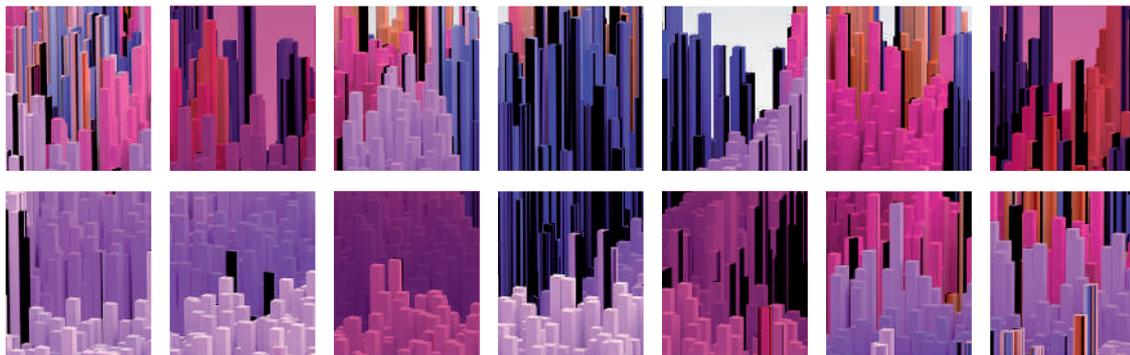


Propiedad horizontal: derechos y deberes de los propietarios

Marta Ordás Alonso



Propiedad horizontal: derechos y deberes de los propietarios

Marta Ordás Alonso

© **Marta Ordás Alonso**, 2023
© **LA LEY Soluciones Legales, S.A.**

LA LEY Soluciones Legales, S.A.

C/ Collado Mediano, 9
28231 Las Rozas (Madrid)

Tel: 91 602 01 82

e-mail: clienteslaley@aranzadilaley.es

<https://www.laley.es>

Primera edición: Mayo 2023

Depósito Legal: M-13555-2023

ISBN versión impresa: 978-84-9090-706-1

ISBN versión electrónica: 978-84-9090-707-8

Diseño, Preimpresión e Impresión: LA LEY Soluciones Legales, S.A.

Printed in Spain

© **LA LEY Soluciones Legales, S.A.** Todos los derechos reservados. A los efectos del art. 32 del Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, por el que se aprueba la Ley de Propiedad Intelectual, LA LEY Soluciones Legales, S.A., se opone expresamente a cualquier utilización del contenido de esta publicación sin su expresa autorización, lo cual incluye especialmente cualquier reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación, transmisión, envío, reutilización, publicación, tratamiento o cualquier otra utilización total o parcial en cualquier modo, medio o formato de esta publicación.

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la Ley. Diríjase a **Cedro** (Centro Español de Derechos Reprográficos, www.cedro.org) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra.

El editor y los autores no asumirán ningún tipo de responsabilidad que pueda derivarse frente a terceros como consecuencia de la utilización total o parcial de cualquier modo y en cualquier medio o formato de esta publicación (reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación pública, transformación, publicación, reutilización, etc.) que no haya sido expresa y previamente autorizada.

El editor y los autores no aceptarán responsabilidades por las posibles consecuencias ocasionadas a las personas naturales o jurídicas que actúen o dejen de actuar como resultado de alguna información contenida en esta publicación.

LA LEY SOLUCIONES LEGALES no será responsable de las opiniones vertidas por los autores de los contenidos, así como en foros, chats, u cualesquiera otras herramientas de participación. Igualmente, LA LEY SOLUCIONES LEGALES se exime de las posibles vulneraciones de derechos de propiedad intelectual y que sean imputables a dichos autores.

LA LEY SOLUCIONES LEGALES queda eximida de cualquier responsabilidad por los daños y perjuicios de toda naturaleza que puedan deberse a la falta de veracidad, exactitud, exhaustividad y/o actualidad de los contenidos transmitidos, difundidos, almacenados, puestos a disposición o recibidos, obtenidos o a los que se haya accedido a través de sus PRODUCTOS. Ni tampoco por los Contenidos prestados u ofertados por terceras personas o entidades.

LA LEY SOLUCIONES LEGALES se reserva el derecho de eliminación de aquellos contenidos que resulten inveraces, inexactos y contrarios a la ley, la moral, el orden público y las buenas costumbres.

Nota de la Editorial: El texto de las resoluciones judiciales contenido en las publicaciones y productos de **LA LEY Soluciones Legales, S.A.**, es suministrado por el Centro de Documentación Judicial del Consejo General del Poder Judicial (Cendoj), excepto aquellas que puntualmente nos han sido proporcionadas por parte de los gabinetes de comunicación de los órganos judiciales colegiados. El Cendoj es el único organismo legalmente facultado para la recopilación de dichas resoluciones. El tratamiento de los datos de carácter personal contenidos en dichas resoluciones es realizado directamente por el citado organismo, desde julio de 2003, con sus propios criterios en cumplimiento de la normativa vigente sobre el particular, siendo por tanto de su exclusiva responsabilidad cualquier error o incidencia en esta materia.

El derecho de uso

1. EL DERECHO DE USO DEL PISO O LOCAL

1.1. Planteamiento

La filosofía que inspira las relaciones jurídicas que se configuran en el régimen de propiedad horizontal se resumen en la Exposición de Motivos de la Ley de 21 de julio de 1960 cuando afirma que:

«A tal fin, a este objeto de la relación, constituido por el piso o local, se incorpora el propio inmueble, sus pertenencias y servicios. Mientras sobre el piso "*stricto sensu*", o espacio, delimitado y de aprovechamiento independiente, el uso y disfrute son privativos, sobre el "inmueble", edificación, pertenencias y servicios —abstracción hecha de los particulares espacios— tales usos y disfrute han de ser, naturalmente, compartidos

El sistema de derechos y deberes en el seno de la propiedad horizontal aparece estructurado en razón de los intereses en juego.

Los derechos de disfrute tienden a atribuir al titular las máximas posibilidades de utilización, con el límite representado tanto por la concurrencia de los derechos de igual clase de los demás cuanto por el interés general, que se encarna en la conservación del edificio y en la subsistencia del régimen de propiedad horizontal, que requiere una base material y objetiva.

Por lo mismo, íntimamente unidos a los derechos de disfrute aparecen los deberes de igual naturaleza.

Se ha tratado de configurarlos con criterios inspirados en las relaciones de vecindad, procurando dictar unas normas dirigidas a asegurar que el ejercicio del derecho propio no se traduzca en perjuicio del ajeno ni en menoscabo del conjunto, para así dejar establecidas las bases de una convivencia normal y pacífica».

1.2. El derecho de uso del elemento privativo y su repercusión sobre los elementos comunes

A tenor de lo establecido en el art. 5 LPH, el título constitutivo podrá contener «reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley

en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios». Precepto que se complementa con lo establecido en los arts. 9.1.a) y g) LPH a cuyo tenor el propietario de elementos privativos deberá «respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo de cualquiera de los propietarios, estén o no incluidos en su piso o local, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando en todo momento que se causen daños o desperfectos» y «observar la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares y responder ante éstos de las infracciones cometidas y de los daños causados». No pudiendo «desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas» (art. 7.2 LPH).

El derecho de uso de los elementos privativos repercute en algunos elementos comunes y su disfrute por el resto de propietarios en la medida en que afecta al tránsito de personas, a la utilización del ascensor, a la existencia de mayores o menores inmisiones, particularmente acústicas, etc. Pero no solo eso, sino que el uso de un determinado elemento privativo puede suponer limitaciones en el uso que los demás propietarios hagan de los elementos comunes. A ilustrar esta idea contribuyen los dos supuestos siguientes:

1. La nulidad de los acuerdos de la junta de la comunidad por los que se niega a los propietarios de los locales utilizados como plazas de garaje, tal y como los estatutos permiten, el derecho a exigir que el resto de propietarios no aparquen en la zona de los jardines comunitarios situada frente a la puerta de los mismos¹.

1. En la STS (Sala de lo Civil, Sección 1.ª) núm. 747/2013 de 27 noviembre el litigio gira alrededor de la comunidad de propietarios que ha sido demandada por la propietaria de una plaza de garaje habida cuenta de que los estatutos establecían que «el resto del terreno ocupado por la edificación será destinado a zonas, viales y jardines y utilizado por todos y cada uno de los propietarios» [...] «los locales llamados comerciales o industriales que constituyen las plantas bajas de cada una de las cuatro casas, podrán ser destinados a trasteros o garaje, para el desarrollo y servicio de las viviendas...»; pese a lo cual la junta de propietarios aprueba por mayoría negar a los propietarios de locales el derecho a exigir que no se aparque frente a los mismos. Solicitada la nulidad de dicho acuerdo, esta es desestimada por las dos sentencias de instancia, opinión de la que, con buen criterio, discrepa el Tribunal Supremo pues «la demandante y ahora recurrente en casación es copropietaria de la comunidad y propietaria, en exclusiva, de un local que "podrá ser destinado a trastero o garaje", como dicen los estatutos y lo destina a garaje, lo que significa, según lo dicho hasta ahora, que es un local en el que se guardan automóviles y que, por su propia naturaleza, éstos pueden entrar y salir; de lo contrario no sería garaje, sino otra cosa, por ejemplo, trastero, lo que prevén los estatutos. Si éstos también prevén el uso como garaje, debe serlo conforme a su concepto y naturaleza. [...] Consecuencia de todo lo anterior es que el acuerdo de la comunidad cuya nulidad es el objeto de la demanda y, ahora, del presente recurso de casación, acuerdo que ha sido mantenido por la sentencia recurrida, quebranta directamente lo dispuesto en los estatutos que contemplan el uso del garaje de los locales, y va contra lo ordenado en el artículo 394 del Código Civil por cuanto el propietario del local destinado tiene el derecho a disponer del mismo —garaje en este caso— conforme a su destino, sin que ello suponga perjudicar el interés de los demás ni impedirles utilizar las cosas comunes, ya que los propios estatutos contemplan la existencia de los mismos que, conforme al artículo 396, tienen salida propia a un elemento común, que es precisamente la pretensión de la demandante. El acuerdo de la comunidad va, pues, contra los estatutos, contra lo dispuesto en el Código Civil y contra lo que dispone el último párrafo del artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal. Lo cual implica la nulidad del mismo».

2. Los acuerdos de la junta de propietarios por los que se pretende el cierre perimetral, mediante puertas o cancelas, de elementos comunes que sirven de acceso a locales comerciales situados en los bajos del edificio o en el interior de una urbanización en cuyo caso, a salvo las diferentes circunstancias que pueden concurrir en cada supuesto concreto y en las que tendré ocasión de detenerme con posterioridad, «habrá que respetar los derechos que adquirieron los dueños de los locales de negocio legalmente establecidos, durante las horas en que estos locales tengan derecho a permanecer abiertos según las normas legales y reglamentarias que regulen esta materia»².

1.3. El correlativo deber de mantener en buen estado de conservación el piso o local

Íntimamente unido al derecho de uso aparecen los deberes. «El artículo 9.1 letras a), b), c), d) de la LPH establece una serie de obligaciones de cada propietario tales como el respeto de instalaciones generales, mantenimiento en buen estado de conservación su propio elemento e instalaciones privativas, consentir en su elemento privativo las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en él servidumbres imprescindibles requeridas para la creación de servicios comunes de interés general, con derecho a ser resarcido de daños y perjuicios y permitir la entrada en su piso o local a los efectos arriba mencionados. Las obligaciones del art. 9 de la LPH impuestas al propietario de un piso o local sujeto al régimen de propiedad horizontal, vienen a ser los límites específicos que sufren sus facultades dominicales al tener que conciliarse los intereses particulares de cada propietario con los generales de la comunidad. Tal norma establece limitaciones y modula el dominio dentro de un campo especialmente proclive a los contrapesos y cesiones en el uso privativo de elementos y partes de un todo que a su vez constituye un edificio común. Se alude incluso a que cada propietario tiene una o varias servidumbres, como predio sirviente, en relación a la comunidad, predio dominante. Se habla asimismo de solidaridad entre comuneros, de relaciones de vecindad o de interdependencia propia de este régimen en el que los pisos y locales disfrutan de elementos privativos y comunes, los primeros muchas veces sujetos a los comunes, los cuales están instalados o pasan por espacios privativos». Así lo establece gráficamente la SAP de Zaragoza (Sección 2.ª) núm. 330/2020 de 17 noviembre.

Por lo que ahora interesa, son obligaciones de cada propietario mantener en buen estado de conservación su propio piso o local e instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a la comunidad o a los otros propietarios, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder (9.1.b LPH).

Obligación de carácter positivo que no es sino la plasmación en el ámbito de los elementos privativos del deber de conservación y mantenimiento del inmueble y sus servicios e instalaciones comunes que recoge el art. 10.1.a LPH. Acontece que en oca-

2. STS (Sala de lo Civil, Sección 1.ª) de 16 de julio de 2009; STS (Sala de lo Civil, Sección 1.ª) núm. 971/2011 de 10 enero.

siones no será fácil determinar la frontera exacta en la que termina la propiedad privativa del piso o local y empiezan los elementos comunes, lo que hará preciso solicitar el correspondiente informe técnico³. El supuesto de los elementos comunes, pero de uso privativo merece un apartado específico de este trabajo.

El art. 9.1.b LPH establece dos obligaciones a cargo del propietario del piso o local que están íntimamente relacionadas entre sí. Por un lado, mantener en buen estado de conservación su propio piso o local e instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a la comunidad o a los otros propietarios⁴. Por otro, resarcir los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder.

En caso de existir un derecho real de usufructo sobre la vivienda o local tal obligación recae sobre el usufructuario, pues él es el obligado realizar el mantenimiento ordinario del inmueble. Ahora bien, en virtud de lo establecido en el artículo 500 del Código Civil, el nudo propietario también puede efectuar dichas reparaciones por sí mismo si el usufructuario no las llevara a cabo una vez que es requerido, lo que implica que, frente a la comunidad, si se acredita que el nudo propietario era concededor de dichas deficiencias y no requirió al usufructuario para que las solventara o que, una vez efectuado dicho requerimiento, y ante la pasividad del usufructuario no hizo todo lo posible para repararlas también será responsable. Diferente régimen jurídico tienen las reparaciones extraordinarias en la medida en que el artículo 501 del Código Civil establece que estas serán de cuenta del nudo propietario⁵.

El propietario va a responder no sólo por sus propios actos sino también por los de las personas de las que deba responder de acuerdo a lo establecido en el art. 1903 CC.

No falta quien considera que la responsabilidad a la que el art. 9.1.b se refiere es una responsabilidad objetiva, con independencia de que los defectos se hayan ocasionado por culpa del propietario o persona que de él dependa o sean por completo ajenos a los mismos. La razón hay que buscarla en que el daño producido por un bien de nuestra propiedad tenemos la obligación de repararlo por el solo hecho de que su utilización o titularidad nos produce un beneficio del que solo nosotros somos partícipes⁶. Sin embargo, pese a la tendencia objetivadora de la responsabilidad, el art. 9.1.b LPH es claro cuando hace responder al propietario de los daños ocasionados «por su descuido»,

3. ZURILLA CARIÑANA, M.A.: «Comentario al art. 9» en *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, 6.ª Ed., Aranzadi, Navarra, 2020, p. 445.

4. GALLEGO BRIZUELA, C. / GALLEGO GIL, A. / GALLEGO VELLOSO, C.: (en *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, La Ley, 2022, p. 385) señalan lo innecesario de tal previsión normativa en la medida en que esta obligación viene generalmente impuesta por el principio *naeminem laedere* que prohíbe causar daño a otro recogida en el artículo 1902 del Código Civil.

5. FERNÁNDEZ GRAU, P.P. / GARCÍA PÉREZ, A.I. / OLIVÁN GILLAUME, H.L.: *Propiedad horizontal: más de 1000 cuestiones prácticas y formularios*, Lex Nova, Navarra, 2015, p. 208.

6. FERNÁNDEZ GRAU, P.P. / GARCÍA PÉREZ, A.I. / OLIVÁN GILLAUME, H.L.: *Propiedad horizontal: más de 1000...*, 2015, p. 208-209. Esta es la tesis que acoge, respecto al antiguo art. 9.6 LPH, la SAP de Vizcaya (Sección 5.ª) núm. 148/1999 de 26 febrero relativa a un incendio provocado al encender una estufa cerca de unos objetos que el arrendatario dedicaba a la venta ambulante.

cuestión distinta es que quepa plantearse si la Ley de Propiedad Horizontal debería haber suprimido toda referencia culpabilística⁷.

Por citar únicamente un ejemplo, la SAP de Madrid (Sección 11.ª) núm. 305/2019 de 16 septiembre declara la responsabilidad del propietario por los daños ocasionados por los desagües de plomo de los aparatos sanitarios del baño del piso del demandado, cuyo mal estado y fugas de agua inciden en la pudrición de las vigas y pilares de madera que constituye el techo del local de la planta baja, sin perjuicio de cualquier acción que le compete frente a propietarios anteriores.

1.4. Las prohibiciones o limitaciones de uso contenidas en los estatutos, pero no solo en los estatutos

1.4.1. La licitud de las limitaciones de uso. Requisitos

El punto de partida para el correcto enfoque de este epígrafe no puede ser otro que la reiterada afirmación jurisprudencial según la cual «la Ley de Propiedad Horizontal, si bien se integra o rige por normas de derecho necesario, como se deduce de su disposición transitoria 1.ª y del artículo 396, párrafo último, del Código Civil, no obstante, la libertad de contratación que reconoce el artículo 1255 del mismo Código y la obligatoriedad de los pactos y de los acuerdos legalmente adoptados, con todas las consecuencias que de ellos se deriven según su naturaleza, y sean conformes a la buena fe, al uso y a la Ley, tiene plena aplicación a esta esfera jurídica»⁸. Afirmación que conduce directamente al título constitutivo de la propiedad y a los estatutos de la misma, si los hubiera.

El art. 7.2 LPH prohíbe al propietario y al ocupante del piso o local desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos⁹. Previsión de la que indirectamente se deriva la legitimidad de las cláusulas estatutarias limitativas del uso de pisos y locales. Ahora bien, el art. 5 LPH dispone que el título constitutivo podrá con-

En palabras de la SAP de Córdoba (Sección 1.ª) núm. 409/2018 de 4 junio «dicha norma consiste en una disposición con un específico alcance objetivo que sitúa su campo de aplicación en las denominadas relaciones de vecindad como límite del dominio y, tal y como afirma una reputada doctrina científica, es la concreción de la obligación de *neminem laedere* que establece el art. 1.902 del C.C. pero proyectada al singular régimen de la propiedad horizontal (en este sentido, amén de lo indicado en la Exposición de Motivos de L.P.H. respecto a que "...íntimamente unidos a los derechos de disfrute aparecen los deberes de igual naturaleza. Se ha tratado de configurarlos con criterios inspirados en las relaciones de vecindad, procurando dictar unas normas dirigidas a asegurar que el ejercicio del derecho propio no se traduzca en perjuicio ajeno ni en menoscabo del conjunto, para así dejar establecidas las bases de una convivencia normal y pacífica»).

7. ZURILLA CARIÑANA, M.A.: «Comentario al art. 9» en *Comentarios a...*, 2020, p. 447.

8. STS (Sala 1.ª, de lo Civil) núm. 1013/2004 de 14 octubre. En igual sentido, STS (Sala de lo Civil, Sección 1.ª) núm. 145/2013 de 4 marzo; STS (Sala de lo Civil, Sección 1.ª) núm. 419/2013 de 25 junio; STS (Sala de lo Civil, Sección 1.ª) núm. 552/2013 de 9 octubre; STS (Sala de lo Civil, Sección 1.ª) núm. 286/2014 de 3 septiembre; STS (Sala de lo Civil, Sección 1.ª) núm. 729/2014 de 3 diciembre; STS (Sala de lo Civil, Sección 1.ª) núm. 679/2020 de 15 diciembre.

9. Se han definido los estatutos de la propiedad horizontal, como «las reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la Ley en orden al uso o destino del edificio, sus

tener «reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios», de lo que se deriva que se debe efectuar una interpretación extensiva del art. 7.2 mencionado en el sentido de entender que prohíbe al propietario u ocupante del piso o local desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en el título constitutivo o en los estatutos¹⁰.

Doctrina y jurisprudencia han sido las encargadas de perfilar los requisitos de validez que debe reunir una cláusula de limitación del uso. En concreto, los siguientes:

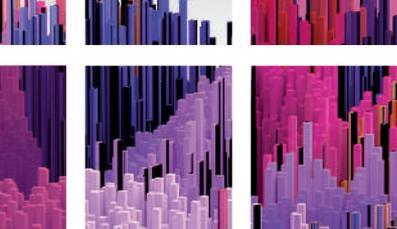
- 1.º-Que conste en el título constitutivo o en los estatutos de la comunidad, no siendo suficiente un acuerdo posterior de la junta, salvo si se adopta por unanimidad de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación, lo que casi nunca ocurrirá, pues es lógico que, en la reunión comunitaria, se manifieste la oposición de quién se considere perjudicado¹¹. En este sentido, mayoritariamente se rechaza que las limitaciones del derecho de uso puedan constar en los reglamentos de régimen interior al tratarse de acuerdos restrictivos de los derechos dominicales de los propietarios, lo que requiere ser aprobado por unanimidad no requerida para la aprobación de dichos reglamentos¹². Es más, el establecimiento de limitaciones al uso en reglamentos de régimen interior constituye un fraude de ley, pues no es otra cosa que acudir a la aplicación de los arts. 5 y 7 LPH, referidos a los estatutos de la comunidad, bajo

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. Consiguientemente, los estatutos delimitan el contenido del derecho constituido por la propiedad horizontal y la autonomía de cada uno de los propietarios de elementos privativos» (RDGRN de 18 de junio de 2010).

10. En este sentido, señala la STS (Sala de lo Civil, Sección 1.ª) núm. 1152/2008 de 27 noviembre que «el artículo 7.2, según la redacción dada por la Ley 8/99, de reforma parcial de dicho cuerpo legal, establece tres diferentes supuestos de actividades no permitidas a los propietarios y ocupantes del piso o local: las prohibidas en los estatutos; las que resulten dañosas para la finca y las que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas. La remisión que el artículo hace a los estatutos no supone que por su ausencia se vacíe de contenido la norma. La prohibición no es materia propia y exclusiva de los estatutos que tienen carácter facultativo y no obligatorio y no son necesarios en la vida de la comunidad, conforme al artículo 5 de la Ley (SSTS 5 de marzo de 1998; 21 de julio de 2003), por lo que su falta hace viable el título constitutivo en el que se pueden establecer disposiciones "en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales", según el párrafo 3 del artículo 5.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, e incluso imponer prohibiciones expresas respecto a concretas y específicas actividades no queridas por los copropietarios del edificio». En contra, ALONSO SÁNCHEZ (en «Las restricciones los derechos de uso en el régimen jurídico de la propiedad horizontal», *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, 1996, p. 9) estima que no cabe incluir en las limitaciones específicas de carácter voluntario o convencional a las que alude el artículo 7.2 LPH aquellas cláusulas estatutarias limitativas del libre uso de los elementos privativos que pudieran venir recogidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal.

11. STS (Sala de lo Civil, Sección 1.ª) núm. 123/2006 de 23 febrero.

12. La diferencia entre ambos tipos de normas es puesta de manifiesto, entre otras muchas, por la STS (Sala de lo Civil, Sección 1.ª) núm. 487/2007 de 25 abril: «con independencia de lo que determina el título constitutivo de la propiedad por pisos o locales, y para regular 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



La Ley 49/1960 sobre Propiedad Horizontal, a pesar de su brevedad, es compleja y difícil de aplicar debido a la evidente falta de técnica legislativa en sus numerosas reformas. A pesar de ello, la jurisprudencia ha hecho un gran trabajo en componer los intereses en juego.

Este estudio se centra en los derechos y deberes de los propietarios en régimen de propiedad horizontal, dividiéndose en tres capítulos dedicados, respectivamente, al derecho de uso, la obligación de contribuir al abono de los gastos comunes y a la dotación de un fondo de reserva y, para concluir, la realización de diferente tipología de obras y actuaciones. Adicionalmente, se examinan las diferentes obligaciones que el art. 9 LPH impone a los propietarios. Así, por ejemplo, se abordan cuestiones de gran relevancia práctica como las limitaciones de uso para alquiler turístico, la exclusión del uso de elementos comunes, la mutación del uso o destino de los elementos privativos, las actividades molestas (con particular atención a algunos supuestos concretos como el ruido), la morosidad en el pago de gastos comunes, las mayorías necesarias para realizar obras (y la subsistencia o no de la regla de la unanimidad), la tenencia de animales de compañía, etc.

Esta monografía se dirige principalmente a administradores de fincas, abogados y estudiosos del derecho.

ISBN: 978-84-9090-706-1



3652451549



ER-0280/2005

GA-200501/00