

**AUTORA: Ruth Navarro Costa**  
Profesora de Derecho civil de la Universidad Complutense de Madrid.  
Doctora en Derecho civil.

Publicado en la *Revista Iberoamericana de Arbitraje y Mediación*  
Año 2007  
<http://www.servilex.com.pe/arbitraje/file.php?idarticulo=70>

## **ANÁLISIS DE LOS CONFLICTOS EN LAS COMUNIDADES DE VECINOS. ASPECTOS JURÍDICOS PARA MEDIADORES.**

Índice:

Introducción.

Límites al derecho de propiedad del dueño:

- Intrínsecos:
  - Relaciones de vecindad y el abuso del derecho
  - El derecho de uso inocuo.
- Extrínsecos: marco estatutario y legal.

Propiedad Horizontal. Consideraciones generales.

Los estatutos.

- Reglamentos internos

Objeto:

- Elementos comunes.
- Elementos privativos.

Obligaciones de los propietarios.

Obras posibles y actividades prohibidas.

Obras necesarias para la conservación del inmueble y sus servicios.

Innovaciones no exigibles.

Alteraciones en la estructura del edificio o en el título constitutivo.

Obligaciones de la comunidad.

Funcionamiento de la comunidad.

- a) Junta de propietarios.
- b) El presidente
- c) El administrador

El Acta.

Complejos inmobiliarios privados.

### **Introducción**

Los conflictos vecinales se presentan como un campo abonado para la mediación. Con frecuencia, la práctica nos demuestra cómo ante las desavenencias, a veces, es más difícil llegar a un acuerdo con un familiar, vecino o compañero de trabajo que con un extraño. Este artículo tiene como cometido sentar las bases jurídicas para que los futuros mediadores, manejen qué aspectos pueden ser objeto de mediación y qué otros, por existir una norma imperativa que claramente dé la razón a una de las partes, puedan, incluso, llegar a ser allanados antes de llegar a un juicio. Se ofrece así la posibilidad de evitar los costes y las molestias del pleito.

En un primer momento, pudiera parecer que los cimientos jurídicos necesarios para abordar los “combates” vecinales se circunscriben a la Ley de Propiedad Horizontal, por la necesidad de cohesionar los derechos del vecino sobre las partes privativas con los derechos de los otros condueños sobre los demás elementos privativos y comunes. Pero como el perfil de los mediadores es heterogéneo, en lo que a su formación jurídica se refiere, me he planteado la necesidad de abordar los conflictos vecinales desde una óptica jurídica más amplia.

Las disputas vecinales no se ciñen sólo al ámbito de la propiedad horizontal; veremos incluso cómo hay colisiones vecinales que en el estricto campo de la Ley de Propiedad Horizontal (en adelante LPH) exigirían, por ejemplo, unanimidad de todos los condueños y que, sin embargo, desde una perspectiva jurídica más amplia podría el juez fallar a favor del vecino disidente. Por esta razón, me ha parecido oportuno hacer referencia a los *límites al derecho de propiedad del dueño*. Dichos límites hacen referencia a todos los propietarios y no sólo a aquellos cuya propiedad está en régimen de propiedad horizontal.

Desde este planteamiento más amplio, el mediador vecinal estará provisto de las herramientas necesarias para abordar cualquier conflicto surgido en las relaciones vecinales: tanto el problema con el vecino del quinto como el del latifundista que tiene que soportar un vecino en un enclave<sup>1</sup> y que pretende permutárselo por más tierras y una casa nueva pero con salida a camino público.

### **Límites al derecho de propiedad del dueño.**

Modernamente, la propiedad se define de forma negativa; es decir, el poder del dueño alcanza a todas aquellas facultades y posibilidades de utilización que la cosa ofrezca, en tanto que no estén prohibidas. Así, el art. 348 del Código civil dispone: *“La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes...”*.

Estas limitaciones aparecen en normas de distintas procedencias y aportan a la propiedad privada los llamados *“límites del dominio”*. Los límites conforman y delimitan el dominio, ya por motivos de interés público (urbanismo,

---

<sup>1</sup> Territorio incluido en otro de mayor extensión con características diferentes: políticas, administrativas, geográficas, etc., en *Diccionario de la Lengua española*, REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, 22ª edición, Ed. Espasa Calpe, Madrid, 2001. Estas situaciones están previstas en el Código civil en el art. 564: *“El propietario de una finca o heredad, enclavada entre otras ajenas y sin salida a camino público, tiene derecho a exigir paso por las heredades vecinas, previa la correspondiente indemnización. Si esta servidumbre se constituye de manera que pueda ser continuo su uso para todas las necesidades del predio dominante estableciendo una vía permanente, la indemnización consistirá en el valor del terreno que se ocupe y en el importe de los perjuicios que se causen en el predio sirviente. Cuando se limite al paso necesario para el cultivo de la finca enclavada entre otras y para la extracción de sus cosechas a través del predio sirviente sin vía permanente, la indemnización consistirá en el abono del perjuicio que ocasione este gravamen”*.

medio ambiente, cultura...) ya para conciliar los derechos de cada dueño con los de sus vecinos o convivientes.

Estos límites no restringen, sino que configuran la propiedad: concretan hasta dónde alcanza en cada hipótesis el poder del dueño; Pues bien, cuando hablamos de límites del derecho subjetivo hemos de hacer referencia a dos fronteras:

- *La primera frontera* está constituida por los llamados **límites extrínsecos**, pues se imponen desde fuera. Consisten en aquellos límites que enmarcan la propia tipificación del derecho subjetivo: los límites legales y negociales. Así, un dueño de un piso en régimen de propiedad horizontal *no podrá* realizar obras que afecten a la estructura del edificio. Existe un límite legal impuesto por el art. 7.1 LPH. Cabe también la posibilidad de que los límites provengan de la propia libertad negocial de los condueños. Como si los convecinos, al acordar los estatutos por los que se gobernará la comunidad en cuestión deciden prohibir que los vecinos actuales y futuros tengan perros en el inmueble, pongan clínicas, pensiones etc.... Serán pues límites negociales.
- *En cuanto a la segunda frontera*, constituida por los denominados **límites intrínsecos**, hace referencia a que el derecho subjetivo debe ser ejercitado no sólo dentro de unos mínimos de lealtad y ética, sino dentro del contexto teleológico y funcional de ese derecho (art. 7 Cc): *“1. Los derechos deberán ejercitarse conforme a las exigencias de la buena fe. 2. La ley no ampara el abuso del derecho o el ejercicio antisocial del mismo. Todo acto u omisión que por la intención de su autor, por su objeto o por las circunstancias en que se realice sobrepase manifiestamente los límites normales del ejercicio de un derecho, con daño para tercero, dará lugar a la correspondiente indemnización y a la adopción de las medidas judiciales o administrativas que impidan la persistencia en el abuso”*.

De este precepto se deduce la necesidad de abordar la problemática del abuso del derecho en las relaciones de vecindad. Cuando un vecino se siente respaldado por la ley y la mayoría, (p.e., conforme a la letra de la ley para decidir sobre el color de la fachada basta la mayoría de los vecinos que representen a la mayoría de las cuotas), es capaz de ignorar y desoír las justas razones de la minoría.

### **Límites intrínsecos.**

#### **Relaciones de vecindad y el abuso del derecho.**

Cuando los actos se realizan en el ejercicio de un derecho, (Arturo fríe sardinas; Bernardo, vecino con mayoría de cuotas en la comunidad, decide de qué color hay que pintar el patio, Carlos esparce estiércol sobre su huerto....), en principio, son actos lícitos y justos, aunque objetivamente puedan perjudicar a alguno de sus vecinos.

Esta regla quiebra cuando se trata de actos que, pese a ser realizados al amparo del ejercicio legítimo de un derecho se realizan con intención inequívoca de dañar a otro: Arturo recalienta el aceite de las sardinas y lo saca por el patio para atufar la ropa tendida de Daniel; Bernardo pinta el patio de negro para quitar luces a los vecinos de los pisos inferiores, Carlos almacena estiércol con el fin exclusivo de causar mal olor en el fundo contiguo...

Para salvar estas hipótesis, los juristas medievales idearon la doctrina de los "*actos de emulación*". Dicha doctrina exige que se trate de actos realizados sin utilidad propia y con intención manifiesta de perjudicar a otro. Se comprende enseguida que los actos de emulación, aun realizados en el ejercicio de un derecho, no son actos lícitos y deben ser reprimidos.

Las dificultades de probar algo tan subjetivo como el ánimo de dañar, así como la falta de utilidad para el actor, que normalmente aparecerán disimuladas, hicieron que desde principios del siglo XX se intentara ampliar su campo de aplicación de manera que la doctrina de los actos de emulación fue evolucionando hacia otra más amplia, la teoría del abuso del derecho.

La teoría del abuso del derecho se vuelve objetiva: Si el derecho subjetivo es un poder concedido a la persona para lograr la satisfacción de sus necesidades o intereses o para cumplir los fines que el Derecho objetivo pretende, no es admisible un ejercicio que esté en contra de la finalidad para la que le es concedido: "un ejercicio antisocial" del mismo.

El gran problema de la teoría del abuso del derecho es que deja gran margen de inseguridad jurídica, dado que es imposible que las normas señalen de forma exhaustiva el contenido exacto de los derechos subjetivos; es decir, que las normas relativas al derecho de propiedad prevean toda la casuística que pueda llegar a plantearse. En consecuencia, tendrá que ser el Juez, en cada caso, quien decida si ha habido o no abuso del derecho. A su vez, la propia indeterminación del concepto convierten la teoría del abuso del derecho en un concepto jurídico de aplicación universal y si bien, los jueces de distintos países entenderán de distintas formas la casuística del abuso del derecho, la teoría general ayudará a los mediadores de todo el mundo.

En la jurisprudencia patria, marcó un hito la famosa la STS de 14 de febrero de 1944:

El Consorcio de la Zona Franca de Barcelona tenía la concesión en exclusiva para la extracción de arenas de las playas de dicha ciudad. La sociedad demandante era titular de una Central Eléctrica en San Adrián de Besós, junto a la desembocadura del río y lindando con la playa de la que el Consorcio extraía arenas. La extracción de arenas, fue de tal magnitud que produjo la pérdida de parte de la playa, con la consiguiente desaparición de las defensas naturales contra las crecidas del río y la acción del mar. En marzo de 1932, los temporales produjeron daños importantes en la Central Eléctrica que demandó al Consorcio.

El Tribunal Supremo recogió los siguientes requisitos del abuso del derecho:

1. ° Uso de un derecho objetiva o externamente legal.
2. ° Daño a un interés no protegido por una específica prerrogativa jurídica.
3. ° Inmoralidad o “antisocialidad” del daño, manifestada en forma subjetiva (cuando el derecho se actúa con la intención de perjudicar o, sencillamente, sin un fin serio y legítimo) o de forma objetiva (cuando el daño proviene del exceso o anormalidad en el ejercicio del derecho).

De aquí se deduce que el ejercicio del derecho puede ser normal o anormal: cuando sobrepasa los límites normales<sup>2</sup>.

### **El derecho de uso inocuo.**

Es tema recidivante que las comunidades de vecinos se pongan en pie de guerra cuando uno de los propietarios, que suele ser el dueño del ático o el del bajo aprovechan para sí la azotea o el patio, según los casos. Como veremos más abajo, la azotea y el patio son, -en principio, pues cabe pacto en contrario-, elementos comunes; en consecuencia, de uso común y cuyos gastos también son comunes. En muchos de los casos, por la propia configuración del edificio, a esa azotea o a ese patio sólo se tiene acceso atravesando la casa del vecino en cuestión. Si es así, el vecino tendrá que soportar el paso por su casa siempre que sea necesario para el mantenimiento y conservación de los elementos comunes o incluso para la instalación de nuevos servicios siempre que hayan sido aprobados por la junta de propietarios<sup>3</sup>. Lo que no podrían los demás vecinos sería exigir el paso para tomar el sol o tender la ropa. Pero el conflicto que ahora nos ocupa es otro: el uso particular que hace ese vecino, quizá el único que tiene acceso a la terraza, molesta a los demás; que no suelen estar dispuestos a que tan siquiera ponga una maceta sin antes decir, como *el perro del hortelano*, que la terraza o el patio son “suyos”.

---

<sup>2</sup> Se puede imaginar fácilmente como una comunidad de vecinos es un campo abonado a la extralimitación de derechos. Así, p.e., un caso que me plantearon hace unos años. Se trataba de un edificio construido a finales del siglo XIX en una de las mejores zonas de Madrid. Originariamente, antes de constituirse el inmueble bajo el régimen de propiedad horizontal, todo el edificio pertenecía a un único propietario, que se reservó para sí la primera planta, donde vivía, y tenía alquiladas las demás. La primera planta la dejó con una sola puerta de acceso, pues no estaba dividida en dos manos (derecha e izquierda) como el resto del edificio. Con el tiempo, el edificio pasó al régimen de propiedad horizontal y al actual propietario del primero no le dejan los vecinos abrir el vano que falta, aun comprometiéndose a mantener toda la estética, (molduras puertas, artesonados, herrajes, etc....) de las demás plantas. El precio de dos pisos de 300 m<sup>2</sup> es mucho más alto que el de uno de 600. Para hacer la división material no quiere dejar uno de los pisos con acceso único por la puerta de servicio, pues devaluaría enormemente el precio de unos pisos tan señoriales. Su idea es hacer una nueva puerta principal y otra de servicio, por el lado izquierdo para igualar así con la estética del resto del inmueble. La LPH, para estas obras la unanimidad de la junta de propietarios; es decir, la negativa del cualquier vecino, en principio, sería un acto justo y legítimo, realizado en el ejercicio legítimo de un derecho; pero ¿habría provecho propio?

<sup>3</sup> Se dirá, entonces, que ese piso está gravado con una servidumbre: “*gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño. El inmueble a cuyo favor está constituida la servidumbre, se llama predio dominante; el que la sufre, predio sirviente*” (art. 530 Cc.).

La mala sangre que genera en el resto de los vecinos que él del ático se aproveche de esa terraza, es una cuestión que no corresponde ser explicada por los juristas, -aunque sí merecería algún tratado de psicología o psiquiatría...-, lo que sí puede el mediador es ayudar a que se llegue a una solución consensuada y feliz para todos.

El *derecho de uso inocuo* es el derecho a aprovecharse de una cosa ajena, siempre que el dueño no sufra perjuicio, como, p.e., ocurre con los despojos de la propiedad: espiguelo<sup>4</sup>, piñones, rastros, etc...<sup>5</sup>

El uso inocuo no está reconocido expresamente por la ley. Su admisión se basa en la tradición jurídica que ha llegado a formularlo, incluso, como principio general del Derecho y, en consecuencia, podemos encontrarlo a nivel internacional. También podríamos encontrar apoyo legal en la *“función social de la propiedad”*, consagrada en nuestro texto constitucional<sup>6</sup>, según la cual, habría que interpretar que en principio, el dueño no puede impedir la utilización inocua de sus bienes inmuebles. En todo caso, las intromisiones no han de vulnerar la esfera personal del dueño, han de serle totalmente indiferentes e incluso que puedan favorecerle<sup>7</sup>; en ese caso la prohibición aparecería como mera manifestación antisocial del sentido absoluto del dominio. En cualquier caso, depende de la tolerancia del propietario, que en teoría puede lícitamente excluir a los demás de su uso, aprovechándolo por sí mismo, por insignificante que sea. Lo que ocurre es que habrá que medir hasta qué punto “su conducta

---

<sup>4</sup> Es tradicional el ejemplo bíblico de cómo Ruth le dice a Noemí: “<<si quieres, iré a espigar al campo donde me acojan benévolamente>>” y Ruth se puso a espigar en un campo **detrás** de los segadores...”, (Libro de Ruth, 2).

<sup>5</sup> En Francia, en la zona de Burdeos es frecuente encontrar que cuando el propietario ya ha vendimiado, permita a las gentes del pueblo la recogida de la “racima” para el “rebusco”.

<sup>6</sup> Art. 33 C.E.: 1. Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia. 2. La función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes...

<sup>7</sup> Así, la STS de de 2 de enero de 1980, no consideró uso inocuo sino actividad molesta de las previstas en el art. 7.º de la LPH la utilización del patio perteneciente a la comunidad de propietarios al cual tenía acceso el local bajo letra «B» de la casa núm. 27; es decir, que no era anejo a dicho local o piso, como parte privativa del mismo ni de ningún otro piso o local de la citada casa; 3.º que no puede ser usado para que sirva de recreo a los alumnos del colegio del demandado. En este sentido, señala la sentencia que: “es evidente que la cláusula que permite un uso inocuo, a un copropietario, de un elemento común como es un patio, no transforma a éste en privativo o anejo del local de aquél, porque ni se dice así en el título, ni consta que los demás condueños estén excluidos de su uso o de los servicios que el patio pueda proporcionar, amén de que un elemento común por naturaleza no se transforma así, sin acuerdo unánime de la comunidad, conforme exige el art. 16 de la Ley citada, en anejo o privativo...en relación con el adjetivo «inocuo» que lo determina, para concluir que el uso que hacen los demandados excede de lo establecido y permitido en dicho título al no ser inocuo, sino molesto y perjudicial para el resto de los copropietarios...”. Curiosamente, los Estatutos de la comunidad en la que se suscitó esta cuestión, preveían el *uso inocuo*, -es decir, el uso inocuo aparecía como un límite extrínseco; pero lo que tratamos de sostener, es que pese a que el uso inocuo no aparezca establecido en los estatutos, su aplicación derivaría de la teoría general del Derecho; Si bien, en el caso en cuestión, no se trataba de uso inocuo, -pues quedó probado que era un uso nocivo-, hubiera cabido la mediación para alcanzar los vecinos un acuerdo unánime por el que le vendían el patio al vecino.

se como antisocial y constitutiva de un abuso de su derecho” conforme al art. 7.º-2 Cc<sup>8</sup>.

Traducido al caso que nos ocupa, el dueño, –la comunidad de propietarios-, no podría impedir la utilización inocua por otro vecino de aquellas zonas comunes que no supusieran intromisiones que vulneraran el derecho de propiedad de los demás condueños.

Considerar estos usos vecinales dentro del *uso inocuo* puede resultar algo forzado y habrá quienes aleguen que, de ser así estaríamos ante un caso de enriquecimiento injusto; pero, ¿es más justo que nadie se beneficie del bien y que éste quede baldío?

Un caso próximo pero distinto, es el supuesto en el que el propietario que pretende aprovecharse del ático quiera poner una valla o un porche, instalar un toldo, colocar permanentemente muebles o macetas... En ese caso, como se trata de alteración de un elemento común, la ley exige, la unanimidad de todos los condueños<sup>9</sup>. Aquí la mediación sería muy deseable, pues por experiencia, -y no hace falta ser jurista para saberlo-, es por todos conocido lo difícil que es en las comunidades alcanzar acuerdos unánimes. El mediador podría proponer para la negociación que el vecino favorecido por el incremento en la superficie de uso de su piso asuma los gastos ocasionados por la limpieza de la azotea así como también la responsabilidad civil derivada de goteras, etc. o incluso que pague un tanto alzado a la comunidad como “precio” por la adquisición del uso, de tal manera que fuera más fácil alcanzar la referida unanimidad; pero esto ya no sería uso inocuo...

### **Límites extrínsecos: marco estatutario y legal.**

Como señalábamos antes, los límites extrínsecos constituyen la primera frontera que enmarca la propia tipificación del derecho subjetivo, es decir, los límites legales y los negociales. Pues bien, cuando el derecho subjetivo en cuestión es el de propiedad horizontal, con estos límites extrínsecos estaremos haciendo referencia a la configuración *legal* (fundamentalmente a la Ley 49/1960, de 21 de julio, de propiedad horizontal, modificada por la Ley 21 de 6 de abril de 1999) y a los estatutos de cada comunidad, contratos de arrendamiento, etc. celebrados por los interesados.

## **PROPIEDAD HORIZONTAL. Consideraciones generales.**

---

<sup>8</sup> DIEZ-PICAZO, Luis y GULLÓN BALLESTEROS, Antonio: “*Sistema de Derecho civil*”, Vol. III. *Derecho de cosas, Derecho inmobiliario y Registral*”, séptima edición, Ed. Tecnos, Madrid, 2001; LACRUZ BERDEJO, José Luis: “*Elementos de Derecho Civil, III, Derechos Reales*”, Vol. 1.º, “*Posesión y Propiedad*”, 2.ª edición, revisada y puesta al día por Agustín LUNA SERRANO, Ed. Dikinson, Madrid, 2003.

<sup>9</sup> Vid. STS de 26 noviembre 1990.

Por propiedad horizontal podemos entender la forma de propiedad que recae sobre un edificio dividido en pisos o locales u otras partes con posibilidad de aprovechamiento independiente.

La propiedad horizontal supuso la democratización de la propiedad urbana. Antes los edificios pertenecían a un solo propietario o a varios, en régimen de copropiedad romana o pro indiviso. No surgían conflictos con respecto a los elementos comunes, -que no los había-, tampoco respecto de las partes privativas, pues los vecinos eran meros inquilinos. Así las cosas, pensemos con optimismo: ¡benditos conflictos vecinales...!

La LPH regula la propiedad exclusiva de los pisos de un mismo inmueble, y la situación de comunidad que se crea entre todos los propietarios sobre aquella parte de la casa que, por su propia naturaleza, no puede ser de propiedad individual de uno sólo de los condueños o de algunos de ellos: portal, escaleras, ascensores, fachada, patios, calefacción central, etc.

### **Los estatutos.**

Son las reglas que gobiernan la comunidad. Normalmente, se formalizan en escritura pública y en ellos se describen *“además del inmueble en su conjunto, cada uno de aquellos [pisos o locales] al que se asignara número correlativo. La descripción del inmueble habrá de expresar las circunstancias exigidas en la legislación hipotecaria, y los servicios e instalaciones con que cuente el mismo. La de cada piso o local expresará su extensión, linderos, planta en la que se hallare y los anejos, tales como garaje, buhardilla o sótano”* (art. 5-I LPH).

Contienen preceptos sobre *“uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones”* (art. 5-III).

*“...En el mismo título se fijará la **cuota** de participación que corresponde a cada piso o local, determinada por el propietario único del edificio al iniciar su venta por pisos, por acuerdo de todos los propietarios existentes, por laudo o resolución judicial...”* (art. 5-II). Para alcanzar dicho acuerdo unánime podrá intervenir también, aunque la ley no lo prevea expresamente, un mediador.

*“A cada piso o local se atribuirá una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo. Dicha cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad. Las mejoras o menoscabos de cada piso o local no alterarán la cuota atribuida, que sólo podrá variarse por acuerdo unánime”* (art. 3-b).

Es importante tener presente que por medio de los estatutos los vecinos no podrían cambiar las **normas imperativas**<sup>10</sup> establecidas por la LPH o por

---

<sup>10</sup> Aquellas que establecen una regulación forzosa, inderogable por la voluntad de las partes. Así, el art. 5.º III, LPH dispone que: *“El título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la Ley en orden al uso o destino del*



otras leyes aplicables. P.e., sería nula la regla estatutaria que fuera contra los derechos reconocidos por la ley para la supresión de barreras arquitectónicas. En consecuencia, por medio de los estatutos sólo se puede alterar el régimen legal previsto por las **normas dispositivas**<sup>11</sup>.

### **Reglamentos interiores.**

Los condueños pueden acordar por mayoría, normas<sup>12</sup> de convivencia y utilización de los servicios y elementos comunes, que tendrán el carácter de reglamentos interiores de la comunidad de propietarios. Así, p. e.: reglas de usos de ascensores, calefacción, horario de apertura y cierre del portal, normas de convivencia sobre tenencia de animales de compañía, ruido en los pisos o locales, sueldo y régimen laboral de los empleados de la comunidad, normas sobre elementos de ornato de fachada, terrazas, balcones, tendido de ropa, uso de carteles anunciadores, régimen sancionador para el caso de incumplimiento de los propios reglamentos..., etc. Se trata de normas de régimen interior que regulen *“los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes, y dentro de los límites establecidos por la Ley y los estatutos”* (art. 6).

Estos reglamentos interiores no forman parte del título constitutivo, para su adopción o modificación será suficiente el *acuerdo mayoritario* de los miembros de la comunidad de propietarios frente a la *unanimidad* requerida para la modificación de los estatutos.

### **Objeto: elementos comunes y elementos privativos.**

Conforme al art... 396 Cc.: *“Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser **objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elementos de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores; el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquéllos que fueren de uso privativo; los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción,***

---

*edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad”.*

<sup>11</sup> Aquellas que establecen una regulación supletoria para el caso de que los interesados no hayan establecido algo diferente.

<sup>12</sup> Obligarán a los titulares posteriores mientras no sean modificadas (con los mismos requisitos, en principio, necesarios para la constitución).

aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles”.

“Las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división y sólo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable...”

Por su parte, el art. 3 LPH: “...corresponde al dueño de cada piso o local:

a) El derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al propietario, así como el de los anejos que expresamente hayan sido señalados en el título, aunque se hallen fuera del espacio delimitado.

b) La copropiedad, con los demás dueños de pisos o locales, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes”.

Así pues, en resumen, tenemos:

**1.- Como elementos privativos:** el espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento separado enajenable y embargable, sólo junto con sus elementos comunes.

**2.- Como elementos comunes:** aquellos necesarios para el adecuado disfrute del edificio. La enumeración del art. 396 Cc es abierta.

En principio, son comunes:

- El solar,
- Los cimientos,
- Muros (paredes maestras y divisorias y elementos arquitectónicos de soporte en sentido vertical y horizontal),
- Cubiertas y tejados,
- Sótanos (si son accesorios de los bajos y se comunican con ellos son parte integrante de los mismos),
- Escalera general,
- Ascensores, montacargas,
- Canalizaciones y desagües, hasta el punto de acometida (BATLLE)

También pueden ser elementos comunes cosas que, no siendo necesarias para el adecuado uso y disfrute: muebles y enseres de la portería, incluso la vivienda del portero, están afectos a un uso común. Estos elementos, llamados comunes *por destino* pueden ser objeto de *desafectación* por modificación de los estatutos con acuerdo unánime de todos los vecinos.

## **Obligaciones de los propietarios (art. 9 LPH).**

### *1. Son obligaciones de cada propietario:*

- a) Respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes (...)*
- b) Mantener en buen estado de conservación su propio piso o local e instalaciones privativas (....)*
- c) Consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble y (...) las servidumbres imprescindibles requeridas para (...) [tal fin].*
- d) Permitir la entrada en su piso o local a los efectos prevenidos en los tres apartados anteriores.*
- e) Contribuir, con arreglo a la cuota..., a los gastos generales... El adquirente de una vivienda o local (...) responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas (...). El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación.  
[En el momento de la venta, el transmitente deberá declarar hallarse al corriente de los gastos generales o expresar los que adeude].*
- f) Contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva... para atender las obras de conservación y reparación de la finca....*
- g) Observar la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares y responder (...) de las infracciones cometidas y de los daños causados.*
- h) Comunicar.... un domicilio en España a efectos de citaciones y notificaciones....*
- i) Comunicar (...) el cambio de titularidad de la vivienda o local.*

**2** *“Para la aplicación de las reglas del apartado anterior **se reputarán generales los gastos que no sean imputables a uno o varios pisos o locales**, sin que la no utilización de un servicio exima del cumplimiento de las obligaciones correspondientes, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 11.2 de esta Ley”.*

A la hora de ejercitar sus derechos, los propietarios han de saber que de acuerdo con el art. 15-2: *“Los propietarios que en el momento de iniciarse la junta no se encontrasen al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la comunidad y no hubiesen impugnado judicialmente las mismas o procedido a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada, podrán participar en sus deliberaciones si bien no tendrán derecho de voto. El acta de la Junta reflejará los propietarios privados del derecho de voto, cuya persona y cuota de participación en la comunidad no será computada a efectos de alcanzar las mayorías exigidas en esta Ley”.*

## **Obras posibles y actividades prohibidas.**

Las obras de los vecinos siempre suponen molestias: ruidos, suciedad... pero habrá que tolerarlas siempre que respeten los límites de art. 7. 1 (*“El propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad*

del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad”). Es decir, un vecino podrá reformar el cuarto de baño y la cocina, incluso cambiar tabiques, pero no podría cegar el tiro de la chimenea o modificar la fachada cerrando una terraza.

Por otra parte, los propietarios de los pisos o locales también podrán segregarlos o agregarlos; pero en estos casos deberán contar, además de con el consentimiento de los titulares afectados, con la aprobación de la junta de propietarios. Así, el art. 8 dispone que: **“Los pisos o locales y sus anejos podrán ser objeto de división material, para formar otros más reducidos e independientes, y aumentados por agregación de otros colindantes del mismo edificio, o disminuidos por segregación de alguna parte. En tales casos se requerirá, además del consentimiento de los titulares afectados, la aprobación de la junta de propietarios, a la que incumbe la fijación de las nuevas cuotas de participación para los pisos reformados con sujeción a lo dispuesto en el artículo quinto, sin alteración de las cuotas de los restantes”**.

Si p.e., un propietario quisiera dividir su piso en dos, (dándole entrada a uno por la puerta principal y, al otro, por la de servicio), sería legítima la negativa de la junta en aras de mantener cierto *status* entre los vecinos.

En cuanto a las actividades prohibidas, establece el art. 7-2 que: **“Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, [bares, discotecas, pensiones,...] que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas [academias, pensiones], insalubres [determinadas clínicas, p.e.], nocivas, peligrosas [pianos de cola, camas de agua] o ilícitas [casino ilegal]”**.

### **Obras necesarias para la conservación del inmueble y sus servicios.**

Dispone el art. 10 (reformado en 1999) que su realización es obligación de la comunidad, en cuanto a gasto general y añade que **“En caso de discrepancia sobre la naturaleza de las obras a realizar resolverá lo procedente la Junta de propietarios”**; Siendo posible también solicitar un arbitraje o dictamen técnico.

### **Innovaciones no exigibles.**

Se consideran innovaciones no exigibles las **“nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad y seguridad del inmueble, según su naturaleza y características”** (art. 11-1). Ejemplo paradigmático de ellas es cuando en un inmueble es factible poner una piscina. Siempre habrá disidentes por lo que resultará muy conveniente la ayuda de un mediador.

Pues bien, a este respecto, prevé el art. 11 2 que: **“Cuando se adopten válidamente acuerdos para realizar innovaciones no exigibles (...) y cuya cuota**

*de instalación exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, el disidente no resultará obligado, ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privársele de la mejora o ventaja. Si el disidente desea, en cualquier tiempo, participar de las ventajas de la innovación, habrá de abonar su cuota en los gastos de realización y mantenimiento, debidamente actualizados aplicando el correspondiente interés legal”.*

### **Alteraciones en la estructura del edificio o en el título constitutivo.**

El art. 12 LPH preceptúa que: *“La construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes afectan al título constitutivo y deben someterse al régimen establecido para las modificaciones del mismo. El acuerdo que se adopte fijará la naturaleza de la modificación, las alteraciones que origine en la descripción de la finca y de los pisos o locales, la variación de cuotas y el titular o titulares de los nuevos locales o pisos”.*

En este supuesto han de incluirse no sólo la sobre elevación de nuevas plantas sino también la reconversión de la vivienda del portero en vivienda particular y privativa, cuando ésta no tuviera hoja registral aparte. En este caso afectaría al título constitutivo y al reparto de cuotas y, en consecuencia, debería ser aprobado por unanimidad.

También encaja aquí uno de los conflictos más recurrentes en todas las comunidades de vecinos: *“¿puedo cerrar unilateralmente mi terraza?”*. La modificación de la terraza, aunque sea privativa, mediante su cerramiento o acristalamiento, supone una variación o alteración de la uniformidad del edificio y, en consecuencia, una alteración en la fachada del inmueble. Esto significa que al afectar al título constitutivo requerirá la unanimidad de los propietarios.

La buena fe exige, a la hora de enjuiciar estos cerramientos, tomar en cuenta la existencia en el edificio de otros cerramientos previos realizados por otros vecinos que hayan sido expresa o tácitamente autorizados por la comunidad. La denegación podría suponer un agravio comparativo contrario al principio de justicia “igualdad para los iguales y desigualdad para los desiguales”. Pedir al último vecino que realizó la obra, que restituya la terraza al estado anterior, existiendo otras terrazas previamente cubiertas constituiría un acto de abuso del derecho de la comunidad. El acto de cierre no sería ilícito si los cerramientos son generalizados.

### **Obligaciones de la comunidad.**

La comunidad de propietarios está obligada a realizar las obras necesarias para la oportuna conservación y sostenimiento del inmueble y sus servicios, de modo que este reúna las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad o seguridad. En consecuencia, cada propietario está obligado a hacer frente a dichos gastos, según su cuota de participación y su piso o local queda afecto al pago de los mismos. Esto significa que en caso de incumplimiento, en última instancia responderá el propio piso o local del

incumplimiento de la deuda, con independencia de que el deudor haya enajenado el bien a un tercero.

La Junta de Propietarios resolverá las discrepancias sobre la naturaleza de las obras a realizar pudiendo solicitar arbitraje o dictamen técnico.

La comunidad responderá de sus deudas frente a terceros con los fondos y créditos a su favor. Los acreedores podrán dirigirse, subsidiariamente y previo requerimiento, contra cada propietario que hubiese sido parte en el proceso correspondiente y por la cuota correspondiente en el importe no satisfecho. En dicho requerimiento, cualquier propietario puede oponerse a la ejecución si acredita estar al corriente en el pago de las deudas con la comunidad.

### **Funcionamiento de la comunidad.**

Las comunidades de vecinos funcionan como una especie de sociedad. Los órganos de gestión y administración son:

- a) Junta de propietarios.- Es el órgano de gobierno.
- b) Presidente.- Nombrado entre los propietarios, además de convocar la junta ostenta la representación de la comunidad (art. 13).
- c) Administrador, en su caso.- Puede no ser propietario.

#### **a) Junta de propietarios.**

Art. 14: *“Corresponde a la Junta de propietarios:*

- a) Nombrar y remover a las personas que ejerzan los cargos, (...) resolver las reclamaciones que los titulares de los pisos o locales formulen contra la actuación de aquéllos.*
- b) Aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles y las cuentas correspondientes.*
- c) Aprobar los presupuestos y la 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.*
- d) Aprobar o reformar los estatutos y determinar las normas de régimen interior.*
- e) Conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común”.*

Art. 15: *“1. La asistencia a la Junta de propietarios será personal o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar ésta un escrito firmado por el propietario.*

*Si algún piso o local perteneciese pro indiviso a diferentes propietarios éstos nombrarán un representante para asistir y votar en las juntas.*

*Si la vivienda o local se hallare en usufructo, la asistencia y el voto corresponderá al nudo propietario, quien, salvo manifestación en contrario, se*

*entenderá representado por el usufructuario, debiendo ser expresa la delegación cuando se trate de los acuerdos a que se refiere la regla primera del artículo 17 o de obras extraordinarias y de mejora.*

*2. Los propietarios que en el momento de iniciarse la junta no se encontrasen al corriente en el pago (...) podrán participar en sus deliberaciones si bien no tendrán derecho de voto. El acta de la Junta reflejará los propietarios privados del derecho de voto, cuya persona y cuota de participación en la comunidad no será computada a efectos de alcanzar las mayorías exigidas en esta Ley”.*

La Junta ha de reunirse como mínimo una vez al año para aprobar los presupuestos y cuentas; y en las demás ocasiones que lo considere conveniente el presidente, o lo pida la cuarta parte de los propietarios, o un número de éstos que representen al menos el 25 por 100 de las cuotas de participación (art. 16).

La Junta ha de convocarse y celebrarse conforme a las exigencias del art. 16. La irregularidad en la convocatoria de la Junta se considera un defecto insubsanable y supone que lo tratado en ella es intrascendente.

#### ACUERDOS DE LA JUNTA

Dependiendo de la trascendencia del acuerdo que vaya a ser adoptado por la junta, la ley exige que dicho acuerdo sea tomado por determinadas mayorías que van desde la mayoría simple hasta la unanimidad, pasando por mayorías cualificadas.

➤ Así, conforme al art. 17, regla 1.<sup>a</sup> hará falta:

- *Unanimidad:*

Para los acuerdos que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad.

- *Mayoría de tres quintos* de los propietarios que represente tres quintos de las cuotas:

Para el establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo o de los estatutos; así como el arrendamiento de elementos comunes que no tengan asignado un uso específico en el inmueble (demás del consentimiento del propietario directamente afectado, si lo hubiere).

- *Mayoría de los propietarios que represente, a su vez, la mayoría de las cuotas:*

Para la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de

barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con minusvalía, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo o de los estatutos.

Al margen de que tales obras, **requeridas y sufragadas** por los interesados puedan exigirse sin contar con esa mayoría, incluso frente a la oposición mayoritaria.

A todos los efectos, se computarán **como votos favorables** los de aquellos propietarios **ausentes** de la Junta debidamente citados, quienes una vez informados oportunamente de acuerdos adoptados por los presentes, **no** manifiesten su **discrepancia** en el plazo de treinta días naturales.

➤ Conforme al art. 17, regla 2.ª, Será necesaria:

- *Mayoría de un tercio de los propietarios que represente, a su vez, la mayoría de un tercio de las cuotas:*

Para la instalación de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación, así como la instalación de sistemas comunes **o privativos**, de energía solar, o bien de las infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos.

En principio, la comunidad no podrá repercutir el coste de las infraestructuras y sistemas antedichos sobre aquellos propietarios que no hubiesen votado expresamente su instalación.

➤ Conforme al art. 17, regla 3.ª, hará falta:

- *Mayoría de los propietarios que represente, a su vez, la mayoría de las cuotas:*

Para la validez de los demás acuerdos:

En 2.ª convocatoria serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los **asistentes**, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes.

Como en toda comunidad de bienes, los derechos de las minorías no pueden ser desconocidos: ¡A LA MINORÍA LE QUEDA SIEMPRE EL RECURSO JUDICIAL!

En cuanto a la impugnabilidad de los acuerdos, conviene tener presente que también puede ser moneda de cambio en la mediación, pues siempre es interesante evitar un juicio. Está prevista en el art. 18 de la LPH:



*“1. Los acuerdos de la Junta de propietarios serán impugnables ante los Tribunales, de conformidad con lo establecido en la legislación procesal general, en los siguientes supuestos:*

*a) Cuando sean contrarios a la Ley o a los estatutos de la comunidad de propietarios.*

*b) Cuando resulten gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios.*

*c) Cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho.*

*2. Estarán legitimados para la impugnación de estos acuerdos los propietarios que hubiesen salvado su voto en la Junta, los ausentes por cualquier causa y los que indebidamente hubiesen sido privados de su derecho de voto. Para impugnar los acuerdos de la Junta el propietario deberá estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad o proceder previamente a la consignación judicial de las mismas. Esta regla no será de aplicación para la impugnación de los acuerdos de la Junta relativos al establecimiento o alteración de las cuotas de participación a que se refiere el artículo 9 entre los propietarios.*

*3. La acción caducará a los tres meses de adoptarse el acuerdo por la Junta de propietarios, salvo que se trate de actos contrarios a la Ley o a los estatutos, en cuyo caso la acción caducará al año. Para los propietarios ausentes dicho plazo se computará a partir de la comunicación del acuerdo conforme al procedimiento establecido en el artículo 9.*

*4. La impugnación de los acuerdos de la Junta no suspenderá su ejecución, salvo que el Juez así lo disponga, con carácter cautelar, a solicitud del demandante oída la comunidad de propietarios.”*

#### **b) El Presidente.**

El art. 13-2 dispone que *“El presidente será nombrado, entre los propietarios, mediante **elección** o, subsidiariamente, mediante **turno rotatorio** o **sorteo**. El nombramiento será **obligatorio**, si bien el propietario designado podrá **solicitar su relevo al juez** dentro del mes siguiente a su acceso al cargo, invocando las razones que le asistan para ello. El juez, a través del procedimiento establecido en el artículo 17.3, resolverá de plano lo procedente, designando en la misma resolución al propietario que hubiera de sustituir, en su caso, al presidente en el cargo hasta que se proceda a una nueva designación en el plazo que se determine en la resolución judicial.*

*Igualmente podrá acudir al juez cuando, por cualquier causa, fuese imposible para la Junta designar presidente de la comunidad”.*

3. *El presidente ostentará legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten*". (art. 13 LPH)

Es decir, pueden surgir desavenencias cuando ninguno de los vecinos quiera ser presidente. En ese caso, podrá el designado como tal solicitar del Juez su relevo, p.e., por motivos de edad o salud; si bien, en buena lid, será mejor la solución mediada y que sean los propios vecinos quienes aprecien la existencia de la causa de relevo sin necesidad de asistencia judicial.

Que el presidente ostenta la representación de la comunidad significa que, en principio, los actos de aquel realizados en nombre de la comunidad vinculan a esta.

#### **El Vicepresidente:**

Su existencia no es obligatoria. Su designación se realiza por el mismo procedimiento que el establecido para la elección del Presidente. Sustituye al Presidente en los casos de ausencia, vacante o imposibilidad de éste y lo asistirá en sus funciones en los términos que establezca la Junta de propietarios. Una vez que el Vicepresidente ocupa el lugar y funciones del Presidente, le son aplicables las reglas descritas en el apartado anterior.

#### **c) El Administrador.**

Art. 13- 6: *"Los cargos de secretario y administrador podrán acumularse en una misma persona o bien nombrarse independientemente.*

*El cargo de administrador y, en su caso, el de secretario-administrador podrá ser ejercido por cualquier propietario, así como por personas físicas con cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer dichas funciones. También podrá recaer en corporaciones y otras personas jurídicas en los términos establecidos en el ordenamiento jurídico".*

*"El secretario custodiará los libros de actas de la Junta de propietarios"* (19-4).

Las funciones del administrador están previstas en el art. 20: *"Corresponde al administrador:*

*a) Velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares.*

*b) Preparar con la debida antelación y someter a la Junta el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos.*

*c) Atender a la conservación y entretenimiento de la casa, disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes, dando inmediata cuenta de ellas al Presidente o, en su caso, a los propietarios.*

*d) Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes.*

*e) Actuar, en su caso, como secretario de la Junta y custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad.*

*f) Todas las demás atribuciones que se confieran por la Junta”.*

## **El Acta.**

Los acuerdos de la Junta se reflejarán en un Libro de Actas, que deberán ser diligenciados por el Registrador de la Propiedad al expedir el Libro por primera vez y los posteriores ejemplares. El Acta contendrá:

- Fecha y lugar de celebración, orden del día, convocantes, carácter ordinario o extraordinario de la reunión, reseñando si se celebró en primera o segunda convocatoria.
- Relación de asistentes, propietarios representados y cuotas de participación de cada uno.
- Acuerdos adoptados, indicando los nombres de los propietarios que hubiesen votado a favor y en contra, sus cuotas de participación si ello fuese relevante para la validez de los acuerdos.
- El Acta quedará cerrada con las firmas del Secretario y Presidente al término de la reunión o a los 10 días naturales siguientes.
- Los acuerdos serán ejecutivos desde el cierre del Acta, que debe ser remitida a todos los propietarios (en los propietarios ausentes se entiende que desde la recepción del Acta opera su consentimiento tácito a los acuerdos adoptados). Los errores o defectos del Acta serán subsanables siempre que en el Acta se exprese fecha y lugar de celebración; asistentes presentes o representados; acuerdos adoptados indicando votos favorables y contrarios; cuotas de participación y firma del Presidente y Secretario. La subsanación se realizará antes de la siguiente reunión de la Junta, que deberá ratificarla. Los Libros de Actas serán custodiados por el Secretario de la Junta de Propietarios, debiendo conservar durante 5 años las convocatorias, comunicaciones, apoderamientos y demás documentos relevantes.

## **Complejos inmobiliarios privados.**

Son aquellos integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales de negocio; y en los que los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, participan, con carácter inherente, a ese derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios (art. 24). Se les aplica también el régimen de la propiedad horizontal.

Podrán constituirse...

- En **una sola comunidad** de propietarios (si hay unanimidad; supone que serán íntegramente de aplicación las reglas de la LPH). Cada vecino actúa en su propio nombre y derecho par defender sus intereses ante la mancomunidad.
- En una **agrupación de comunidades** de propietarios. En ella, la junta de propietarios de la mancomunidad está compuesta por los presidentes de las comunidades integrantes en la agrupación (salvo acuerdo en contrario).

Desde aquí, recomiendo su constitución en una sola comunidad. Al tener cada vecino voz y voto en la mancomunidad se evita el inmovilismo que supone poder actuar sólo por medio del presidente; pero además, al poder decidir cada propietario por sí mismo, se evitan multitud de conflictos y de problemas de desinformación.