

# Índice

## CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

<b>Artículo 1</b> .....	1
Nacimiento de la Propiedad Horizontal .....	1
<i>Notas previas</i> .....	1
<i>Regulación de la Propiedad Horizontal</i> .....	3
<i>Partes susceptibles de aprovechamiento independiente</i> .....	4
<b>Artículo 2</b> .....	5
Aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal .....	5
<i>Notas previas</i> .....	5
<i>Comunidades ya constituidas</i> .....	6
<i>Comunidades sin constituir</i> .....	6
<i>Complejos inmobiliarios</i> .....	6
<i>Subcomunidades</i> .....	7
<i>Entidades Urbanísticas de Conservación</i> .....	7

## CAPÍTULO II DEL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD POR PISOS O LOCALES

<b>Artículo 3</b> .....	9
Los elementos privativos y comunes .....	9
<i>Notas previas</i> .....	9
<i>El derecho singular y exclusivo</i> .....	10

<i>Espacio suficientemente delimitado</i> .....	10
<i>Aprovechamiento independiente</i> .....	11
<i>Elementos, instalaciones y servicios exclusivos al propietario</i> .....	11
<i>Anejos del piso o local</i> .....	12
La copropiedad.....	13
<i>Notas previas</i> .....	13
<i>La cuota de participación</i> .....	13
<i>Alteración de la cuota</i> .....	14
<i>Transmisión de la propiedad individual</i> .....	15
<i>Responsabilidad de la Comunidad o privativa</i> .....	15
<b>Artículo 4</b> .....	17
La acción de división .....	17
<i>Notas previas</i> .....	17
<i>División de la cosa común</i> .....	17
<i>División de la propiedad individual</i> .....	18
<i>Requisitos de la división</i> .....	18
<i>Proindivisión de intento</i> .....	19
<b>Artículo 5</b> .....	21
El título constitutivo .....	21
<i>Notas previas</i> .....	21
<i>Descripción del inmueble</i> .....	22
<i>Servicios e instalaciones comunes</i> .....	22
<i>Servidumbres</i> .....	23
<i>Pisos y locales individuales</i> .....	24
<i>Fijación de la cuota de participación</i> .....	25
<i>El propietario único</i> .....	25
<i>Por acuerdo de todos los propietarios</i> .....	26
<i>Por laudo o resolución judicial</i> .....	26
<i>Superficie útil de cada piso</i> .....	27
<i>La situación</i> .....	28
<i>El uso que racionalmente se presume de los servicios y elementos comunes</i> ...	28

<i>Reglas estatutarias</i> .....	29
<i>Limitaciones del Estatuto</i> .....	30
<i>Diferencia con el Reglamento de Régimen Interior</i> .....	30
<i>Uso y destino del edificio y de las propiedades individuales</i> .....	31
<i>Cambio de local a vivienda y en sentido contrario</i> .....	32
<i>Uso y utilización de servicios y elementos comunes</i> .....	34
<i>Gobierno de la Comunidad</i> .....	35
<i>Gastos generales y exoneración</i> .....	36
<i>Reparto consolidado de gastos distinto al establecido en el Estatuto</i> .....	37
<i>Inscripción registral</i> .....	37
<i>Reserva de derechos</i> .....	38
<i>Modificación del Título</i> .....	39
<b>Artículo 6</b> .....	41
El reglamento de régimen interior.....	41
<i>Notas previas</i> .....	41
<i>Otorgamiento e inscripción registral</i> .....	41
<i>Obligatoriedad</i> .....	42
<i>Contenido</i> .....	42
<i>Modificación</i> .....	43
<b>Artículo 7</b> .....	44
Obras, elementos comunes y privativos. Art. 7.1 .....	45
<i>Notas previas</i> .....	45
<i>Obras en elementos privativos</i> .....	46
<i>Calificación de elementos privativos</i> .....	46
<i>Acondicionamiento interior</i> .....	47
<i>Notificación de las obras a la Comunidad</i> .....	47
<i>Obras en elementos comunes</i> .....	47
<i>Accesos</i> .....	49
<i>Aire acondicionado</i> .....	49
<i>Antenas de radioaficionados</i> .....	50
<i>Anterior propietario</i> .....	50
<i>Autorización de la Comunidad</i> .....	50

<i>Autorización estatutaria</i> .....	51
<i>Ascensor</i> .....	51
<i>Calefacción</i> .....	51
<i>Cerramiento de la finca</i> .....	52
<i>Cubiertas</i> .....	52
<i>Chimeneas</i> .....	53
<i>Ejemplos precedentes</i> .....	54
<i>Escaleras</i> .....	55
<i>Estructura</i> .....	55
<i>Fachada</i> .....	55
<i>Letreros</i> .....	57
<i>Marquesinas</i> .....	59
<i>Pasillos</i> .....	60
<i>Patios</i> .....	60
<i>Portal</i> .....	61
<i>Puertas</i> .....	61
<i>Reparaciones urgentes</i> .....	61
<i>Terrazas</i> .....	62
<i>Transformaciones</i> .....	63
<i>Ventanas</i> .....	63
<i>Acciones de la Comunidad</i> .....	65
<i>Consentimiento tácito</i> .....	65
<i>Prescripción de la acción de reclamación</i> .....	65
<i>Procedimiento correspondiente</i> .....	66
Actividades prohibidas y sanciones. Art. 7. 2.....	66
<i>Notas previas</i> .....	66
<i>Actividades dañosas</i> .....	67
<i>Actividades ilícitas</i> .....	67
<i>Actividades impuestas por el Estatuto</i> .....	68
<i>Actividades insalubres, nocivas y peligrosas</i> .....	69
<i>Actividades molestas</i> .....	70
<i>Actividades prohibidas por el Estatuto</i> .....	71
<i>Sanciones a infractores</i> .....	73

<i>Notas previas</i> .....	73
<i>Requerimiento previo</i> .....	73
<i>Requerimiento al propietario u ocupante</i> .....	74
<i>Actividades insalubres, nocivas y peligrosas</i> .....	75
<i>Acuerdo previo de la Junta</i> .....	75
<i>Medidas cautelares</i> .....	76
<i>Privación del piso o local</i> .....	76
<i>Procesos penal y civil</i> .....	77
<i>Prueba</i> .....	78
<i>Usufructuario</i> .....	78
<i>Moderación de los Tribunales</i> .....	78
<i>Responsabilidad del propietario y del ocupante no titular</i> .....	78
Los procedimientos judiciales y sus consecuencias.....	79
<i>Indemnización por daños y perjuicios</i> .....	79
<i>Legitimación del arrendatario u ocupante</i> .....	80
<i>Procedimiento judicial</i> .....	80
<i>Situación después del lanzamiento o resolución</i> .....	81
<i>Ley 28/2005, Antitabaco, modificada por Ley 42/2010</i> .....	81
<b>Artículo 8</b> .....	83
<b>Artículo 9</b> .....	84
Las obligaciones de los propietarios .....	87
<i>Notas previas</i> .....	87
<i>Respetar las instalaciones comunes. Art. 9.1 a)</i> .....	87
<i>Mantener en buen estado de conservación el piso o local. Art. 9.1 b)</i> ....	88
<i>Consentir en vivienda piso o local reparaciones exigidas para servicios del inmueble y creación de servidumbres. Art. 9.1 c)</i> .....	89
<i>Reparaciones del inmueble</i> .....	89
<i>Creación de servidumbres</i> .....	91
<i>Permitir el acceso al piso o local. Art. 9.1 d)</i> .....	93
<i>Litisorcio pasivo del ocupante</i> .....	93
<i>Procedimiento adecuado</i> .....	94

Contribuir a los gastos, preferencia de créditos, afección real y requisitos de la Escritura Pública. Art. 9.1 e) .....	95
<i>Notas previas</i> .....	95
<i>Obligación de contribuir y exoneraciones</i> .....	95
<i>Afección real y crédito preferente en favor de la Comunidad</i> .....	97
<i>Anterior propietario como deudor</i> .....	99
<i>Arrendamiento financiero</i> .....	100
<i>Individualización de gastos</i> .....	100
<i>Nudo propietario, usufructuario y figuras afines</i> .....	100
<i>Separación o divorcio</i> .....	101
<i>Solidaridad</i> .....	102
<i>Escritura de compraventa y el certificado de deudas</i> .....	102
Constitución del fondo de reserva. Art. 9.1 f) reformado por Real Decreto Ley 21/2918 y 7/2019 .....	105
<i>Notas previas</i> .....	105
<i>Obligación legal y destino</i> .....	106
<i>Seguro o contrato de mantenimiento</i> .....	107
<i>Diligencia debida en el uso del inmueble. Art. 9.1 g)</i> .....	108
Comunicación Del Domicilio. Art. 9.1 h) .....	109
<i>Notas previas</i> .....	109
<i>Designación</i> .....	109
<i>Notificaciones de la Comunidad en domicilio de España</i> .....	110
<i>Falta de designación de domicilio</i> .....	110
<i>Notificación en tablón de anuncios</i> .....	111
Notificación del cambio de titular. Art. 9.1 i).....	112
<i>Notas previas</i> .....	112
<i>Comunicación de la transmisión</i> .....	113
<i>Actos concluyentes</i> .....	113
<i>Transmisión notoria</i> .....	114
<i>Aceptación tácita de la Comunidad</i> .....	114
<i>Solidaridad</i> .....	114
<i>Titularidad registral</i> .....	114
<i>No uso de servicios. Art. 9.2</i> .....	115

<b>Artículo 10</b> .....	116
La realización de obras por la Comunidad .....	119
<i>Notas previas. Art. 10.1</i> .....	119
<i>Carácter obligatorio. Art. 10.1</i> .....	119
<i>Obras necesarias. Art. 10.1 a)</i> .....	120
<i>Obras de accesibilidad universal. Art. 10.1 b)</i> .....	120
<i>Obligación de obras cuando existen ayudas públicas</i> .....	123
<i>Ocupación de elementos comunes. Art. 10.1 c)</i> .....	123
<i>Construcción de nuevas plantas y alteración de estructura o cosas comunes. Art. 10.1 d)</i> .....	124
<i>División y agregación de pisos y locales. Art. 10.1 e)</i> .....	125
<i>Ejecución de órdenes administrativas. Art. 10.2 a)</i> .....	126
<i>Responsabilidad individual. Art. 10.2 b)</i> .....	126
<i>Obligación de pago. Art. 10.2 c)</i> .....	127
<i>Exigencia de autorización administrativa, Registro de la Propiedad y posible implicación de la Comunidad. Art. 10.3</i> .....	127
<i>Constitución o modificación del complejo inmobiliario. Art. 10.3 a)</i> ...	128
<i>Agrupación o segregación de pisos y locales. Art. 10.3 b)</i> .....	129
<i>Construcción de nuevas plantas o alteración de la estructura o fábrica del edificio. Art. 10.3 b)</i> .....	130
<i>Consentimiento de la Comunidad y titulares. Art. 10.3 b)</i> .....	131
<i>Posibilidad de arbitraje. Art. 10.3 b)</i> .....	131
<i>Acuerdo de propietarios y de la Junta. Art. 10.3 b)</i> .....	132
<i>Escritura pública, Registro de la Propiedad y permiso administrativo ...</i>	132
<i>Previsión estatutaria sobre modificaciones</i> .....	133
<b>Artículos 11 y 12</b> .....	134
<b>Artículo 13</b> .....	135
Órganos de gobierno. cargos y funciones .....	136
<i>Nota previa</i> .....	136
<i>Los órganos de gobierno. Art. 13.1</i> .....	136
a) La Junta de Propietarios .....	137
b) El Presidente.....	137

c) Los Vicepresidentes .....	138
d) El Secretario .....	138
e) El Administrador .....	139
f) Otros cargos directivos y administrativos .....	139
<i>Nombramiento de cargos</i> .....	140
<i>El Presidente. Art. 13.2</i> .....	140
<i>Representación legal. Art. 13.3</i> .....	143
<i>El Presidente</i> .....	144
<i>El Vicepresidente</i> .....	145
<i>El Secretario y Administrador</i> .....	145
<i>Comuneros</i> .....	146
<i>Vicepresidentes y otros cargos directivos. Art. 13.4</i> .....	147
<i>Secretario y Administrador. Art. 13.5 y 13.6</i> .....	148
<i>Personas jurídicas</i> .....	150
<i>Duración de los nombramientos. Art. 13.7</i> .....	151
<i>Funcionamiento en casos especiales. Art. 13.8</i> .....	153
<b>Artículo 14</b> .....	154
Facultades de la Junta de Propietarios .....	154
<i>Notas previas</i> .....	154
<i>El nombramiento y cese de cargos y reclamaciones de propietarios. Art. 14 a)</i> .....	155
<i>Reclamaciones de propietarios</i> .....	156
<i>Aprobación del plan de ingresos y cuentas de la Comunidad. Art. 14 b)</i> ..	156
<i>El presupuesto</i> .....	156
<i>Cuentas</i> .....	157
<i>Obras extraordinarias y medidas urgentes. Art. 14 c)</i> .....	158
<i>Obras ordinarias</i> .....	158
<i>Obras extraordinarias</i> .....	159
<i>Medidas urgentes</i> .....	159
Aprobación y reforma de los Estatutos y del Reglamento de Régimen Interior. art. 14 d) .....	160
<i>Estatuto</i> .....	160



<i>Reglamento de Régimen Interior</i> .....	160
Asuntos de interés general. Art. 14 e) .....	161
<b>Artículo 15</b> .....	163
Asistencia y votaciones en Junta .....	163
<i>Notas previas</i> .....	163
<i>La asistencia. Art. 15.1</i> .....	164
<i>Acreditación de la propiedad</i> .....	164
<i>Asistencia personal</i> .....	165
<i>Propiedad indivisa</i> .....	165
<i>Cónyuges</i> .....	166
<i>Representación legal y voluntaria</i> .....	167
<i>Requisitos de la representación</i> .....	168
<i>El usufructuario</i> .....	169
<i>Las votaciones. Art. 15.1</i> .....	170
<i>Cómputo individual y de coeficiente</i> .....	170
<i>Propietario múltiple</i> .....	170
<i>Propiedad indivisa</i> .....	171
<i>Voto por correo</i> .....	171
<i>Votación secreta</i> .....	171
<i>Abstenciones</i> .....	172
Privación del derecho al voto. Art. 15.2 .....	173
<i>Notas previas</i> .....	173
<i>Acuerdos de unanimidad y propietarios morosos</i> .....	174
<i>Acuerdos de mayorías y propietarios morosos</i> .....	175
<i>Moroso con propiedades múltiples</i> .....	176
<i>Nulidad de acuerdos de la Junta por votaciones de morosos</i> .....	177
<b>Artículo 16</b> .....	178
La convocatoria de las Juntas .....	179
<i>Notas previas</i> .....	179
<i>La periodicidad de las Juntas. Art. 16.1</i> .....	179

<i>Las Juntas Ordinarias</i> .....	179
<i>Las Juntas Extraordinarias</i> .....	181
<i>La facultad de la convocatoria. Art. 16.2</i> .....	182
<i>El Presidente</i> .....	182
<i>El Vicepresidente</i> .....	183
<i>La cuarta parte de propietarios o el 25 % de las cuotas</i> .....	183
<i>Por el Secretario y/o Administrador</i> .....	184
<i>Por otras personas</i> .....	185
<i>Por el Juzgado</i> .....	186
<i>Requisitos de la convocatoria. Art. 16.2</i> .....	187
<i>Copropiedad</i> .....	187
<i>Lugar, día y hora de la Junta</i> .....	187
<i>Orden del día</i> .....	188
<i>Primera y segunda convocatoria</i> .....	189
<i>Relación de morosos</i> .....	189
<i>Peticiones de los propietarios</i> .....	190
<i>Nueva convocatoria de la Junta</i> .....	191
<i>Citaciones por escrito</i> .....	192
<i>Prueba de la citación</i> .....	193
<i>Documentación complementaria a la citación</i> .....	194
<i>Domicilio del propietario</i> .....	195
<i>Plazo previo de la citación. Art. 16.3</i> .....	196
<i>Juntas Ordinarias</i> .....	196
<i>Juntas Extraordinarias</i> .....	197
<i>Junta Universal</i> .....	198
<i>Nulidad o anulabilidad. Falta de requisitos</i> .....	199
<i>Idioma de la celebración</i> .....	200
<b>Artículo 17</b> .....	<b>202</b>
Los acuerdos de la Junta de Propietarios.....	205
<i>Notas previas</i> .....	205
<i>Constitución de la Junta</i> .....	206

Instalación de infraestructura común de tele-comunicación, energía solar y suministros ener-géticos. Art. 17. 1 .....	207
<i>Notas previas</i> .....	207
<i>Infraestructura común de telecomunicación</i> .....	207
<i>Energías renovables</i> .....	209
<i>Calificación de elemento común</i> .....	210
Acceso y movilidad de personas con discapacidad. Art. 17. 2 .....	210
<i>Notas previas</i> .....	210
<i>Instalación de nuevo ascensor</i> .....	211
Establecimiento o supresión de servicios comunes. Art. 17. 3 .....	213
<i>Notas previas</i> .....	213
<i>Cómputo del <b>quorum</b> sobre el total de propietarios</i> .....	213
<i>Doble <b>quorum</b></i> .....	213
<i>Modificación del Título</i> .....	214
<i>Supresión o creación del servicio de portería y conserjería</i> .....	215
<i>Vigilancia</i> .....	216
<i>Empresas de servicios</i> .....	216
<i>Otros servicios comunes de interés general</i> .....	217
<i>Garaje y piscina</i> .....	217
<i>Arrendamiento de elementos comunes</i> .....	217
<i>Mejora de la eficiencia energética o hídrica del inmueble</i> .....	219
<i>Acuerdo de la Junta con defectos de forma o de fondo</i> .....	220
Conservación, habitabilidad y seguridad del inmueble según naturaleza y características. Art. 17. 4, párrafos primero y segundo .....	220
<i>Notas previas</i> .....	220
<i>Supuestos para la validez del acuerdo</i> .....	222
<i>Acuerdo previo en Junta</i> .....	222
<i>Aprovechamiento posterior</i> .....	222
<i>Privación de uso de servicios a quien no ha participado</i> .....	223
<i>Importe de la derrama</i> .....	223
<i>¿Cuáles son los gastos ordinarios?</i> .....	224
<i>Impugnación de estos acuerdos</i> .....	225

<i>Ejemplos de obras posibles</i> .....	226
<i>Ascensor</i> .....	226
<i>Calefacción</i> .....	226
<i>Cerramiento</i> .....	227
<i>Garaje</i> .....	227
<i>Portal</i> .....	229
<i>Portero automático</i> .....	230
<i>Trasteros</i> .....	230
<i>Vigilancia</i> .....	230
<i>Otras instalaciones, mejoras o servicios</i> .....	231
Innovaciones que hacen inservible el edificio para un propietario.	
Art. 17. 4, párrafo tercero .....	231
<i>Notas previas</i> .....	231
Recarga de vehículos eléctricos. Art. 17. 5 .....	232
<i>Notas previas</i> .....	232
Los acuerdos de unanimidad. Art. 17. 6 .....	233
<i>Notas previas</i> .....	233
<i>¿La unanimidad es un requisito absoluto?</i> .....	233
<i>Modificación del Título e inscripción registral</i> .....	234
<i>Permiso administrativo para modificación elementos comunes</i> .....	236
<i>Voto negativo sin necesidad de impugnación</i> .....	236
<i>Privación del voto del moroso</i> .....	237
<i>Desafectación de elementos comunes que pasan a privativos</i> .....	238
<i>Desafectación y venta del piso portería</i> .....	239
<i>Utilización privativa de elementos comunes</i> .....	240
Los acuerdos de mayoría simple. Art. 17. 7 .....	241
<i>Notas previas</i> .....	241
<i>Supuestos generales</i> .....	241
<i>Celebración en primera convocatoria</i> .....	242
<i>Celebración en segunda convocatoria</i> .....	242
<i>Doble mayoría</i> .....	242
<i>Notificación de los acuerdos y posibles discrepancias</i> .....	244

<i>Juicio de equidad</i> .....	244
<i>Tramitación y legitimación</i> .....	246
<i>Efectos de la resolución judicial</i> .....	247
Notificación de acuerdos. Art. 17. 8 .....	248
<i>Notas previas</i> .....	248
<i>Requisitos de la notificación</i> .....	248
<i>Contenido de la notificación</i> .....	249
<i>Vinculación por falta de contestación</i> .....	249
<i>Negativa por medio de impugnación</i> .....	250
Obligación para todos. Art. 17. 9 .....	251
<i>Notas previas</i> .....	251
<i>Exención de locales</i> .....	251
<i>Inmueble con varios portales</i> .....	251
Discrepancia sobre las obras. Art. 17. 10 .....	252
<i>Notas previas</i> .....	252
<i>Actuación de la Comunidad</i> .....	252
<i>Actuación de los propietarios</i> .....	252
Pago de las derramas. Art. 17. 11 .....	253
<i>Notas previas</i> .....	253
<i>Responsable del pago</i> .....	253
Arrendamientos turísticos. “Prohibición o limitación”, condicionar o “incremento cuota” (Real Decreto Ley 7/2019). Art. 17. 12.....	254
<i>Notas previas</i> .....	254
<i>Limitación o prohibición</i> .....	254
<i>Condicionar el uso</i> .....	254
<i>Autorización con el incremento de cuota hasta el 20 %</i> .....	255
<i>Efectos retroactivos</i> .....	256
<i>Licencia Administrativa</i> .....	256
<i>Requisitos del acuerdo de la Comunidad</i> .....	257
<i>Inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad</i> .....	257

<i>Negativa inscripción acuerdo Junta por el Registrador y recursos DGRN y Jurisdicción civil.....</i>	258
<i>Arrendamientos de temporada y normales.....</i>	259
<b>Artículo 18.....</b>	<b>260</b>
La impugnación judicial de los acuerdos.....	261
<i>Notas previas.....</i>	261
<i>Supuestos legales de impugnación. Art. 18. 1.....</i>	261
<i>Acuerdos contrarios a la Ley o los Estatutos. Art. 18. 1 a).....</i>	262
<i>Acuerdos nulos de pleno derecho.....</i>	262
Acuerdos gravemente lesivos para la comunidad en beneficio de un propietario. ....	264
<i>Art. 18. 1 b).....</i>	264
<i>Acuerdo con grave perjuicio para algún propietario o Abuso de derecho. Art. 18. 1 c).....</i>	265
<i>Legitimación para impugnar. Art. 18. 2.....</i>	266
<i>Asistentes.....</i>	266
<i>Abstención y salvar el voto.....</i>	266
<i>Ausentes.....</i>	267
<i>Privación del derecho a voto.....</i>	267
<i>Morosos.....</i>	268
<i>Argumentos y causas de la impugnación. Art. 18.3.....</i>	269
<i>El plazo de impugnación.....</i>	270
<i>Procedimiento de impugnación.....</i>	271
<i>La ejecución de acuerdos y la suspensión cautelar. Art. 18. 4.....</i>	271
<i>Ejecutividad.....</i>	272
<i>Suspensión cautelar.....</i>	272
<b>Artículo 19.....</b>	<b>273</b>
El libro y contenido de las actas.....	274
<i>Notas previas.....</i>	274
<i>La diligencia oficial del libro de actas. Art. 19.1.....</i>	275
<i>Trámites para su obtención.....</i>	275

<i>Identidad de datos registrales de la Comunidad</i> .....	276
<i>Conjuntos inmobiliarios</i> .....	276
<i>Primer libro</i> .....	277
<i>Segundo y sucesivos libros</i> .....	278
<i>Libros de hojas móviles</i> .....	278
<i>Recursos contra la negativa del Registrador</i> .....	279
El contenido, redacción y requisitos de las actas. Art. 19. 2 .....	279
<i>Notas previas</i> .....	279
<i>Contenido y requisitos de las actas</i> .....	280
<i>Fecha y lugar de celebración</i> .....	281
<i>¿Se puede celebrar la Junta en lugar distinto donde se encuentra la finca?</i> .....	281
<i>El autor de la convocatoria</i> .....	282
<i>El carácter ordinario o extraordinario y la celebración en primera o segunda convocatoria</i> .....	282
<i>Relación de asistentes, representados y cuotas</i> .....	283
<i>El orden del día</i> .....	284
<i>Los acuerdos adoptados e identificación de los propietarios y cuotas</i> .....	284
<i>El cierre del acta. Art. 19. 3</i> .....	285
<i>La firma del libro de actas</i> .....	285
<i>Plazo de firma</i> .....	286
<i>Ejecutividad de los acuerdos</i> .....	287
<i>Remisión de copia de las actas</i> .....	287
<i>Subsanación de defectos y posible nulidad</i> .....	288
<i>Conservación de la documentación. Art. 19. 4</i> .....	289
<b>Artículo 20</b> .....	290
Obligaciones del administrador .....	290
<i>Notas previas</i> .....	290
<i>Titulación del Administrador</i> .....	291
<i>Velar por el buen régimen, instalaciones y servicios de la finca. Art. 20 a)</i> .....	291
<i>Preparación del plan de gastos. Art. 20 b)</i> .....	292

<i>Conservación y mantenimiento de la finca. Art. 20 c)</i> .....	293
<i>Ejecutar los acuerdos sobre obras y efectuar cobros y pagos. Art. 20 d)</i> ....	294
<i>Actuar como Secretario de la Junta. Art. 20 e)</i> .....	296
<i>Otras atribuciones que le confiera la Junta. Art. 20 f)</i> .....	297
<b>Artículo 21</b> .....	299
La reclamación a morosos.....	300
<i>Notas previas</i> .....	300
<i>Acuerdo Junta propietarios para facultar al Presidente o Administrador para la reclamación a los morosos. Art. 21. 1</i> .....	300
<i>Requisitos de utilización del proceso monitorio. Art. 21. 2</i> .....	301
<i>Gastos del requerimiento. Art. 21. 3</i> .....	301
<i>Responsabilidad del titular. Art. 21. 4</i> .....	302
<i>Anotación de la deuda en el Registro o aval bancario. Art. 21. 5</i> .....	303
<i>El Proceso Monitorio. Art. 21. 6</i> .....	304
<i>El posterior juicio verbal</i> .....	305
<i>El posterior juicio ordinario</i> .....	305
<i>Recomendación personal</i> .....	306
<b>Artículo 22</b> .....	307
Deudas de la Comunidad .....	307
<i>Notas previas</i> .....	307
<i>Responsabilidad de la Comunidad</i> .....	307
<i>Responsabilidad individual</i> .....	308
<i>Embargo fondos y cuotas</i> .....	309
<i>Tramitación aconsejable y clase de proceso</i> .....	310
<b>Artículo 23</b> .....	311
La extinción de la Propiedad Horizontal .....	311
<i>Notas previas</i> .....	311
<i>Destrucción del edificio</i> .....	311
<i>Destrucción sin seguro</i> .....	312



<i>Destrucción con seguro</i> .....	313
<i>Conversión en propiedad o copropiedad ordinaria</i> .....	313
<i>Cesión de elementos comunes al Ayuntamiento</i> .....	314

CAPÍTULO III  
DEL RÉGIMEN DE LOS COMPLEJOS  
INMOBILIARIOS PRIVADOS

<b>Artículo 24</b> .....	315
Complejos inmobiliarios .....	316
<i>Notas previas</i> .....	316
<i>Requisitos legales para la existencia de un complejo urbanístico.</i>	
<i>Art. 24. 1</i> .....	317
<i>Posibilidad de constitución de una sola Comunidad o Agrupación de Comunidades. Art. 24. 2</i> .....	318
a) Constitución de una sola Comunidad de Propietarios .....	319
b) Agrupación de Comunidades .....	320
<i>Funcionamiento y legislación aplicable. Art. 24. 3</i> .....	322
<i>Junta de la Mancomunidad</i> .....	322
<i>Acuerdos de mayoría simple</i> .....	323
<i>Acuerdos de mayoría cualificada</i> .....	324
<i>Acuerdos de unanimidad</i> .....	324
<i>Ausencias en la Junta del Complejo o Mancomunidad</i> .....	325
<i>Nombramiento de cargos</i> .....	325
<i>Fondo de reserva</i> .....	325
<i>Competencia de la Junta de Gobierno</i> .....	326
<i>Aplicación analógica de la LPH. Art. 24. 4</i> .....	326
<i>Entidades Urbanísticas de Conservación</i> .....	327

<b>Disposición Adicional Única, apdo. 1, de la Ley 8/1999 .....</b>	<b>330</b>
Ley 8/2013. Advertencia general sobre acuerdos de la Junta relativos a elementos comunes.....	331
Artículo 396 del Código Civil .....	331
<i>Los elementos comunes</i> .....	331
<i>Notas previas</i> .....	331
<i>Elementos estructurales</i> .....	335
<i>Recintos generales:</i> .....	344
División, enajenación, gravamen o embargo de elementos comunes.....	350
<i>Notas previas</i> .....	350
— <i>División</i> .....	350
— <i>Enajenación de la propiedad privada</i> .....	351
— <i>Gravamen</i> .....	352
— <i>Embargo</i> .....	352
Los supuestos derechos de tanteo y retracto.....	353
<i>Notas previas</i> .....	353
<i>Disposiciones y normas legales aplicables</i> .....	353
 <b>Disposición Adicional Única, apdo. 2, de la Ley 8/1999 .....</b>	 <b>354</b>
La inscripción registral.....	355
<i>Notas previas</i> .....	355
— <i>Requisitos registrales</i> .....	355
— <i>Derechos especiales</i> .....	359
— <i>Descripción del inmueble</i> .....	359
— <i>Pisos, locales y propiedades individuales</i> .....	360
— <i>Cuota de participación</i> .....	360
— <i>Normas estatutarias</i> .....	361
— <i>La inscripción del Título</i> .....	361
— <i>Construcción en régimen de cooperativa o Comunidad</i> .....	361
— <i>Prehorizontalidad</i> .....	362
— <i>La hipoteca sobre propiedad individual</i> .....	363

— Agrupaciones de Comunidades.....	363
— Otros aspectos registrales .....	364
— Anotación de la demanda y embargo .....	364
— Cesión o permuta de terreno para la construcción del edificio.....	364
— Derecho de vuelo.....	365
— Administración Pública .....	365
— Transmisión de la cuota indivisa en garaje común .....	365
— Anotación a favor de acreedores de la Comunidad y facultad del Presidente.....	366
— Anulación parcial del RD 1867/1998.....	366
— Modificación de la Ley del Suelo .....	366
<b>Disposición Final Única de la Ley 8/1999.....</b>	<b>368</b>
Derogaciones y vigencia de la Ley .....	368
<i>Derogación legal. Disposición Final Única, apdo. 1.....</i>	<i>368</i>
<i>Adaptación de Estatutos. Disposición Final Única, apdo. 2.....</i>	<i>368</i>
<b>ANEXO. Requisitos y quórum, para los acuerdos junta de propietarios.....</b>	<b>371</b>
Notas previas.....	371
Art. 9.1 e) ACUERDO PARA FIJAR EL PRESUPUESTO Y CUOTAS...	372
Art. 9.1 f) ACUERDO PARA EL FONDO DE RESERVA.....	372
Art. 10.2 a) OBRAS E INSTALACIONES DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL.....	372
Art. 10.3 b) OBRAS E INSTALACIONES ESPECIALES Y EN SU CASO UNIR Y SEPARAR DOS VIVIENDAS O LOCALES .....	373
Art. 13. NOMBRAMIENTO PRESIDENTE, JUNTA DIRECTIVA Y SECRETARIO-ADMINISTRADOR .....	373
Art. 17.1. SERVICIOS DE TELECOMUNICACIÓN .....	373
Art. 17.2. INSTALACIÓN ASCENSORES O MEDIOS DE ACCESIBILIDAD.....	373

Art. 17.3. SUPRESIÓN O CREACIÓN SERVICIOS COMUNES ..	374
Art. 17.4. NUEVAS INSTALACIONES O SERVICIOS.....	374
Art. 17.5. INSTALACIÓN ELÉCTRICA PARA CARGA DE VEHÍCULOS .....	374
Art. 17.6. MODIFICACIÓN DEL TÍTULO.....	374
Art. 17.7. ACUERDOS DE SIMPLE MAYORÍA.....	374
<i>Juicio equidad</i> .....	375
Art. 17.12. PROHIBICIÓN O LIMITACIÓN, CONDICIONAR Y AUMENTAR LA CUOTA EN LOS ARRENDAMIENTOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS, CON POSIBILIDAD DE INCREMENTO DE CUOTA. ....	375