

SUMARIO

0. INTRODUCCIÓN	13
1. CONFLICTOS POR GASTOS COMUNES Y DERRAMAS	15
1.1. Gastos de la comunidad de propietarios. Obligación de contribuir al pago . . .	17
1.1.1. Gastos generales	18
1.1.2. Fondo de reserva	18
1.1.3. Derrama	18
1.1.4. Exenciones de la obligación de pago de gastos de la comunidad de propietarios	19
1.1.5. Impago de los gastos	21
Casos prácticos	25
Caso práctico Pago de derrama por obra en comunidad de vecinos. ¿Está obligado al pago el propietario que vende su piso?	27
Caso práctico Reclamación de deuda comunitaria de titular fallecido	29
Caso práctico Cuotas de los locales de la planta baja	31
Caso práctico Reparación de balcón. ¿La paga la comunidad o el propietario?	32
Caso práctico Reclamar deudas posteriores a propietario tras inicio de proceso monitorio	34
Caso práctico Una persona que compra un inmueble, ¿es responsable de las cuotas de la comunidad del antiguo propietario?	37
2. CONFLICTOS MÁS COMUNES DERIVADOS DE OBRAS EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS	39
2.1. Recarga de vehículos eléctricos	39
2.2. Instalación de placas solares	45
2.3. Instalación de ascensores o salvaescaleras	49
2.4. Instalación de tendales	59
2.5. Cambio de ventanas	63
2.6. Fachadas	68
2.7. Terrazas o balcones	73
2.8. Aire acondicionado	77

Casos prácticos.	83
Caso práctico Cierre de terraza privativa en una comunidad de propietarios	85
Caso práctico Instalación de un tendedero en comunidad de propietarios .	87
Caso práctico Instalación de aire acondicionado en una comunidad de propietarios	89
3. CONFLICTOS POR ACCESIBILIDAD, ASCENSORES Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS	91
3.1. Instalación de ascensores en la comunidad de propietarios	92
3.2. El pago de los gastos del ascensor	96
Casos prácticos.	105
Caso práctico Limitación del uso del ascensor en el título constitutivo ...	107
Caso práctico Local exonerado de gastos de ascensor. Instalación de plataforma elevadora para evitar las barreras arquitectónicas.	108
Caso práctico ¿Es válido un acuerdo de instalación de ascensor cuando en la convocatoria no se especificaban las servidumbres a las que daba lugar? ¿Y cuándo no se realiza la citación debidamente?	109
Caso práctico Obras de adaptación para personas con discapacidad en la comunidad de propietarios	111
Caso práctico La repercusión en los bajos de los gastos por la instalación del ascensor cuando se incluyen mejoras	112
Caso práctico Validez del acuerdo comunitario que exonera a determinados propietarios del pago del ascensor y reparte el gasto entre el resto	114
Caso práctico ¿Deben los locales comerciales contribuir a la instalación <i>ex novo</i> de un ascensor si la comunidad acuerda el reparto por coeficientes?	116
4. CONFLICTOS POR HUMEDADES	119
Casos prácticos.	127
Caso práctico Reclamación por filtraciones en comunidad de propietarios	129
Caso práctico Responsabilidad por las humedades derivadas de la terraza de un edificio	133
Caso práctico Filtraciones de humedad desde una terraza al piso del vecino	134
Caso práctico Responsabilidad de la comunidad por filtraciones procedentes de una terraza privativa cuando falla la impermeabilización de la cubierta.	136
Caso práctico Legitimación del arrendatario para reclamar daños por humedades e inundaciones en el local arrendado	138

5. CONFLICTOS POR LA INSTALACIÓN DE CÁMARAS DE VIDEOVIGILANCIA	141
Casos prácticos.	147
Caso práctico Videovigilancia en una comunidad de propietarios y posible intromisión en la intimidad de los vecinos	149
Caso práctico Instalación de cámaras en zonas comunes sin acuerdo de la junta de propietarios.	152
 6. CONFLICTOS POR ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS, PELIGROSAS O ILÍCITAS	153
6.1. Ruidos	165
6.2. Tenencia de animales	173
6.3. Actividades molestas por locales de hostelería y demás locales comerciales	178
6.4. Otros supuestos: prostíbulos, vecinos incívicos, fiestas y despedidas de soltero/a y uso de trastero como aparcamiento.	183
Casos prácticos.	193
Caso práctico Reclamación por actividades molestas por locales de hostelería	195
Caso práctico Uso indebido de elementos comunes en comunidad de propietarios	202
Caso práctico ¿Cómo puede actuar una comunidad de propietarios ante las molestias causadas por las mascotas de un vecino?	204
Caso práctico Reclamación por tenencia de animales en comunidad de propietarios	206
Caso práctico Reclamación por ruidos en comunidad de propietarios. ...	209
 7. PROBLEMAS ESPECÍFICOS POR PISOS TURÍSTICOS	217
Casos prácticos.	227
Caso práctico Reclamación por pisos turísticos en comunidad de propietarios	229
Caso práctico ¿Puede instarse el cese de un alquiler turístico aunque en los estatutos no conste su prohibición literal?	238
Caso práctico ¿Encaja la cesión temporal y gratuita de una vivienda en la actividad de alquiler turístico u «hospedería»?	240
Caso práctico En ausencia de prohibición estatutaria o acuerdo en contra ¿puede un propietario ofrecer su vivienda en alquiler turístico sin permiso de la comunidad?	242