciales 960
13. Cláusula estatutaria con fijación de cuotas especiales de gastos diferentes de las que figuran en el título constitutivo: no pueden ser modificadas por la junta por simple mayoría pues «lo especialmente establecido» en este caso es lo que figura en los

	estatutos, que no pueden modificarse sino por acuerdo unánime	961
14.	Cláusula de reserva por la promotora en los estatutos de no contribuir a los gastos mientras no estén vendidos los pisos nada más que hasta el límite del 10% de cada piso correspondiente. importancia de la falta de inscripción respecto a terceros por causa de denegación de la cláusula por el registrador	963
15.	Cláusula estatutaria que no es que exonere de determinados gastos sino que dispensa de la obligación misma de contribuir hasta que se edifiquen determinadas parcelas del complejo inmobiliario, lo que no es posible por ser imperativo el artículo 9.5 LPH, que sólo permite la exoneración de determinados gastos pero no la dispensa de la obligación	966
16.	Cláusulas estatutarias que conceden el uso exclusivo de un elemento común	970
17.	Cláusula estatutaria sobre uso de elementos comunes consistente en poder colocar puertas o cerramientos en pasillos comunes cuando haya acuerdo entre los propietarios que quedan aislados con dichos cerramientos	973
18.	Cláusula estatutaria en la que se expresa que los titulares de plazas de aparcamiento tienen su entrada por la rampa y no por el portal del inmueble	974
19.	Cláusula estatutaria de reserva a favor de la promotora de uso de la cubierta para instalar a letreros y anuncios incluso luminosos, sin ser necesaria la autorización de la junta general, pero dicha cláusula no cubre la realización de obras que implican cambio de la cubierta de picón por baldosas afectando a elementos comunes. interpretación restrictiva de la cláusula	975
20.	Cláusula estatutaria de privación de uso temporal de piscina a propietarios morosos: la resolución DGRN de 23 de octubre de 2012	978
21.	Cláusula estatutaria que prevé el uso privativo de un patio que es elemento privativo de un local con destino a almacén o depósito en concordancia con el título constitutivo. interpretación del título y de los estatutos que no permite que ese patio se destine a uso consistente en la ampliación de bingo	982
22.	Cláusula estatutaria que concede a un local de un centro comercial el ejercicio de una actividad con el carácter de exclusiva	984
23.	Cláusula estatutaria que debe interpretarse como limitativa de la facultad de cambiar el destino de local a vivienda atendiendo a su redacción, a su conjunto y a su finalidad	986

- | | | |
|-----|--|-----|
| 24. | Cláusula estatutaria de una urbanización o complejo inmobiliario que prohíbe construir más de un chalet en cada parcela. eficacia civil de la cláusula, sin que el hecho de que la nueva construcción sea posible en el aspecto urbanístico o administrativo pueda eludir dicha cláusula estatutaria | 990 |
| 25. | Cláusula estatutaria que permite segregar incluso terrenos anejos de edificación cuando las normas administrativas urbanísticas permitieran la segregación. Remisión | 992 |
| 26. | La regulación de los estatutos en el código civil de Cataluña ... | 993 |

CAPÍTULO XX

LOS REGLAMENTOS DE RÉGIMEN INTERIOR

- | | | |
|-----|---|------|
| 1. | Los reglamentos de régimen interior: consideraciones generales | 998 |
| 2. | Diferencias entre los estatutos y los reglamentos de régimen interior | 1000 |
| 3. | La resolución DGRN de 23 de julio de 2001 sobre la no inscripción de los reglamentos de régimen interior en el registro de la propiedad | 1003 |
| 4. | La sentencia TS de 6 de julio de 1978 excluyendo que la prohibición de destinar un piso a consultorio médico pueda establecerse por un acuerdo por mayoría que implica reglamento de régimen interior, a diferencia de la unanimidad que exigen las normas estatutarias | 1005 |
| 5. | La sentencia TS de 14 de noviembre de 1985 sobre un acuerdo de la comunidad que, por su contenido puede integrarse en un reglamento de orden interno y que no requiere unanimidad | 1008 |
| 6. | La sentencia TS de 20 de marzo de 1984 sobre la distinción entre la eficacia real de los estatutos y la eficacia meramente obligacional de los reglamentos | 1012 |
| 7. | La sentencia TS de 26 de junio de 1995 sobre un reglamento de régimen interior que por su contenido constituye unos estatutos | 1013 |
| 8. | La sentencia TS de 25 de abril de 2007 sobre acuerdo de contenido reglamentario que no infringe el título constitutivo | 1016 |
| 9. | La sentencia TS de 3 de mayo de 2007 sobre distinción de estatutos y reglamentos de régimen interior con ocasión de un acuerdo de contribución a los gastos de vigilancia | 1017 |
| 10. | La sentencia TS de 5 de julio de 2007 sobre acuerdo de cerramiento con brezos de los jardines tomado por unanimidad y otro acuerdo posterior de supresión de esos brezos tomado | |

	por mayoría: se trata de normas reglamentarias de régimen interior y no estatutarias	1019
11.	La sentencia TS de 22 de octubre de 2008 sobre prohibición de obras en elementos comunes, que es de contenido estatutario a pesar de la denominación «estatutos y reglamento de régimen interior» que se utilizó en este caso	1021
12.	Referencia incidental a los reglamentos en la sentencia TS de 29 de mayo de 2014	1025
13.	La sentencia TS de 29 de diciembre de 2015 sobre un acuerdo de modificación de cuotas y su incidencia respecto a los estatutos y al reglamento de régimen interior	1026
14.	Los reglamentos de régimen interior en el Código Civil de Cataluña	1030

CAPÍTULO XXI

FACULTADES Y LIMITACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE ELEMENTOS PRIVATIVOS

1.	Las obras permitidas a los propietarios en sus elementos privativos y sus limitaciones	1035
2.	Obras en el resto del inmueble	1039
3.	El artículo 7.1 de la ley de propiedad horizontal en relación con el nuevo artículo 10.3.b) de la misma	1040
4.	Jurisprudencia sobre obras permitidas y prohibidas: ideas generales	1045
5.	Obras que son consecuencia de la división de un piso o local ..	1046
6.	Obras de transformación de local en dos viviendas estando autorizada la división por los estatutos, pero afectando las obras al chaflán con apertura de dos puertas que son excesivas a pesar de la flexibilidad interpretativa para los bajos	1048
7.	Obras de cerramiento de pasillos comunes con puerta, que quedan de uso exclusivo como consecuencia de cláusula estatutaria de agrupación	1049
8.	Obras ilegítimas de anexión de un pasillo común sin que lo ampare una cláusula estatutaria de agrupación, y además, perjudica a otros propietarios y al propio elemento común al suprimirlo como tal	1052
9.	Obras no permitidas de eliminación del forjado de la planta baja, en la fachada y construcción de una rampa de acceso para proporcionar independencia al sótano	1053
10.	Colocación de marquesina en la fachada del edificio	1054
11.	Obras de demolición de marquesina situada sobre los locales de la planta baja, que es elemento común y debe reponerse	

	con independencia de las normas administrativas, que no se debaten en la vía civil	1056
12.	Obras de construcción de una entreplanta en un local apoyada en columnas del mismo local	1057
13.	Omisión de la obra proyectada al no construir una escalera que estaba en el proyecto: no implica alteración de la estructura del edificio	1058
14.	Obras en una galería de alimentación con puestos interiores ..	1059
15.	Obras de transformación de ventanas en puertas por el titular de la planta baja sin consentimiento de la comunidad	1060
16.	Obras realizadas en local farmacia que alteran la estructura general del edificio y su configuración exterior	1062
17.	Obras del titular de la vivienda cerrando el acceso de una farmacia por el portal del edificio y cerrando la ventana, frente a las que la titular de la farmacia ejercita acción de tutela posesoria	1063
18.	Obras de apertura de una puerta en la celosía de la valla o muro divisorio con la pretensión de acceder directamente a la calle por el titular de la planta baja	1067
19.	Obras en local destinado a tanatorio que alteran elementos comunes	1069
20.	Obras de edificación en terrazas de uso exclusivo que no caben sin autorización de la comunidad	1070
21.	Obras excesivas en local respecto a las que admitían los estatutos y que afectaban a forjados, muros, acristalamiento y chimeneas en patio, no permitidas aunque se trate de elemento común de uso exclusivo	1071
22.	Obras de apertura de una nueva puerta a calle distinta por un elemento común como es la fachada por el propietario de un local comercial	1074
23.	Obras en la fachada por parte de titulares de locales de negocio: interpretación flexible para los locales a diferencia de los pisos	1074
24.	Obras en locales comerciales autorizadas por los estatutos y que son necesarias para la adaptación a la actividad empresarial en los locales de negocio	1075
25.	Obras realizadas en la fachada tanto en locales como en pisos, destacando la diferencia entre ambos supuestos	1077
26.	Obras de apertura de una puerta en el rellano autorizada por mayoría porque en el título constitutivo ya se preveía una puerta del piso y era necesaria para su acceso independiente	1079

27. Obras realizadas en un hotel que estaba incluido como elemento privativo dentro de una propiedad horizontal, pero que afectaban a otros titulares 1080
28. Obras en fachada de conversión de ventana en puerta de local comercial y otras obras como consecuencia de cláusula estatutaria que faculta para la subdivisión conforme a la cláusula y dada la interpretación flexible sobre locales 1081
29. Obras de apertura de puerta en muro común para comunicación de los locales de planta baja con el edificio colindante a construir amparada en cláusula estatutaria: flexibilidad respecto a locales comerciales 1082
30. Obras en elementos comunes con huecos en tabique de separación por titulares de locales existiendo cláusula estatutaria que las permite: flexibilidad respecto a locales 1083
31. Obras de apertura de ventanas en local comercial con cláusula estatutaria que las permite: flexibilidad en locales comerciales 1085
32. Obras de apertura de dos puertas de acceso al vestíbulo y pasillo por el titular del local resultante del título constitutivo: flexibilidad para locales 1086
33. Obras que exceden de las permitidas en los estatutos al titular de local comercial en parte de terraza común atribuida en uso exclusivo: la flexibilidad para locales no permite tales obras .. 1087
34. Obras en el local que se corresponden con los suministros necesarios y propios del local en cuanto a desagües y ventilación y la puerta posterior deriva del título constitutivo 1089
35. Obras abriendo huecos en la pared para ventilación con perjuicio para el vecino, tanto si dicha pared se considera medianera como si se considera elemento común, sobrepasando el límite interior del local del que realiza las obras y modificando así la configuración del edificio, estableciendo una servidumbre entre propiedades contiguas que altera la cosa común y perjudica además al vecino 1090
36. Obra de apertura de un hueco para comunicar dos locales de edificios contiguos en pared no estructural pero que es elemento común: no cabe tal obra 1092
37. Obras de apertura de huecos en pared medianera entre dos propiedades sin consentimiento de la comunidad no bastando una firma de la presidenta 1092
38. Obras de apertura de hueco en pared medianera para comunicación con el hotel colindante: no proceden 1094

39. Obras de apertura de huecos en la separación de la planta baja y planta primera: alteración que es mínima sin afectar a los límites respecto a elementos comunes 1095
40. Obras en local comercial que no resultan de la cláusula estatutaria y que afectan al portal de la fachada y exceden de lo permitido sin que se pueda aplicar la flexibilidad para locales en este caso 1096

CAPÍTULO XXII

FACULTADES Y LIMITACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE ELEMENTOS PRIVATIVOS (CONTINUACIÓN)

1. Obras de salida de humos del local de la planta baja, que discurriría por toda la altura del edificio y aun rebasándola, por lo que exigiría constitución de servidumbre y autorización unánime de todos los comuneros 1101
2. Obras de instalación de tubos o chimeneas para la salida de gases en el patio de luces elemento común: requieren el consentimiento de todos los copropietarios sin que baste la licencia municipal 1102
3. Obras por el titular del local para instalación de chimenea desde el local hasta la última planta, que afecta a la configuración y al forjado y produce perjuicios y requiere acuerdo de la junta 1102
4. Obras de salida de humos de un bar a través de elementos comunes con oposición de la junta 1104
5. Obras del titular del local de la planta baja consistentes en un tubo de extracción de humos, ni por la fachada del patio interior ni a través de una chimenea en desuso a pesar de la mayor flexibilidad en locales, porque aquí crea una servidumbre sobre elemento común 1106
6. Obras de extracción de gases del local comercial permitiendo la cláusula estatutaria los tubos pegados a la fachada del edificio hasta el tejado, pero en este caso había el exceso de atravesar el forjado del edificio: no se admite la flexibilidad para locales porque altera elementos comunes y no lo autoriza la cláusula estatutaria 1107
7. Obra de apertura de un segundo escaparate por el titular de local comercial que ya tenía uno en la fachada principal y ahora lo abre al pasillo o rampa de acceso a los portales. no se admite porque la flexibilidad es para apertura de escaparates en fachada no en el pasillo de acceso al portal en que se priva de la exclusividad de uso del acceso a los copropietarios. la obra no está amparada en la cláusula estatutaria que sólo alude a la fachada 1108

8. Obras en fachada por el titular de un local que no tiene uso comercial sino privado: no se aplica la flexibilidad de los locales comerciales 1111
9. Obras que afectan al forjado por tratarse de la unión física de la vivienda con el trastero superior mediante apertura de hueco 1113
10. Obras en el forjado al unir plantas, para las que no autorizaba el acuerdo de la junta, por lo que hubo exceso en la ejecución de las obras 1115
11. Obras de adaptación del local que, aun afectando al forjado, lo mejoran sin que quede alterada la estructura portante que son las vigas. no hay perjuicio para nadie. consentimiento tácito de la comunidad 1116
12. Obras en elementos comunes cubriendo unos pasillos comunes de la finca 1118
13. Obras del titular del local de construcción de un servicio de aseos sobre un patio que es elemento común 1119
14. Obras en trastero y cubierta de la terraza de uso exclusivo para uso a despacho permitida por cláusula estatutaria: no es necesario acuerdo unánime para ratificar cláusula estatutaria que permite las obras 1120
15. Obras excesivas respecto a las permitidas en cláusula estatutaria con alteraciones estructurales y afectantes a elementos comunes 1122
16. Obras de apertura de una puerta en la fachada del edificio para su comunicación con la zona de aparcamientos de la planta baja: debe demolerse. falta de relación con el principio de legitimación registral 1123
17. Colocación por un propietario de un rótulo en la fachada fuera de la parte correspondiente a la planta baja del local: no cabe 1124
18. Colocación en la fachada de carteles anunciadores de su profesión médica de amplias dimensiones 1126
19. Obras de techado de un patio que es elemento común existente entre dos entresuelos privativos que no proceden, aunque la cláusula del contrato autorizase la comunicación de entresuelos 1127
20. Obras de rasgado de dos paños-ventanas de hormigón entre pilares de la fachada zaguera para dotar al sótano de un acceso por rampa apto para vehículos, con el cierre del acceso previsto en el proyecto en la fachada principal: son obras de alteración de elementos comunes que requieren acuerdo unánime 1128

- | | | |
|-----|--|------|
| 21. | Obras improcedentes que consistían en rasgar una ventana en un muro o pared maestra que se convierte en puerta y en la construcción de un pasadizo o balconcillo sobre parte de un patio que es elemento común | 1129 |
| 22. | Obras de cerramiento con puertas y ventanas en un bajo construido como diáfano | 1130 |
| 23. | Obras de cerramiento de locales comerciales cuando vienen definidos como «superficie abierta» destinada a «diferentes locales comerciales mediante su división» | 1130 |
| 24. | Obras en la fachada por el titular del piso de la planta baja que pretende destinarlo a restaurante y para ello realiza obras prohibidas que afectan a elementos comunes, sin que se pueda aplicar la flexibilidad de los locales comerciales en este caso en que la fachada ya existía por razón de ser un piso bajo vivienda | 1132 |

CAPÍTULO XXIII

FACULTADES Y LIMITACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE ELEMENTOS PRIVATIVOS (CONTINUACIÓN)

- | | | |
|----|---|------|
| 1. | Obras en elementos comunes como son el suelo y el subsuelo y apertura de puertas y colocación de la chimenea, que no pueden hacerse sin consentimiento de los demás copropietarios por ser elementos comunes, afecten o no a la seguridad del edificio y perjudiquen o no a otros propietarios | 1137 |
| 2. | Obras de excavación del sótano para darle mayor profundidad apropiándose el subsuelo y construcción de una entreplanta que carga sobre terreno común: alteran la estructura o fábrica del edificio y elementos comunes | 1138 |
| 3. | Obras improcedentes de ampliación del local de la planta baja al subsuelo, que es elemento común | 1139 |
| 4. | Obras en un patio interior de luces que es elemento común atribuido en cuanto al uso del suelo al titular de unos pisos de la planta primera en la porción en que los referidos pisos tienen acceso al mismo: las obras requieren autorización de la comunidad pues afectan a la estructura e integridad del propio patio | 1140 |
| 5. | Obras de apertura de puerta de un local a la rampa de acceso al sótano que afecta a elementos comunes y requiere consentimiento de los condueños | 1141 |
| 6. | Obras de vallado del terrado de la finca y transformación en terraza de uso común de los copropietarios con aumento de su superficie: no basta el acuerdo por mayoría de la comunidad, sino que al alterar un elemento común requiere la unanimidad | 1142 |

7. Obras de apertura de una nueva puerta a calle distinta en un elemento común como es la fachada por el propietario de un local comercial 1142
8. Obras de instalación permanente de cámaras frigoríficas en patio común convirtiéndolo en cocina privativa: requiere acuerdo unánime de la junta al no existir cláusula estatutaria que lo permita 1143
9. Obras de apertura de huecos al exterior en el muro y rompimiento de muros de carga, con eliminación de apoyos, con profunda excavación del subsuelo construyendo una entreplanta: afecta a la estructura y elementos comunes del edificio y requiere consentimiento unánime 1144
10. Obras que alteran la terraza que es elemento común consistentes en la colocación en ella de elementos, mamparas e instalaciones para uso exclusivo de los locales bajos, sin que se haya producido usucapión de ese elemento común 1145
11. Obras en la fachada que ya han producido alteraciones en el elemento común aunque no se haya consumado todavía la conversión de dos ventanas en puertas 1146
12. Obras de cubrimiento de la terraza y muros del piso último del edificio, siendo irrelevante que las obras se hayan ejecutado bajo la cobertura de la correspondiente licencia administrativa 1146
13. Obras en la fachada, revestimiento marmóreo del muro, variación en los huecos exteriores e instalación de chimeneas de evacuación de humos: requieren acuerdo unánime sin que quepa aquí alegar la realidad social, que no justifica el arbitrio judicial ni una interpretación laxa de las normas 1147
14. Obras en la vivienda resultantes de derecho de vuelo que comprenden obras en el departamento privativo y en elementos comunes que son consecuencia natural del derecho a usar la propiedad en condiciones adecuadas y similares a las del resto de condóminos, y que fueron comunicadas y ya tratadas en la junta 1149
15. Obras ilegales que modifican la estructura del edificio con derribo con apertura de fachada posterior de un local y construcción de escaleras de hormigón dando lugar a un local comercial más amplio destinado a discoteca 1150
16. Obras de apertura de una puerta de acceso a la vía pública por el titular de un local de puesto de mercado con reserva de la puerta al distribuidor común como entrada y salida de emergencia: es indiscutible la legalidad del acceso abierto a vía pública 1151

17. Obras de construcción de un altillo encima de la cubierta y de construcción de una rampa y trasteros en una calle particular inedificable, que requieren consentimiento de la comunidad, sin que la licencia municipal de obras pueda dar cobertura civil a las mismas 1152
18. Obras de aumento de plazas de garaje como consecuencia de la conversión de un local industrial o almacén en garaje: el cambio de destino implica obras en elementos comunes y no es suficiente la licencia municipal, sin que la cláusula estatutaria de agrupar, dividir y hacer obras, pueda interpretarse como cambio a garaje con aumento de plazas 1153
19. Obras consistentes en la construcción de tres lucernarios en la cubierta del edificio que es elemento común 1153
20. Obras de construcción en la terraza o patio privativos por parte del propietario de un piso de una cocina que afecta a la configuración exterior y perjudica al propietario del piso inferior 1155
21. Obra de construcción de un muro de separación de terraza privativa y terraza común que afecta a la configuración exterior 1155
22. Obras en la azotea o cubierta del edificio que excedían de la reserva estatutaria concedida a la promotora que no cubría la realización de obras que implican cambio de la cubierta de picón por baldosas afectando a elementos comunes. interpretación restrictiva de la cláusula 1156
23. Obras de cerramiento de balcón y terrazas 1157
24. Obras de cerramiento realizadas en la cubierta que es elemento común de uso privativo cerrando la misma para solárium alterando la configuración exterior: obras ilegales aunque existieran en otras viviendas 1165
25. Obras de cerramiento de terraza prohibidas por acuerdo de la comunidad para el futuro aunque anteriormente se habían realizado algunas que se aprueban 1167
26. Obras de cerramiento de terraza que excedían de lo autorizado en acuerdo de la junta 1168
27. Obras de perforación de muros con tubos para el paso de fibra óptica 1169
28. Obras legales de perforación en el muro de carga para fontanería y necesarias para la habitabilidad de la vivienda 1170
29. Obras de acometida de la canalización para la telefonía y televisión desde la calle al local de propiedad privativa, pero no en beneficio de la comunidad 1171

CAPÍTULO XXIV

**FACULTADES Y LIMITACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE
ELEMENTOS PRIVATIVOS (CONTINUACIÓN)**

1.	Obras para la instalación de aparatos de aire acondicionado ...	1176
2.	Obras de acometida de la canalización para la telefonía y televisión desde la calle al local de propiedad privativa, pero no en beneficio de la comunidad	1187
3.	Obras consistentes en la construcción de lucernarios en la cubierta del edificio que es elemento común	1189
4.	Obras consistentes en la construcción de unos lucernarios en la cubierta para uso privativo y aprovechamiento energético de una vivienda	1190
5.	Obras de instalación en la azotea del edificio de una base de telefonía móvil: afecta a la estructura y configuración exterior: necesidad de acuerdo unánime. Diferencia con la cesión de un espacio en arrendamiento a una compañía	1195
6.	Obras sin daños ni alteraciones apreciables consentidas tácitamente por la comunidad	1197
7.	Obras en el patio común por el titular de la planta baja: Obras improcedentes que perjudican a otro propietario	1197
8.	Obras de cerramiento con vallas de parte de un jardín común con apropiación del mismo: no cabe	1198
9.	Obras de cerramiento en un elemento común dando lugar a la ocupación como patio cerrado con rejas	1199
10.	Obras de cerramiento de zona común con ocupación de terraza por el titular del local de la planta baja sin consentimiento de la comunidad	1200
11.	Obras en elementos comunes a que daría lugar una servidumbre de paso entre propietarios sin consentimiento de la comunidad	1202
12.	Obras en elementos comunes que deben reponerse porque no se acredita que quede el local inhábil para su explotación	1203
13.	Obras sobre la cubierta que implican mejora para el conjunto del inmueble sin ocasionar daño se admiten, pero la apertura de huecos de comunicación para el restaurante altera elementos comunes	1204
14.	Obras de instalación de un ascensor que discurre entre la planta baja y el local del piso primero por tratarse de una empresa de laboratorio en la que trabaja persona con discapacidad física	1206

15.	Obras de apertura de puertas e instalación de ascensor que discurre por las plantas de la tienda que afectan a fachada, portal y forjados	1206
16.	Obras de reposición de unas plazas de garaje a la situación anterior resultante del título constitutivo que había cambiado el anterior propietario: obras conformes con el título constitutivo	1207
17.	Obras de repintado de huecos de ventanas con distinto color: afectan a la configuración estética de la fachada	1209
18.	Obras de sustitución y mejora de un elemento común consistente en la bajante de aguas pluviales por otra bajante de aguas pluviales y residuales y ampliación de conducto subterráneo en el patio: acuerdo de autorización por mayoría	1210
19.	Obras en el suelo común pero atribuido en uso privativo al local comercial de instalación permanente de un toldo y quitavientos o carpa, que caben dentro de la interpretación ejemplificativa de la cláusula estatutaria	1212
20.	Obras que afectan a la fachada de la vivienda sin que la actuación de la comunidad vaya contra el principio de igualdad ni cometa abuso de derecho por impugnarlas	1212
21.	Obras en elemento común: requisitos para que en caso de urgencia y necesidad se puedan reembolsar los gastos por la comunidad al propietario que hace la reparación	1214
22.	Obras de apertura de puerta en muro común y una escalera de emergencia en el patio elemento común por el titular de local restaurante, ilegales porque implican servidumbre de paso sobre elementos comunes sin autorización de la comunidad	1215
23.	La regulación de las obras de los propietarios en sus elementos privativos en el código civil de Cataluña	1218

CAPÍTULO XXV

LAS ACTIVIDADES PERMITIDAS Y PROHIBIDAS A LOS PROPIETARIOS DE LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS

1.	La facultad de los propietarios de los elementos privativos de destinarlos al uso y de realizar en ellos las actividades que deseen, con las restricciones y limitaciones estatutarias y legales ..	1222
2.	Los cambios de destino de vivienda a local o viceversa. prohibiciones establecidas en los estatutos	1223
3.	el artículo 53.a) del reglamento de inscripción de actos de naturaleza urbanística aprobado por real decreto 1093/1997, de 4 de julio, en relación con el aumento de viviendas por cambio de destino de un local	1224

4. La jurisprudencia del tribunal supremo sobre cláusula estatutaria que prohíbe determinadas actividades 1228
5. La jurisprudencia TS sobre cambio de destino cuando no existe prohibición estatutaria expresa 1232
6. La sentencia TS de 6 de julio de 1978 sobre admisión de destino del piso vivienda a consultorio médico a diferencia de lo que sería una clínica. remisión a otro capítulo 1237
7. La sentencia TS de 20 de octubre de 2008 sobre cambio de destino de vivienda a consultorio médico 1237
8. La sentencia TS de 4 de marzo de 2013 sobre cláusula estatutaria que autoriza para la división del local sin decir nada sobre su transformación en viviendas 1240
9. La sentencia TS de 12 de septiembre de 2013 sobre el cambio de uso de local a vivienda que se admite por no estar prohibido en los estatutos, sin que afecte al plano civil la posible infracción urbanística 1242
10. La sentencia TS de 1 de octubre de 2013 sobre cambio de local a vivienda si no está prohibida por los estatutos 1243
11. La sentencia TS de 3 de diciembre de 2014 sobre posibilidad de cambio de destino aunque en la redacción del título constitutivo y en los estatutos se exprese que es local comercial, pues no hay prohibición estatutaria del cambio de destino 1245
12. La sentencia TS de 23 de noviembre de 1995 sobre improcedencia de cambio de destino de las viviendas a actividad hotelera por ser contrario a la escritura de constitución de propiedad horizontal y ser, además, actividad incómoda 1247
13. La sentencia TS de 27 de noviembre de 2008 sobre cambio de destino de dieciocho pisos a actividad hotelera 1249
14. La sentencia TS de 15 de marzo de 2000 sobre cambio de destino de trastero a vivienda 1253
15. La sentencia TS de 20 de septiembre de 2007 sobre aumento de plazas de garaje como consecuencia de la conversión de un local industrial o almacén en garaje: el cambio de destino implica aquí obras en elementos comunes ni está amparada en cláusula de agrupación, división y hacer obras 1253
16. La sentencia TS de 22 de julio de 2009 sobre acuerdo de la junta que prohíbe alquilar los trasteros anejos a las viviendas como apartamentos independientes 1256
17. La sentencia TS de 25 de junio de 2013 en un supuesto de cambio de uso con obras en elementos comunes y agotamiento de la facultad de cambio de uso para otro propietario según normativa administrativa 1259

18. La sentencia TS de 9 de octubre de 2013 sobre la distinción entre la facultad de transformar el local en vivienda, que se admite y la realización de ciertas obras, que no se admite 1261
19. La sentencia TS de 3 de septiembre de 2014 insiste en la distinción entre cambio de uso y destino y obras de apertura de puertas en fachada 1262

CAPÍTULO XXVI

LAS ACTIVIDADES PERMITIDAS Y PROHIBIDAS A LOS PROPIETARIOS DE LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS (CONTINUACIÓN)

1. Resoluciones DGRN sobre cambio de destino de locales a vivienda y viceversa 1265
2. La resolución DGRN de 13 de noviembre de 2013 sobre el cambio de uso de local a vivienda en la legislación urbanística de Asturias tratándose de un uso antiguo consolidado según acredita el certificado del técnico competente 1287
3. La resolución DGRN de 13 de mayo de 2016 (3.^a) sobre división con cambio de uso de local a vivienda en la legislación de Cataluña, tratándose de un uso antiguo con prescripción de la infracción urbanística 1294
4. La resolución DGRN de 19 de julio de 2016 sobre cambio de uso de oficina a vivienda en relación con la interpretación de una cláusula estatutaria 1305
5. La resolución DGRN de 12 de septiembre de 2016 sobre cambio de uso antiguo de local a vivienda en la legislación de Baleares siendo aplicable el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley del Suelo 1309
6. La resolución DGRN de 30 de noviembre de 2016 sobre necesidad de licencia de ocupación o utilización para acreditar el cambio de uso de local a vivienda 1309

CAPÍTULO XXVII

LAS ACTIVIDADES PERMITIDAS Y PROHIBIDAS A LOS PROPIETARIOS DE LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS (CONTINUACIÓN)

1. La prohibición del artículo 7.2 LPH de actividades dañosas, molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas 1317
2. El procedimiento de cesación de la actividad molesta o ilegal . 1323
3. Legitimación activa de un propietario frente a actividades molestas del artículo 7.2 LPH, aunque correspondan en principio

	al presidente, pero siendo compatible que las pueda ejercitar un copropietario en beneficio de la comunidad	1325
4.	La privación del uso de la vivienda o local por tiempo no superior a tres años: sentencias del tribunal constitucional dictadas sobre esta cuestión	1328
5.	Cuestiones tangenciales al supuesto del artículo 7.2. LPH	1338
6.	La regulación en el código civil de Cataluña de las prohibiciones y restricciones de uso de los elementos privativos y comunes	1339

CAPÍTULO XXVIII

OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE CADA PISO O LOCAL

1.	Obligaciones «propter rem» del propietario del piso o local conforme al artículo 9 LPH	1344
2.	Sujeto obligado	1346
3.	La obligación de respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes	1348
4.	La obligación de mantener en buen estado de conservación el piso o local	1351
5.	La obligación de consentir las servidumbres forzosas para la creación de servicios comunes	1355
6.	La obligación de permitir la entrada en el piso o local	1358
7.	La obligación de contribuir a los gastos generales que no sean susceptibles de individualización	1359
8.	La jurisprudencia TS sobre la obligación de contribución a los gastos generales	1360
9.	La naturaleza «propter rem» de la obligación de pago de cuotas	1360
10.	La distinción entre gastos generales y gastos de interés particular individualizables	1363
11.	Gastos necesarios justificados y no justificados decididos previamente por el presidente, dando la junta su aprobación con posterioridad	1368
12.	Gastos de fachada de edificio con dos portales en que no hay subcomunidad	1369
13.	Gastos de comunidad de propietarios a cargo de la sociedad de gananciales, pudiendo defender el esposo frente a la comunidad con el consentimiento tácito de la esposa la exención del piso a determinados gastos según los estatutos	1369
14.	Supuestos de exoneración de determinados gastos en virtud de cláusulas estatutarias. Remisión	1370

15.	Gastos de agua susceptibles o no de individualización según los supuestos	1370
16.	Gastos de portería	1372
17.	Gastos de calefacción	1373
18.	Gastos de construcción, rehabilitación o mejora del edificio ...	1375
19.	Acuerdos de la junta sobre distribución de los gastos	1376
20.	Obligación de contribuir a los gastos aunque se alegue no tener beneficios	1385
21.	Modificación de las cuotas especiales de gastos fijadas en los estatutos de modo distinto de las cuotas que constan en general en el título constitutivo: no pueden modificarse por acuerdo de la junta por mayoría sino que se exige unanimidad	1387
22.	Posibilidad de fijar en los estatutos o en el título constitutivo sistemas de gastos	1389
23.	La fijación de gastos en los estatutos prevalece sobre la fijación de hecho que haya funcionado durante un tiempo	1391
24.	Los gastos por obras de conservación aunque sean cuantiosos pueden fijarse por acuerdo de la junta por mayoría conforme a los estatutos, con la obligación de que contribuyan todos los propietarios del complejo aunque sean de fases distintas pues todos se benefician	1392
25.	Gastos relativos al ascensor	1393
26.	Gastos para suprimir barreras arquitectónicas en beneficio de personas en situación de discapacidad	1405
27.	La cuestión de la diferenciación entre el quorum para la instalación de un servicio de interés general con el que exige para la modificación de cuotas fijadas en los estatutos	1408
28.	Repercusión del pago de cuotas de gastos de comunidad que corresponden al propietario frente a la comunidad respecto a otras relaciones internas entre el propietario con otras personas	1409
29.	Gastos judiciales o procesales	1412
30.	Gastos de pintura de balcón que según acuerdo de la junta son a cargo de cada propietario, incluyendo a los adquirentes posteriores aunque sean terceros del artículo 34 LH	1417
31.	Gastos de reparación de cubierta por falta de permeabilización que son de cuenta de la comunidad y no del propietario de la terraza	1418

CAPÍTULO XXIX
OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE CADA PISO O LOCAL (CONTINUACIÓN)

1.	La prelación y la afección real del crédito de la comunidad contra el propietario como dos supuestos distintos regulados en el artículo 9.1.e) LPH	1421
2.	La prelación de créditos	1422
3.	El problema de la anotación preventiva de demanda de reclamación del crédito por la comunidad de propietarios. Referencia a las anotaciones de embargo posteriores a una hipoteca objeto de ejecución	1428
4.	La afección real del párrafo tercero del artículo 9.1.e) LPH ..	1433
5.	El alcance de la afección real del piso o local y el momento del cómputo de anualidades	1435
6.	La reclamación de las cuotas o cantidades adeudadas por el procedimiento monitorio conforme al artículo 21 LPH	1435
7.	Partiendo de las consideraciones previas anteriormente indicadas, procede entrar en los defectos señalados en la nota calificadora y en las alegaciones del recurrente	1447
8.	La declaración del transmitente en escritura pública de hallarse al corriente en el pago de los gastos o expresar los que adeude	1463

CAPÍTULO XXX
OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE CASA PISO O LOCAL (CONTINUACIÓN)

1.	La obligación de contribuir a la dotación del fondo de reserva ..	1469
2.	Imputación de la obligación de contribuir a las derramas para obras de mejoras	1473
3.	La obligación del propietario de observar la diligencia debida en el uso del inmueble y en las relaciones con los demás titulares	1474
4.	La obligación de comunicar al secretario de la comunidad el domicilio en España	1475
5.	La obligación de comunicar al secretario de la comunidad el cambio de titularidad del piso o local	1477
6.	La regulación del crédito privilegiado, de la afección real, del fondo de reserva y de otras obligaciones en el código civil de Cataluña	1479
7.	Las deudas de la comunidad de propietarios con terceros y la responsabilidad por razón de las mismas	1483

8. La responsabilidad subsidiaria de los propietarios por deudas de la comunidad con terceros y las anotaciones de embargo ... 1484

CAPÍTULO XXXI

LAS OBRAS Y ACTUACIONES OBLIGATORIAS DEL ARTÍCULO 10 LPH

1. Las obras y actuaciones obligatorias o necesarias en el edificio del artículo 10.1 y 2 LPH 1487
2. Fundamento de la obligatoriedad de las obras y actuaciones ... 1489
3. Deberes y cargas de los propietarios en situación de suelo urbanizado 1490
4. La actuación de la junta respecto a las obras obligatorias 1493
5. Los distintos supuestos de obras y actuaciones obligatorias: la letra a) del artículo 10.1 LPH 1494
6. La letra b) del artículo 10.1 LPH 1496
7. La letra c) del artículo 10.1 LPH 1499
8. La letra d) del artículo 10.1 LPH 1500
9. La letra e) del artículo 10.1 LPH 1502
10. El coste, distribución y pago de derramas de las obras y actuaciones obligatorias y la afección real 1503

CAPÍTULO XXXII

LAS OBRAS Y ACTUACIONES QUE REQUIEREN AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA Y QUORUM ESPECIAL DEL ACUERDO DE JUNTA

1. Las obras y actuaciones del apartado 3 del artículo 10 LPH ... 1509
2. La autorización administrativa 1511
3. El doble quorum para el acuerdo de aprobación de la junta de propietarios 1515
4. Los diferentes actos a los que se refiere el artículo 10.3.b LPH . 1521
5. La autorización administrativa para la constitución y modificación de los complejos inmobiliarios privados 1521
6. Los supuestos de la letra b) del artículo 10.3 LPH 1523
7. La modificación de entidades hipotecarias 1524
8. La necesidad de acreditar la existencia de elementos privativos nuevos al constituir la propiedad horizontal respecto a los elementos de la declaración de obra nueva 1527
9. Actos sujetos a licencia y a comunicación previa en la legislación urbanística de Cataluña en relación con la propiedad horizontal 1531

10.	La aplicación del artículo 10.3.b) LPH en cuanto al acuerdo de la junta para la división de locales y no el artículo 10.1.e) LPH, al no acreditarse que se trate de área de rehabilitación	1534
11.	La construcción de nuevas plantas	1536
12.	Alteraciones en la estructura o fábrica del edificio	1538
13.	El cerramiento de terrazas	1539
14.	Modificación de la envolvente	1539
15.	La alteración de las cosas comunes	1540
16.	Explicación de las frases empleadas en la letra b) del apartado 3 del artículo 10 LPH	1541
17.	Resoluciones DGRN sobre problemas relativos a la autorización administrativa o licencia municipal en los supuestos de modificación de entidad hipotecaria	1543
A.	<i>La segregación de un local requiere autorización administrativa</i> .	1543
B.	<i>No es necesaria la autorización administrativa para la segregación de un local comercial que simultáneamente se agrupa con otro local colindante del mismo edificio, porque debe aplicarse la excepción establecida en el artículo 26.6 del texto refundido de la Ley del Suelo al no haber en este caso un incremento del número de locales</i>	1543
C.	<i>Necesidad de licencia municipal no para el acto de constitución de la propiedad horizontal, pero sí a efectos de determinar si hay elementos privativos nuevos que no coinciden con los de la declaración de obra nueva</i>	1548
D.	<i>No es necesaria la licencia administrativa para la constitución de la propiedad horizontal, por no tratarse de un complejo inmobiliario, pero existiendo un cambio descriptivo importante del edificio respecto a la descripción que figura en el Registro, es requisito necesario que dicha alteración descriptiva se inscriba previamente</i>	1552
E.	<i>División de elemento privativo de la propiedad horizontal en Canarias, que exige autorización administrativa por formarse nuevos elementos privativos</i>	1552
F.	<i>El requisito de la autorización administrativa para la segregación de locales cuando se forma un elemento privativo más, pero a pesar de todo cuando se trata de una segregación antigua, cabe aplicar por analogía lo establecido para las edificaciones antiguas en el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación</i>	1554
G.	<i>La aplicación por analogía de la regulación de obras antiguas para el cambio de uso por la división de un local formando dos viviendas, acompañando al Registro la Resolución administrati-</i>	

	<i>va que deniega la legalización pero declara prescrita la infracción administrativa</i>	1559
18.	La posibilidad de cláusula estatutaria que faculta a los propietarios de elementos privativos para realizar modificaciones de entidades hipotecarias sin necesidad de autorización de la junta de propietarios	1559
19.	El acuerdo de nueva fijación de cuotas del último párrafo de la letra b) del artículo 10.3.b) LPH en el supuesto de modificación de entidades hipotecarias en relación con la cláusula estatutaria	1560
20.	Las antiguas sentencias TS contrarias a la validez de la cláusula estatutaria	1562
21.	La sentencia TS de 15 de octubre de 2009 sobre la validez de la cláusula estatutaria de segregación, pero con matizaciones sobre la fijación de la cuota y las obras	1562
22.	La sentencia TS de 11 de febrero de 2010 sobre validez de la cláusula estatutaria de segregación y las obras resultantes	1564
23.	La sentencia TS de 30 de septiembre de 2010 sobre validez de una cláusula estatutaria de agrupación, siempre que la junta tenga una función de control de las obras	1565
24.	La sentencia TS de 15 de noviembre de 2010 sobre cláusula estatutaria que permite la comunicación de los locales de la planta baja con la edificación a construir en la finca colindante, admitiéndose las obras realizadas	1567
25.	La sentencia TS de 15 de noviembre de 2010 sobre validez de cláusula estatutaria que permite la segregación de local y que lleva consigo aunque no se diga expresamente la obra de apertura de puerta al rellano y uso del ascensor	1568
26.	La sentencia TS de 13 de junio de 2011 sobre cláusula estatutaria que permite modificación de entidades y realización de obras en local y fachada, pero no permite obras excesivas que afectan en exceso a elementos comunes respecto a lo autorizado	1569
27.	La sentencia TS de 17 de noviembre de 2011 sobre la validez de la cláusula estatutaria que permite segregación siempre que no suponga alteración de las cuotas	1570
28.	La sentencia TS de 28 de marzo de 2012 sobre segregación ya realizada e inscrita en el registro de la propiedad que ha fundado la confianza de terceros del artículo 34 LH	1573
29.	La sentencia TS de 25 de febrero de 2013 sobre cláusula estatutaria de segregación que lleva consigo la facultad de abrir huecos en la fachada	1575

30.	La sentencia TS de 2 de octubre de 2013 sobre cláusula estatutaria que faculta para la agrupación, autorizando además la junta de propietarios en acuerdo por mayoría el cerramiento del pasillo común entre los pisos agrupados que están en la última planta, quedando el elemento común como de uso exclusivo	1576
31.	La sentencia TS de 3 de septiembre de 2014 sobre cláusula estatutaria de división del local en dos pisos viviendas, previo cambio de uso del local, con obras en fachada que son excesivas y requieren autorización de la junta, pero no lo requiere el cambio de uso del local que no está prohibido y la división está permitida por los estatutos	1578
32.	La sentencia TS de 20 de enero de 2015 sobre cláusula estatutaria de segregación que no implica llevar a cabo una serie de obras en elementos comunes que son excesivas ni están delimitadas en cláusula estatutaria de segregación	1579
33.	Resoluciones DGRN sobre cláusulas estatutarias que facultan para modificaciones de entidades hipotecarias sin necesidad de acuerdo de la junta	1580
34.	La resolución DGRN de 5 de octubre de 2016 sobre cláusula estatutaria que faculta para la desvinculación de anejo plaza de garaje para que forme finca independiente sin necesidad de consentimiento de la junta, pero imponiendo la obligación de comunicarlo al presidente de la comunidad	1590

CAPÍTULO XXXIII

LOS ÓRGANOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

1.	Los órganos de la comunidad de propietarios	1598
2.	El presidente de la comunidad de propietarios	1600
3.	Nombramiento del presidente	1601
4.	Funciones del presidente de la comunidad	1602
5.	Representación judicial y extrajudicial del presidente	1603
6.	La actuación del presidente para ejecutar un acuerdo de la junta sobre reasignación de cuotas de participación para que sumen el 100% en lugar del 85,58%	1603
7.	Anotación de querrela de falsedad contra el presidente de la comunidad alegando falsedad en la certificación de un acuerdo firmado por él respecto a unos elementos comunes	1604
8.	Falta de competencia del presidente de la comunidad para sustituir a la junta general en la autorización de unas obras solicitadas por un propietario	1607

9. Competencia del presidente para decidir los gastos necesarios inaplazables, aunque no estén presupuestados siempre que se justifique su necesidad y los apruebe «a posteriori» la junta ... 1608
10. Legitimación del presidente para intervenir en juicio 1609
11. La necesidad para la legitimación del presidente que sea propietario 1610
12. La cuestión de la legitimación pasiva del presidente cuando no es propietario pero habiéndose subsanado el defecto en las actuaciones 1614
13. Legitimación activa del presidente en un supuesto en que frente a la alegación de que no era propietario, quedó acreditado que lo era pues fue ratificado en su cargo 1615
14. Legitimación activa del presidente con base en acuerdo expreso de la comunidad para que un propietario restaurara la situación anterior a las obras realizadas ilegalmente por el mismo, sin que frente al acuerdo expreso pueda prevalecer una pretendida voluntad real de la comunidad de no querer ejercitar la acción 1618
15. Legitimación activa del presidente ejercitando reconvencción frente a la acción de impugnación por parte de uno de los propietarios contra los acuerdos de la junta, interesando el presidente en la reconvencción que se declare la nulidad de una norma estatutaria: el presidente no puede demandar por sí mismo la nulidad de la norma estatutaria 1619
16. Legitimación activa del presidente: requiere acuerdo expreso de la junta relativo a acudir en juicio para la impugnación 1621
17. La legitimación del presidente cuando el acuerdo de la junta se refiere al ejercicio de acciones legales por parte de la comunidad 1626
18. Legitimación del presidente para actuar en juicio contra la promotora o constructora 1630
19. Otros supuestos de legitimación distintos de la del presidente . 1635
20. Legitimación activa de un propietario frente a actividades molestas del artículo 7.2 LPH, aunque correspondan en principio al presidente, pero siendo compatible que las pueda ejercitar un copropietario en beneficio de la comunidad 1639
21. Legitimación pasiva del propietario por actos del arrendatario consistentes en obras realizadas por el ocupante de local de tres chimeneas en la fachada o muro posterior por la responsabilidad del propietario frente a la comunidad 1639
22. Legitimación pasiva del propietario actual frente a la acción real de la comunidad de propietarios para que restaurara el forjado por razón de unas obras de conducciones de desagüe 1639

23.	Legitimación activa y pasiva de la comunidad de propietarios .	1642
24.	Algunos supuestos especiales de falta de legitimación de la comunidad de propietarios	1643
25.	Legitimación en relación con subcomunidades	1644
26.	El vicepresidente o vicepresidentes	1646
27.	El administrador y el secretario	1647
28.	Falta de legitimación activa del administrador para impugnar el acuerdo de la junta por el que se decreta el cese del administrador pues la impugnación sólo corresponde a los propietarios según la LPH	1649
29.	La libertad de expresión prevalece sobre el derecho al honor respecto a la crítica al administrador por parte del presidente, teniendo en cuenta además la naturaleza del cargo de administrador	1650
30.	Régimen de administración del artículo 398 del código civil previsto por cláusula estatutaria cuando el número de propietarios no exceda de cuatro	1650
31.	Los órganos de la comunidad de propietarios en el código civil de Cataluña	1652

CAPÍTULO XXXIV

LA JUNTA DE PROPIETARIOS

1.	La junta de propietarios: ideas generales	1657
2.	Competencias de la junta	1658
3.	Competencia de la junta sobre nombramiento, remoción y control de los demás cargos	1659
4.	Competencia de la junta para la aprobación de los planes de gastos e ingresos previsibles y las cuentas	1660
5.	Competencia de la junta para la aprobación de los presupuestos y ejecución de todas las obras de reparación de la finca, sean ordinarias o extraordinarias y ser informada de las medidas urgentes adoptadas por el administrador de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.c) LPH	1660
6.	Competencia de la junta para la aprobación o reforma de los estatutos y para determinar las normas de régimen interior ...	1661
7.	Competencia de la junta para conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad para el mejor servicio común	1662
8.	La convocatoria de la junta	1662
9.	Requisitos de la convocatoria	1668
10.	En especial la constancia del orden del día de la Convocatoria	1671

11.	La distinción entre juntas ordinarias y extraordinarias	1685
12.	La junta universal	1686
13.	La distinción entre primera y segunda convocatoria. Su supresión en Cataluña	1687
14.	Asistencia, deliberaciones y votación en la junta	1688
15.	La regulación de la junta de propietarios en el código civil de Cataluña	1692

CAPÍTULO XXXV

LOS ACUERDOS DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS

1.	Las distintas clases de acuerdos de la junta de propietarios	1699
2.	Naturaleza y caracteres de los acuerdos comunitarios	1701
3.	Los acuerdos sobre servicios de telecomunicación o de aprovechamiento de energías renovables del artículo 17.1 LPH	1706
4.	Acuerdos sobre obras o servicios comunes para supresión de barreras arquitectónicas o establecimiento de servicios de ascensor	1713
5.	Acuerdos sobre establecimiento o supresión de servicios comunes de interés general o arrendamiento de elementos comunes o para mejorar la eficiencia energética o hídrica	1715
6.	Acuerdos sobre innovaciones, instalaciones, servicios o mejoras no necesarias ni exigibles	1720
7.	La instalación de un punto de recarga de vehículos eléctricos en una plaza de aparcamiento	1721
8.	Los acuerdos de la junta por unanimidad	1722
9.	Resoluciones DGRN sobre los acuerdos de la junta que requieren unanimidad	1724
10.	Los acuerdos adoptados por mayoría del apartado 7 del artículo 17 LPH	1738
11.	Procedimiento para computar como votos favorables los de los ausentes de la junta	1746
12.	El régimen de acuerdos de la junta en el código civil de Cataluña	1751

CAPÍTULO XXXVI

ACUERDOS Y CONSENTIMIENTOS. EL CONSENTIMIENTO TÁCITO, EL SILENCIO Y LOS ACTOS PROPIOS, EL JUICIO DE EQUIDAD. OTROS SUPUESTOS

1.	Distinción entre los acuerdos como actos colectivos y los actos con consentimiento individualizado de los propietarios	1759
----	--	------

2.	Acuerdos colectivos presentados a inscripción después de estar inscritos algunos pisos o locales a nombre de adquirentes posteriores al acuerdo de la junta: el consentimiento de éstos	1795
3.	Los actos propios en relación con la propiedad horizontal	1843
4.	La resolución del juez en el juicio de equidad cuando no se pueda lograr la mayoría	1868
5.	Otras prevenciones legales respecto a los acuerdos de la junta en los supuestos del artículo 17 LPH	1879

CAPÍTULO XXXVII

IMPUGNACIÓN DE LOS ACUERDOS DE LA JUNTA

1.	La nulidad de los acuerdos: la distinción entre nulidad y anulabilidad	1882
2.	Sentencias más recientes sobre aplicación de la distinción entre nulidad y anulabilidad de los acuerdos	1887
3.	Nulidad del acuerdo de la junta por infracción de normas administrativas	1897
4.	La sentencia TS de 18 de marzo de 2010 sobre inexistencia de fraude de ley que dé lugar a nulidad absoluta del acuerdo en el caso planteado	1900
5.	Nulidad de acuerdo de la junta por oposición a principios constitucionales	1901
6.	Acuerdos contrarios a los estatutos	1902
7.	Impugnación de acuerdo por gravemente lesivo para los intereses de la comunidad	1904
8.	Impugnación del acuerdo por grave perjuicio a un propietario que no tenga obligación de soportarlo	1906
9.	Nulidad de acuerdo de la junta por abuso de derecho	1908
10.	Supuestos de abuso de derecho en reclamaciones entre propietarios	1909
11.	Sentencias TS que aprecian la existencia de abuso de derecho por parte del acuerdo de la junta de propietarios	1920
12.	Sentencias del tribunal supremo que no aprecian abuso de derecho en el acuerdo adoptado por la junta de propietarios	1925
13.	Legitimación de los copropietarios para impugnar los acuerdos de la junta: art. 18.2 LPH	1937
14.	Propietarios asistentes a la junta que salvan su voto en la propia junta	1937
15.	Legitimación del propietario ausente de la junta para impugnar el acuerdo	1944

16.	El propietario que estando presente se ausentó antes de aprobarse el acuerdo	1947
17.	El propietario que estando presente en la reunión se reservó emitir su voto definitivo dentro de los 30 días siguientes	1947
18.	Los propietarios que hubiesen sido privados indebidamente de su derecho de voto	1949
19.	El propietario que no está al corriente de la derrama de ascensor	1950
20.	Carece de legitimación para impugnar el acuerdo en nombre de los propietarios a los que se denegó el derecho de voto sin perjuicio de que tenga legitimación en su propio nombre pero no en el de los demás que no impugnaron	1952
21.	La excepción del artículo 18.2 LPH se refiere también a todos los acuerdos que establezcan un nuevo sistema de distribución de gastos, pero no cuando estableció un aumento para un determinado año, sin establecer un nuevo sistema de distribución	1953
22.	Caducidad de la acción de impugnación	1957
23.	La nulidad de los acuerdos de la junta en el código civil de Cataluña	1967

CAPÍTULO XXXVIII

LAS ACTAS DE LOS ACUERDOS Y EL LIBRO DE ACTAS

1.	El acta de los acuerdos y el libro de actas	1969
2.	El libro de actas diligenciado por el registrador de la propiedad	1969
3.	El procedimiento y la forma de diligenciación del libro de actas por el registrador de la propiedad	1970
4.	Resoluciones DGRN sobre diligenciación del libro de actas por el registrador de la propiedad	1972
5.	Circunstancias del acta de cada reunión de la junta de propietarios	1994
6.	Sentencias TS sobre las actas de los acuerdos de la junta	1995
7.	Cierre del acta y notificación de la misma	2000
8.	Libro de actas en el Código Civil de Cataluña	2003
9.	La custodia de los libros de actas	2004

CAPÍTULO XXXIX

LA EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

1.	La extinción de la propiedad horizontal: causas	2005
----	---	------

2.	La expropiación forzosa	2006
3.	La reparcelación urbanística y la concentración parcelaria	2007
4.	La declaración de ruina del edificio	2008
5.	Adquisición de todos los elementos privativos por una sola persona	2009
6.	El caso especial de la sentencia TS de 21 de enero de 1992 ...	2009
7.	La extinción de la propiedad horizontal por destrucción del edificio	2010
8.	El pacto en contrario y la sentencia TS de 22 de julio de 2008	2013
9.	La sentencia TS de 24 de abril de 1999 sobre el régimen jurídico del solar en caso de destrucción del edificio	2016
10.	La extinción de la propiedad horizontal por conversión en propiedad o copropiedad ordinaria	2020
11.	La sentencia TS de 21 de junio de 2011 sobre conversión de un antiguo patio que era elemento común en propiedad ordinaria sobre el mismo	2023
12.	La sentencia TS de 12 de noviembre de 2012 sobre extinción de propiedad horizontal cuando ésta era una mera apariencia formal por interpretación de una cláusula estatutaria que permite segregar en caso de que lo permitieran en su día las normas administrativas urbanísticas	2025
13.	Operaciones registrales en caso de extinción del régimen de propiedad horizontal	2028
14.	La extinción de la propiedad horizontal en el código civil de Cataluña	2029

CAPÍTULO XL

LOS DERECHOS CONSTITUCIONALES EN EL ÁMBITO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

1.	El derecho de propiedad reconocido en el artículo 33 de la constitución	2031
2.	El derecho de libertad de residencia	2032
3.	El derecho de inviolabilidad de domicilio	2032
4.	El derecho al honor y la libertad de expresión y derecho a la información: conflicto entre ellos	2033
5.	El derecho a la intimidad personal y familiar en el ámbito de la comunidad de propietarios frente a los ruidos	2045
6.	El principio de igualdad	2046
7.	Derechos de personas con discapacidad	2051

CAPÍTULO XLI
LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS

1.	Observación general	2057
2.	Los complejos inmobiliarios de carácter urbanístico	2058
3.	Los complejos inmobiliarios privados: concepto y requisitos ..	2062
4.	Las distintas formas de constitución de los complejos inmobiliarios	2071
5.	Inscripción de los complejos inmobiliarios y de la propiedad horizontal tumbada	2075
6.	Diferencias entre los complejos inmobiliarios privados y la propiedad horizontal, incluso la denominada «propiedad horizontal tumbada»	2083
7.	El requisito de la autorización administrativa para la constitución y modificación de complejos inmobiliarios privados	2099
8.	Resoluciones DGRN sobre los complejos inmobiliarios a que se refiere el artículo 10.3.a) LPH	2101
9.	Casuismo sobre complejos inmobiliarios y urbanizaciones en la jurisprudencia del tribunal supremo	2114
10.	Los complejos o conjuntos inmobiliarios y la propiedad horizontal por parcelas en el código civil de Cataluña	2137