

BIBLIOTECA JURÍDICA DE BOLSILLO
Colección Civil

Las
100 PREGUNTAS
más habituales en las
**COMUNIDADES
DE PROPIETARIOS**



PABLO GARCIA MOSQUERA

Abogado

Derecho administrativo e inmobiliario



LAS 100 PREGUNTAS MÁS HABITUALES EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

1ª EDICIÓN 2019

PABLO GARCÍA MOSQUERA

Abogado. Derecho administrativo e inmobiliario.

COLEX 2019

Copyright © 2019

Queda prohibida, salvo excepción prevista en la ley, cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública y transformación de esta obra sin contar con autorización de los titulares de propiedad intelectual. La infracción de los derechos mencionados puede ser constitutiva de delito contra la propiedad intelectual (arts. 270 y sigs. del Código Penal) El Centro Español de Derechos Reprográficos (www.cedro.org) garantiza el respeto de los citados derechos.

Editorial Colex S.L. vela por la exactitud de los textos legales publicados, no obstante, advierte que la única normativa oficial se encuentra publicada en el BOE o Boletín Oficial correspondiente, siendo esta la única legalmente válida, y declinando cualquier responsabilidad por daños que puedan causarse debido a inexactitudes e incorrecciones en los mismos.

Editorial Colex, SL, habilitará a través de la web www.colex.es un servicio online para acceder al texto con las eventuales correcciones de erratas, además, como complemento a su libro, dispondrá de un servicio de actualizaciones.

© Editorial Colex, S.L.

Polígono Pocomaco, parcela I, Edificio Diana, portal centro 2,
A Coruña, 15190, A Coruña (Galicia)
info@colex.es
www.colex.es

SUMARIO

PARTE I. CONSTITUCIÓN Y EXTINCIÓN 15

1. ¿Cómo se constituye la propiedad horizontal de un edificio?. 15
2. ¿Quién tiene la obligación de constituir la propiedad horizontal en un edificio? 16
3. ¿Puede establecerse la propiedad horizontal sin título constitutivo? 16
4. ¿Puede modificarse el título constitutivo? 17
5. ¿Los complejos inmobiliarios privados o mancomunidades tienen obligación de constituirse como comunidad de propietarios? 17
6. ¿Puede constituirse una comunidad propietarios únicamente de garajes? 18
7. ¿Puede una comunidad de bienes constituirse en régimen de propiedad horizontal? 18
8. ¿Cuáles son las causas de extinción de la propiedad horizontal? 19

PARTE II. ELEMENTOS DE LA COMUNIDAD . . 23

VENTANAS Y FACHADA 23

9. ¿Puede un propietario poner barrotes en la ventana de su piso? 23
10. ¿Puede un propietario cambiar las ventanas de su piso? 24
11. ¿Puede alterarse la fachada del edificio por uno de los propietarios? 24
12. En una mancomunidad con tres comunidades, ¿quién regula la fachada de los bloques? 24

13. ¿Puede acristalarse el balcón de una vivienda?	25
14. ¿Pueden adecentarse los revestimientos exteriores de terrazas?	25
15. ¿Puede instalarse un toldo diferente al resto de vecinos?	26
16. ¿Es posible la instalación de un tendedero en la ventana?	26
17. ¿Puede instalarse el aire acondicionado en la fachada?	26
TEJADO	27
18. ¿Cómo actuar si existen filtraciones del tejado?	27
19. ¿Puede instalarse una antena particular en el tejado?	28
20. ¿Puede un vecino abrir una claraboya?	29
PATIOS	30
21. ¿Puede un propietario cerrar el patio o parte de él?	30
22. ¿Cómo actuar cuando un propietario almacena enseres en un patio de uso común?	30
23. ¿Puede colocarse un andamio en el patio común de uso privativo?	31
TRASTEROS	31
24. ¿Puede instalarse un frigorífico a la luz de los trasteros?	31
25. ¿Se puede instar a la construcción de trasteros en una zona común?	31
26. ¿Puede cerrarse parte de la plaza de garaje para hacer un trastero?	33
27. ¿Deben contribuir al gasto de vado los propietarios de trasteros situados en garajes?	34
ASCENSOR	34
28. ¿Puede la comunidad negarse a instalar un ascensor si los vecinos no pueden pagarlo?	34
29. ¿Pueden los vecinos negarse a pagar el mantenimiento?	35
30. ¿Tienen los vecinos de los bajos que hacer frente al gasto del ascensor?	36
31. ¿Es obligatoria la instalación si no hay hueco para ello?	38
PISCINA	38
32. ¿Se puede privar del uso de la piscina a un propietario?	38
33. ¿Pueden tenerse invitados en la piscina comunitaria?	39

GARAJES 39

- 34. ¿Puede un propietario hacer obras en su plaza de garaje? . 39
- 35. ¿Es lícito aparcar el coche y la moto en la misma plaza?. . 39
- 36. ¿Qué se puede hacer ante un vecino que aparca en una zona común? 40
- 37. ¿Pueden instalarse soportes para bicicletas en la plaza de aparcamiento? 42
- 38. ¿Qué puede hacerse si un vecino aparca en la plaza de otro propietario? 42

OTRAS ZONAS COMUNES 43

- 39. ¿Quién debe hacerse cargo de la limpieza de las zonas comunes? 43
- 40. ¿Puede un único vecino hacer uso de las zonas comunes? 44

PARTE III. ÓRGANOS DE LA COMUNIDAD . . . 45

PRESIDENTE/VICEPRESIDENTE/ADMINISTRADOR. 45

- 41. ¿Es obligatorio que el presidente sea uno de los propietarios? 45
- 42. ¿Cómo se nombra al presidente? 46
- 43. ¿Puede el presidente ejercer de secretario y administrador? 46

JUNTA 47

- 44. ¿Quién convoca la Junta de propietarios? 47
- 45. ¿Cómo ha de realizarse la convocatoria? 47
- 46. ¿Cada cuánto tiempo debe realizarse la convocatoria ordinaria? 48
- 47. ¿Cuándo debe convocarse una junta extraordinaria? . . 48
- 48. ¿Cuántas convocatorias se pueden hacer en una misma Junta? 48
- 49. ¿Podría impedirse al administrador de fincas al que se pretende cesar en la junta la asistencia a la junta? 49
- 50. ¿Puede contratarse a un administrador sin ser nombrado por la Junta? 49

51. No puedo asistir a la Junta, ¿puedo delegar en alguien? . . .	49
52. ¿Cuál es el contenido que debe tener el acta de la Junta? . . .	50
53. ¿Quién debe aprobar las cuentas, el plan de ingresos y gastos?	51
54. ¿Qué es el quorum?	51
55. ¿Qué sucede si no existe el señalamiento de un domicilio para notificaciones por parte de uno de los propietarios? . . .	51
56. ¿Qué mayoría exige la modificación de los estatutos? . . .	52
57. ¿Qué mayoría exige la eliminación de barreras arquitectónicas?	52
58. ¿Puede un propietario moroso votar? ¿Y asistir?	53
59. ¿Cómo se consigue la mayoría si asisten pocos propietarios a la Junta?	53

PARTE IV. CUOTAS Y GASTOS 55

60. ¿Dónde se establece la cuota de participación?	55
61. ¿Puede modificarse la cuota de participación?	55
62. ¿Cómo calculo el presupuesto anual de la Comunidad?	55
63. ¿Es obligatorio tener un fondo de reserva?	56
64. ¿Qué es una derrama?	57
65. ¿Cómo se calcula la distribución de los ingresos de una comunidad, por ejemplo, si se alquila el bajo?	57
66. ¿Puede darse que dos vecinos, con una aparente misma superficie, tengan cuotas distintas?	57
67. ¿Tiene que pagar los gastos del ascensor de la comunidad un local, aunque nunca lo use?	58
68. ¿Un local comercial tiene que pagar los gastos generales y los extraordinarios?	58
69. ¿Puede negarse un vecino a pagar la instalación del ascensor?	59
70. ¿Quién está obligado a pagar la adaptación del edificio para personas con discapacidad?	61
71. ¿Quién debe asumir el gasto de arreglo de una terraza? . . .	61
72. ¿Tienen que pagar los locales el cambio de la instalación eléctrica comunitaria?	62
73. ¿Tienen obligación los garajes de contribuir a los gastos de las instalaciones deportivas?	62

74. Cuando se compra un piso, ¿existe la obligación de pagar los gastos de comunidad pendientes que haya dejado el anterior propietario?	62
75. ¿Pueden los minusválidos imponer que, con cargo a la Comunidad, se hagan desaparecer las barreras arquitectónicas en las zonas comunes del edificio?	64
76. ¿Es obligatorio tener un seguro en la Comunidad de propietarios?	65
ACTIVIDADES PERTURBADORAS	65
77. ¿En qué horario se entiende que no se puede hacer ruido que perturbe a un vecino?	65
78. ¿Qué puede hacer una comunidad de vecinos contra los ladridos de un perro?	66
79. ¿Cómo se debe actuar ante una actividad molesta por parte de un propietario?	67
80. Existe un local de hostelería que ocupa el acceso al portal con la terraza, ¿cómo puede actuarse?	69
81. Algún vecino tira colillas al patio, ¿qué se debe hacer?	69
82. El vecino de al lado deja la basura en el rellano de la escalera, ¿puede hacerse algo al respecto?	70
83. ¿Se puede evitar que se realice una actividad molesta, pero lícita, en una vivienda?	70
84. ¿Cómo debo actuar cuando un vecino deja gotear su ropa tendida sobre la del vecino de abajo?	71
85. ¿Cómo actuar con inquilinos molestos de un apartamento turístico?	72
RECLAMACIONES.	77
87. ¿Cuál es el plazo que tiene un propietario para reclamar defectos de construcción?	77
88. ¿A quién debo reclamar los defectos de construcción, a la promotora o a la constructora?	78
89. ¿Cómo reclamar a un vecino moroso?	81
90. ¿Es necesario abogado y procurador para reclamar las cuotas de la comunidad?	86
91. ¿Cómo se debe actuar ante un propietario que desempeña una actividad ilícita en su vivienda?	87
92. ¿Qué es el juicio de equidad?	88
93. ¿Quién debe acudir a un juicio?	90

94. ¿Cómo se debe actuar en caso de que un vecino cause ruidos o provoque actividades molestas?	90
95. ¿Qué hacer si se quiere emprender acciones en contra del presidente?	91
96. ¿Es posible la utilización del arbitraje para la resolución de conflictos?	91
97. ¿Puede reclamarse al seguro de la Comunidad los desperfectos ocasionados en la puerta de la vivienda a causa de un robo?.	94
PROTECCIÓN DE DATOS	95
98. ¿Debe cumplir la LOPDGDD una comunidad de vecinos? . .	95
99. ¿Pueden instalarse Cámaras de videovigilancia en la Comunidad?	98
100. ¿Puedo poner en el tablón de anuncios la relación de morosos?	100

**LAS 100 PREGUNTAS
MÁS HABITUALES EN
LAS COMUNIDADES DE
PROPIETARIOS**

PARTE I.

CONSTITUCIÓN Y EXTINCIÓN

► 1. ¿Cómo se constituye la propiedad horizontal de un edificio?

Para la constitución formal de la propiedad horizontal habrá que acudir a las reglas contenidas en el artículo 5 LPH en el que se detallan los elementos que debe contener el título constitutivo. Lo determinante para que la propiedad horizontal se constituya será el acuerdo de voluntades entre los propietarios del inmueble para otorgar la escritura de división horizontal. Y en la mayoría de los casos, será necesario contar con informe técnico con el fin de fijar la descripción del inmueble, de los espacios privativos y comunes y el coeficiente correspondiente a cada local o vivienda. Los pasos que se seguirán para poner en marcha una Comunidad de Propietarios serán, resumidamente, los siguientes:

- Escritura de obra nueva y división horizontal del edificio.
- Convocar y celebrar la primera Junta de Propietarios. Normalmente la convocará el promotor y en el orden del día se tratarán los asuntos fundamentales para iniciar la comunidad: Elección de órganos de gobierno, apertura de cuenta bancaria, contratos de servicios y suministros, autorización para legalizar el libro de actas y solicitar NIF, etc.

- Legalización del Libro de Actas en el Registro de la Propiedad.
- Solicitud de NIF ante la Delegación de Hacienda correspondiente.

► **2. ¿Quién tiene la obligación de constituir la propiedad horizontal en un edificio?**

La propiedad horizontal puede constituirse de los siguientes modos:

- **Por el propietario único.** Es lo normal en nuevas promociones en las que el promotor, antes de la venta, otorga la Escritura de División Horizontal y realiza la descripción del edificio, de los pisos y locales, anejos y asigna los coeficientes.
- **Por acuerdo de todos los propietarios.** Se requiere la unanimidad de todos los propietarios, lo que en la práctica supone notables dificultades al tener que concurrir acuerdo de múltiples voluntades.
- **Por laudo o resolución judicial.** Cuando los dos sistemas anteriores no han dado resultado, se podrá formular una demanda de juicio ordinario para que sea el juez quien fije los coeficientes con base en los informes técnicos que se aporten como prueba al proceso y de conformidad con los criterios del artículo 5 LPH. La legitimación activa la ostentará cualquiera de los comuneros, mientras que la pasiva la tendrán el resto de propietarios.

► **3. ¿Puede establecerse la propiedad horizontal sin título constitutivo?**

Sí, de conformidad con el artículo 2 LPH el régimen de propiedad horizontal se aplicará a los edificios que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 CC

(que esté compuesto por elementos comunes y privativos susceptibles de aprovechamiento) y no hubiesen otorgado el título constitutivo de la propiedad horizontal.

► **4. ¿Puede modificarse el título constitutivo?**

El título constitutivo puede modificarse en cualquier momento por acuerdo unánime de los propietarios (artículo 17.6 LPH), salvo que se exija otra mayoría en determinados supuestos regulados en el mismo artículo 17 LPH o en el artículo 10 en cuanto a obras obligatorias de conservación o accesibilidad.

► **5. ¿Los complejos inmobiliarios privados o mancomunidades tienen obligación de constituirse como comunidad de propietarios?**

El artículo 24 LPH no obliga a constituir estos complejos inmobiliarios o mancomunidades. En este caso se registrarán, en primer lugar, por los pactos que establezcan entre sí los propietarios y, supletoriamente, las disposiciones de la LPH con las especialidades del apartado tercero del artículo 24 LPH:

- La Junta de propietarios estará compuesta, salvo acuerdo en contrario, por los presidentes de las comunidades integradas en la agrupación, los cuales ostentarán la representación del conjunto de los propietarios de cada comunidad.
- La adopción de acuerdos para los que la ley requiera mayorías cualificadas exigirá, en todo caso, la previa obtención de la mayoría de que se trate en cada una de las Juntas de propietarios de las comunidades que integran la agrupación.



Pablo García Mosquera (Vigo, 1980). Licenciado en Derecho por la USC, especialidad en Derecho Público. Máster en Abogacía, Procuraduría y práctica jurídica por la USC y el ICA Santiago de Compostela. Desde el año 2008 ejerce ininterrumpidamente la abogacía, con especial dedicación a las áreas de Derecho Administrativo y Civil, dentro del equipo de *Silva & Asociados Abogados*.

Es autor del manual *Comunidades de propietarios: Análisis y soluciones. Paso a paso. Guía práctica sobre la propiedad horizontal, respuestas y problemáticas más habituales en las comunidades de propietarios*, publicado por esta misma editorial.

¿Puedo aparcar la moto en la plaza de garaje?

¿Y la bicicleta?

¿Se puede fumar en las zonas comunes?

¿Puedo cerrar mi terraza?

¿Quién paga la adaptación del edificio?

¿Qué hacer ante la existencia de filtraciones?

Todas estas preguntas y muchas otras se las plantean cada día cientos de vecinos de inmuebles sometidos a la Ley de Propiedad Horizontal. El libro que tiene en sus manos pretende ofrecer respuestas claras y directas a este tipo de cuestiones, sin olvidar que, en determinados casos, será fundamental un examen del caso concreto ante la amplia casuística y circunstancias que pueden influir en su resolución.

Cualquier persona que conviva en este régimen de propiedad debería de tener unas nociones básicas de sus derechos y obligaciones. Por ello se ha concebido esta obra, enfocada a un público generalista y huyendo, en la medida de lo posible, de un lenguaje técnico y de referencias legales o jurisprudenciales para facilitar su lectura y consulta. Esperamos así acercar el conocimiento de esta materia a cualquier interesado, especialmente a aquellas personas legas en derecho que tengan que desempeñar cargos en una comunidad de propietarios.

I.S.B.N. 978-84-17618-76-6

