ÍNDICE

INTRODUCCIÓN 17

CAPÍTULO I. EVOLUCIÓN HISTÓRICA 19
I. Evolución histórica de la propiedad horizontal en Portugal 19
1. Antecedentes: de las Ordenações Filipinas al Código Civil de 1967 . . . 19
2. La gran reforma de 1994: Decretos-Leis n.º 267/94, 268/94 y 269/94. . . 21
3. Reformas de simplificación, accesibilidad y administración: 2006-2020 . . . 22
4. La Lei n.º 8/2022: revisión contemporánea del régimen 23
5. El Simplex Urbanístico de 2024: propiedad horizontal y política de vivienda 24
II. Evolución histórica de la propiedad horizontal en España 24
1. Código Napoleónico y Proyecto García Goyena. 24
2. El Código Civil y la insuficiencia del artículo 396 25
3. La Ley de 26 de octubre de 1939: la primera respuesta moderna 25
4. Ley Hipotecaria de 1946 y Reglamento Hipotecario de 1947 26
5. La Ley 49/1960, de 21 de julio: nacimiento del régimen sistemático . . . 26
6. Las primeras reformas sociales: accesibilidad y personas con discapacidad 26
7. La gran reforma de 1999: modernización de la vida comunitaria. 27
8. De la accesibilidad a la rehabilitación urbana: reformas de 2000 a 2013 28
9. Vivienda turística, accesibilidad y fondo de reserva: reforma de 2019. . . 28
10. Eficiencia energética y rehabilitación: Ley 10/2022 y reformas posteriores 28
11. La reforma de 2025: autorización comunitaria para viviendas turísticas. 29
12. Real Decreto-ley 7/2026 29
III. Comparación de la evolución histórica de ambas legislaciones 29
1. Punto de partida común: de la propiedad por pisos a la propiedad horizontal moderna 30
2. La fase embrionaria 30

3. La gran sistematización: ley especial española frente a codificación portuguesa 31
4. La maduración del régimen: reforma española de 1999 y reforma portuguesa de 1994 32
5. La accesibilidad 32
6. La rehabilitación urbana y la eficiencia energética: convergencia contemporánea 33
7. Viviendas turísticas y alojamiento local: dos respuestas distintas a un mismo conflicto. 33
8. Cambio de uso de las fracciones: Portugal flexibiliza más que España cuando el destino final es vivienda. 34
9. Administración del condominio y comunidad de propietarios 35
10. Título constitutivo, cuotas y elementos comunes. 35
11. Mayorías: España ha evolucionado hacia una casuística más intensa . . . 36
12. Registro y circulación inmobiliaria. 36

Capítulo II. Aspectos generales de la propiedad horizontal. 39
I. Características de la propiedad horizontal en España y Portugal 39
1. Caracterización general. 39
2. Dualidad estructural: propiedad privativa y copropiedad sobre elementos comunes 40
3. Inseparabilidad entre elemento privativo y cuota común 41
4. Falta de personalidad jurídica de la comunidad y representación del condominio 41
5. Ausencia de derechos de tanteo, retracto y división sobre las partes comunes. 42
II. Ámbito subjetivo de la propiedad horizontal en España y Portugal 43
1. Planteamiento general: artículo 2 LPH frente a delimitación material portuguesa 43
2. Comunidades con título constitutivo y condominio portugués ordinario. 43
3. Comunidades sin título constitutivo y falta de requisitos legales 44
4. Complejos inmobiliarios privados españoles y conjuntos de edificios portugueses 45
5. Subcomunidades españolas y posible equivalencia funcional portuguesa 45
6. Entidades urbanísticas de conservación españolas y ausencia de equivalente portugués en los materiales aportados 46
7. Promitente comprador y obligación de constituir la propiedad horizontal en Portugal 46
III. Clasificación de los elementos de la propiedad horizontal 47
1. Consideraciones generales 47
2. Elementos privativos. 47
3. Elementos comunes en España y partes comunes en Portugal. 49
4. Elementos comunes por naturaleza y elementos comunes por destino . . . 50
5. Presunción de comunidad y delimitación por el título constitutivo 51
6. Uso privativo de elementos comunes y partes comunes afectas a uso exclusivo. 51

7. División, indivisibilidad y elementos procomunales. 52
8. Anejos inseparables españoles y unión/división de fracciones portuguesas 54
9. Garajes, trasteros y plazas de aparcamiento 54

CAPÍTULO III. CONSTITUCIÓN Y EXTINCIÓN DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS 57
I. Título Constitutivo 57
1. El título constitutivo como instrumento de organización jurídica del edificio 57
2. Función histórica del título constitutivo en la evolución de la propiedad horizontal. 58
3. Concepto y naturaleza jurídica del título constitutivo 59
4. Título constitutivo y prehorizontalidad 60
5. Contenido esencial del título constitutivo 61
6. El título constitutivo como instrumento registral. 62
7. Modificación del título constitutivo 63
8. Intervención del administrador en la modificación y documentación del título. 64
II. Cuota de participación española y valor relativo portugués 65
1. Determinación inicial de la cuota o valor relativo 65
2. Estabilidad y modificación de las cuotas o valores relativos. 66
3. Función contributiva de la cuota y del valor relativo 66
4. Función organizativa: voto y formación de la voluntad comunitaria 67
5. Arbitraje y resolución judicial en materia de título y cuotas 67
6. Título, cuotas y complejos inmobiliarios 68
7. Título, transmisión de unidades y deudas comunitarias 68
III. Extinción, Consolidación y Conversión de la Comunidad de Propietarios . . . 69
1. Planteamiento general: la extinción del régimen y no solo de la comunidad 69
2. La extinción como fenómeno distinto de la modificación del título . . . 70
3. La destrucción material del edificio. 71
4. La ruina económica o destrucción jurídica del edificio. 71
5. La incidencia del seguro en la extinción o continuidad del régimen . . . 72
6. Pacto de subsistencia y reconstrucción tras la destrucción 73
7. Reconstrucción y posición de los propietarios disidentes 73
8. Conversión en propiedad o copropiedad ordinarias 74
9. Diferencia entre conversión en copropiedad ordinaria y administración simplificada de pequeñas comunidades 75
10. Consolidación de todas las titularidades en una sola persona 75
11. Cancelación registral y escritura de extinción 76
12. Nulidad del título constitutivo y reconducción a la copropiedad 76
13. Regularización del régimen de propiedad horizontal. 77
14. Indivisibilidad de los elementos comunes y límites a la acción de división 77
15. Extinción y complejos inmobiliarios 78

Capítulo IV. Estatutos comunitarios, normas de régimen inteior y regulamiento de condominio 79
I. Estatutos comunitarios y *Regulamiento* de condominio. 79
1. Cuestiones generales 79
2. Carácter voluntario en España y relativa obligatoriedad en Portugal . . . 80
3. Estatutos como lex privata y regulamento como disciplina interna del condominio 81
4. Contenido material de los estatutos y comparación con el regulamento portugués 82
5. Estatutos, normas dispositivas y límites de la autonomía privada. 82
6. Diferencia entre estatutos comunitarios y normas de régimen interior . . . 83
7. Estatutos, destino del edificio y destino de los elementos privativos . . . 84
8. Actividades prohibidas y control comunitario 85
9. Estatutos y viviendas de uso turístico 86
10. Estatutos, contribución a gastos y criterios de reparto 87
11. Inscripción registral y eficacia frente a terceros 88
12. Estatutos y complejos inmobiliarios. 89
II. Normas de Régimen Interior 89
1. Fundamento jurídico y función práctica de las normas de régimen interior 90
2. Límites: ley, estatutos y artículo 396 CC 90
3. Régimen de aprobación: mayoría ordinaria española y deliberación condominial portuguesa. 91
4. Obligatoriedad para propietarios y usuarios 91
5. Falta de inscripción y diferencia con los estatutos comunitarios 92
6. Contenido económico: límites en España y mayor amplitud funcional en Portugal. 92
7. Complejos inmobiliarios y necesidad reforzada de regulación interna . . . 93

Capítulo V. Órganos de gobierno (I) 95
I. Consideraciones generales 95
1. La relación española de órganos legales y su carácter no exhaustivo . . . 96
2. Numerus apertus español y modelo dual portugués. 96
3. Órganos de origen legal y órganos de origen convencional en España 97
4. Duración general de los órganos de gobierno. 97
5. Remoción anticipada 98
6. Acumulación de cargos y simplificación orgánica 99
7. Administración simplificada de comunidades reducidas 99
8. Arbitraje, sanciones y control de acuerdos 99
II. Presidente 100
1. Planteamiento general: el presidente español y su comparación funcional con el régimen portugués 100
2. Naturaleza jurídica del presidente español: órgano legal, necesario y representativo 101
3. Requisito subjetivo: propietario-presidente en España y administrador propietario o tercero en Portugal 101
4. Nombramiento: elección, turno, sorteo y designación judicial. 102

5. Obligatoriedad del cargo y relevo judicial 103
6. Duración del cargo y remoción 103
7. Representación en juicio y fuera de él: artículo 13.3 LPH y artículo 1437 CCP 104
8. Convocatoria de juntas y formación de la voluntad comunitaria. 105
9. Documentación comunitaria, actas y certificaciones 106
10. Actuaciones urgentes y relación con el administrador. 106
11. Acumulación de funciones: presidente, secretario y administrador 107
12. Presidente no propietario y validez de los actos realizados 107
13. Presidente y acción de cesación. 108
14. Presidente y complejos inmobiliarios privados 109

Capítulo VI. Órganos de gobierno (II). 111
I. Secretario. 111
1. Planteamiento general: el secretario español y la ausencia de un órgano equivalente en Portugal 111
2. Naturaleza del cargo en España y distribución funcional en Portugal . . . 112
3. Acumulación del cargo de secretario con otros órganos. 113
4. Custodia del libro de actas y documentación comunitaria 113
5. Redacción, cierre y firma del acta. 114
6. Función certificante del secretario español 115
7. Comunicaciones de domicilio, notificaciones y cambio de titularidad. . . 116
8. Comunicaciones de discrepancia de propietarios ausentes 117
9. Secretario y procedimiento de reclamación de deudas comunitarias. . . . 118
10. Secretario, secretario-administrador y delimitación con el administrador 119
II. Administrador 120
1. Planteamiento general: el administrador como órgano de gestión comunitaria. 120
2. Administrador propietario, profesional externo y cualificación 121
3. Relación jurídica entre administrador externo y comunidad 122
4. Nombramiento, duración, renovación y remoción 123
5. Administrador provisional y prevención de la parálisis comunitaria. . . 123
6. Funciones ordinarias de gestión y buen régimen del inmueble 124
7. Funciones económicas: presupuestos, cuentas, cuotas y cobros 125
8. Conservación, mantenimiento, obras y urgencias 126
9. Seguro, fondo de reserva y preservación económica del edificio 127
10. Funciones documentales y secretariales del administrador 128
11. Información a los condóminos, notificaciones y comunicaciones 129
12. Certificaciones y declaraciones de deuda. 130
13. Reclamación de deudas comunitarias. 130
14. Ejecución de acuerdos y relación con la asamblea o junta. 131
15. Representación administrativa y judicial 132
16. Modificación del título, fracciones y comunicaciones al administrador. . . 133
17. Regulamento do condominio, reglas de seguridad e información a terceros 134
18. Responsabilidad del administrador. 135
19. Arbitraje, impugnación y control de la actuación del administrador . . . 135

Capítulo VII. Órganos de gobierno (III) 137
I. Planteamiento general 137
1. Órgano colegiado de formación de la voluntad comunitaria. 137
2. Fundamento jurídico-real de la junta y de la asamblea 138
3. Supremacía funcional de la junta y límites de su soberanía. 139
4. Composición subjetiva: propietarios, condóminos y titulares no propietarios. 140
5. Propietarios morosos, privación de voto y participación en la deliberación 141
II. Comepetencias 142
1. Competencias de nombramiento y remoción de órganos 142
2. Reclamaciones contra órganos comunitarios y control interno 142
3. Competencias económicas ordinarias: presupuestos, gastos, ingresos y cuentas 143
4. Fondo de reserva y preservación económica del inmueble. 144
5. Obras ordinarias, extraordinarias, obligatorias y voluntarias. 145
6. Medidas urgentes adoptadas por el administrador y control de la asamblea 146
7. Estatutos, normas de régimen interior y regulamento do condominio 147
8. Destino, actividades prohibidas y acción de cesación 148
9. Terceros titulares de derechos sobre fracciones. 148
III. Convocatoria 149
IV. Clasificación 150
1. Junta ordinaria y reunión anual de la asamblea 150
2. Juntas extraordinarias y asambleas extraordinarias 151
3. Junta universal y ausencia de convocatoria 151
V. Celebración 152
1. Asistencia personal, representación voluntaria y representación legal . . . 152
2. Celebración telemática y medios electrónicos 152
3. Quórum de constitución y segunda convocatoria 153
VI. Régimen de mayorías. 154
1. Régimen de mayorías: doble mayoría española y capital invertido portugués 154
2. Unanimidad, modificación del título y estatutos 155
3. Voto de los ausentes y silencio como aprobación 155
4. Abstención y voto negativo 156
VII. Obligatoriedad y ejecutividad de los acuerdos. 157
VIII. Actas 158
1. Libro de actas español y acta portuguesa 158
2. Valor ejecutivo de las actas y reclamación de deudas. 159
IX. Impugnación de acuerdos en España y anulación de deliberaciones en Portugal 159
1. Consideraciones generales 159
2. Arbitraje 161
X. Junta y complejos inmobiliarios, *assembleia* y conjuntos de edificios. . . . 161
XI. Junta y extinción del régimen 162

Capítulo VIII. Obligaciones de los propietarios (i): conservación, uso, convivencia, cooperación e información 163
I. Propietario como sujeto de obligaciones 163
II. Fuentes y naturaleza de las obligaciones. 164
1. Obligaciones legales, estatutarias y derivadas de acuerdos comunitarios. 164
2. Obligaciones vinculadas a la titularidad y deberes relacionados con el uso 165
III. Respeto y adecuada utilización de los elementos comunes. 166
1. Elementos comunes y elementos comunes de uso exclusivo. 166
2. Diligencia en el uso. 167
IV. Conservación de las partes privativas y responsabilidad por daños 167
1. Alcance del deber de conservación 167
2. Responsabilidad por daños 168
V. Obras y modificaciones dentro de las fracciones. 168
VI. Obligación de convivencia y actividades prohibidas 169
1. El límite entre la molestia tolerable y la actividad jurídicamente prohibida 169
2. Prohibiciones estatutarias. 170
VII. Viviendas de uso turístico y alojamiento local 171
1. Evolución española hasta el régimen vigente 171
2. Evolución portuguesa. Del AUJ n.º 4/2022 al Decreto-Lei n.º 76/2024. . . 172
3. Comparación entre ambos regímenes jurídicos 174
VIII. La acción de cesación en el derecho español y los remedios portugueses 174
1. Requerimiento previo. 174
2. Acuerdo de la Junta de Propietarios y representación procesal 175
3. Legitimación pasiva 175
4. Medidas cautelares. 176
5. Sentencia, indemnización y privación del uso. 176
IX. Reparaciones y servidumbres imprescindibles 177
1. Reparaciones dentro de la vivienda o fracción 177
2. Servidumbres e indemnización. 177
X. Obligación de permitir el acceso. 178
XI. Seguro del edificio. 178
XII. Obligaciones de información y cooperación 179
XIII. Comunicaciones electrónicas 179
XIV. Comunicación de la transmisión de la titularidad 180
XV. Información económica en las transmisiones. 181

Capítulo IX. Obligaciones de los propietarios (ii): la obligación de contribuir al adecuado sostenimiento del inmueble 183
I. La obligación de pago como presupuesto de funcionamiento de la propiedad horizontal 183
II. Naturaleza jurídica. 184
1. Obligación *propter rem* 184
2. Regulación portuguesa antes y después de la Lei n.º 8/2022. 185

III. Objeto de la obligación 186
1. Concepto de gasto general. 186
2. Gastos susceptibles de individualización 187
3. Falta de utilización. 189
4. Gastos ordinarios y extraordinarios 190
5. Gastos obligatorios y voluntarios 190
IV. Fondo de reserva. 191
V. Distribución de los gastos 192
1. Regla general 192
2. Estatutos, reglamento y exoneraciones. 193
3. Gastos judiciales y de reclamación 194
VI. El sujeto obligado 195
1. Propietario 195
2. Copropiedad 195
3. Usufructo 196
4. Arrendamiento 196
5. Régimen económico matrimonial y crisis familiar 197
6. Sucesión 197
7. Titular registral no propietario. 197
VII. Determinación temporal de la obligación y transmisión 198
1. Derecho español. 198
2. Derecho portugués antes de 2022 199
3. Derecho portugués después de 2022. 199
4. Comparación. 199
VIII. Vencimiento y mora. 200
IX. Responsabilidad por falta de comunicación de la transmisión 201
X. La afección real 201
1. Concepto 201
2. Naturaleza y distinción respecto de la deuda personal. 202
3. Ámbito temporal. 202
4. Ámbito objetivo 203
5. Finalidad y protección del adquirente 203
6. Portugal y la inexistencia de una garantía equivalente. 203
XI. Preferencia del crédito comunitario 204
1. Concepto 204
2. Ámbito temporal. 204
3. Concurrencia con otros acreedores 204
4. Examen comparado 205
XII. Certificación y declaración del estado económico 206
1. España 206
2. Portugal 206
3. Comparación y propuesta. 207
XIII. Consecuencias del incumplimiento. 207
1. Privación del derecho de voto 207
2. Impugnación de acuerdos 208
3. Pago o consignación para recurrir. 208
XIV. Medidas disuasorias y sanciones pecuniarias. 208
1. El sistema español después de 2022 208

2. Intereses superiores al legal. . . . 209
3. Privación temporal de servicios o instalaciones. . . . 209
4. Medidas innominadas. . . . 210
5. Límites 210
6. Portugal antes de la Lei n.º 8/2022 211
7. Portugal después de la Lei n.º 8/2022. . . . 211
8. Comparación. . . . 212
XV. Reclamación judicial en España 212
1. España 212
2. Portugal 214
A) El acta como título ejecutivo 214
B) Jurisprudencia anterior a la reforma. . . . 214
C) Reforma de 2022. . . . 215
D) Obligación del administrador de reclamar 215
3. Comparación. . . . 216
XVI. Prescripción 216

Capítulo X. Régimen de acuerdos y conservación del edificio 219
I. Planteamiento general 219
II. El deber de conservación 220
III. Fondo de reserva. . . . 223
IV. Reparaciones urgentes 223
V. Accesibilidad universal. . . . 225
VI. Eficiencia energética y energías renovables 227
VII. Innovaciones, mejoras no necesarias y protección del propietario disidente 230
VIII. Puntos de recarga de vehículos eléctricos 231

A modo de conclusión 235

Bibliografía 239