

PROPIEDAD HORIZONTAL

3.^a Edición 2025



www.vademecumlegal.es





Disfrute gratuitamente **DURANTE UN AÑO**
de los eBook, marginales, formularios, casos
prácticos y esquemas contenidos en
este Vademecum

- Acceda a la página web de la editorial **www.colex.es** o **www.vademecumlegal.es**
- Identifíquese con su usuario y contraseña. En caso de no disponer de una cuenta regístrese.
- Acceda en el menú de usuario a la pestaña «Mis códigos» e introduzca el que aparece a continuación:

RASCAR PARA VISUALIZAR EL CÓDIGO

- Una vez se valide el código, aparecerá una ventana de confirmación y su eBook estará disponible **durante 1 año desde su activación** en la pestaña «Mis libros» en el menú de usuario.

No se admitirá la devolución si el código promocional ha sido manipulado y/o utilizado.

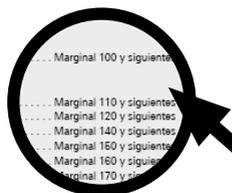


¡Gracias por confiar en nosotros!

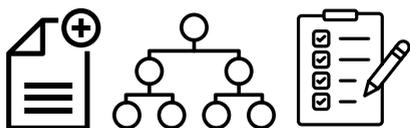
Acceda online a Vademecum en varios formatos



**Acceso a eBook desde
cualquier dispositivo con
conexión a internet**



**Índice de
marginales**



**Formularios, esquemas y
casos prácticos**



**Actualización online automática de
los formularios, esquemas, casos
prácticos y marginales contenidos en
este Vademecum**

Síguenos en:





CONSULTA LA VERSIÓN ONLINE EN

www.colex.es o www.vademecumlegal.es

Vademecumlegal
por Colex

Filtrar



- ▷ 1. Propiedad horizontal: la comunidad de propietarios
- ▷ 2. Organización de la comunidad de propietarios
- ▷ 3. Obras y reparaciones en las comunidades de propietarios
- ▷ 4. Procedimientos judiciales en materia de propiedad horizontal
- ▷ 5. Especialidades procedimentales: cese de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas
- ▷ 6. Fiscalidad de la comunidad de propietarios
- ▷ 7. Especialidades del tratamiento de datos respecto a las comunidades de propietarios
- ▷ 8. La propiedad horizontal en Cataluña
- ▷ Anexo. Formularios

Regístrese y acceda a los 10 últimos documentos actualizados en cada colección.
Formularios no accesibles en la modalidad gratuita.

COMPLETA TU OBRA

¿Aún no tienes la versión digital?

-  Buscadores inteligentes
-  Acceso a marginales con índice
-  Todos los casos prácticos relevantes
-  Esquemas explicativos
-  Formularios listos para usar

¡ESCANEA Y SUSCRÍBETE YA!



Revocación
Separación,
ADMINISTRACIÓN
Efectos sobre
Ver CONTE
Excepción pe
No se pued
FRONAV

ÍNDICES ANALÍTICOS PARA ACCESO A INFORMACIÓN

SUMARIO
...sa activa
...activa
...ción de la masa

ÍNDICES SISTEMÁTICOS EN CADA CAPÍTULO

Competencia
declarar y tramitar
deudor el centro
intereses princip
modo habitual y r
(Ver com

EXPLICACIONES TÉCNICAS EN LOS CAPÍTULOS

JURISPRUDENCIA
Sentencia Tribuna
"Los citados arg
sal, obligan a con
adquisición de l
cedimiento cor
cuando c

JURISPRUDENCIA

SUPUESTO:
Una empresa co
européo, y sin e
de despido a su
En este caso
tido el art. 1

CUESTIONES PRÁCTICAS

er

215

NUMERACIÓN MARGINAL



pre-
su



Personas
Trabajadoras

Un mes
desde

ESQUEMAS



Explicaciones técnicas en los capítulos

Todos los capítulos del Vademecum disponen de explicaciones técnicas actualizadas y concordadas con legislación, resoluciones y jurisprudencia.



Cuestiones prácticas

Vademecum contiene planteamientos prácticos que permiten al profesional profundizar en cada explicación y resolver las dudas más frecuentes.

215

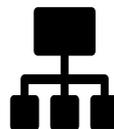
Numeración marginal

El contenido se estructura en marginales con una doble finalidad: enlazar con el índice analítico e identificar fácilmente las actualizaciones con el número afectado.



Índices sistemáticos

Al principio de cada capítulo dispondrá de un índice sistemático que le facilitará el acceso a la información.



Esquemas

A lo largo del Vademecum encontrará útiles gráficos para entender a la perfección el contenido de los capítulos.



Índices analíticos

Dispondrá de índices analíticos, concordados con los marginales, desde los que podrá acceder fácilmente a cualquier parte del Vademecum.

VADEMECUM DE PROPIEDAD HORIZONTAL

VADEMECUM DE PROPIEDAD HORIZONTAL

3.ª EDICIÓN 2025

(Edición actualizada a 15 de marzo de 2025)

**Obra realizada por el Departamento de
Documentación de Iberley**

COLEX

Copyright © 2025

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

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

Editorial Colex S.L. habilitará a través de la web www.colex.es un servicio online para acceder a las eventuales correcciones de erratas de cualquier libro perteneciente a nuestra editorial.

© Editorial Colex, S.L.
Calle Costa Rica, número 5, 3º B (local comercial)
A Coruña, C.P. 15004
info@colex.es
www.colex.es

I.S.B.N.: 979-13-7011-106-9
Depósito legal: C 704-2025

SUMARIO

ABREVIATURAS	17
1. PROPIEDAD HORIZONTAL: LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS	19
1.1. Introducción	21
1.2. Normas reguladoras	24
1.3. Fondo de reserva	38
1.4. Presupuesto anual	45
1.5. Obligaciones de los propietarios y la comunidad de propietarios	47
1.6. Extinción del régimen de propiedad horizontal	52
2. ORGANIZACIÓN DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS	57
2.1. Órganos de gestión y administración	59
2.1.1. Tipos	59
2.1.2. La junta de propietarios	60
2.1.3. Presidente, secretario y administrador	74
2.2. División de la finca. Elementos comunes y privativos	80
2.3. Los complejos inmobiliarios	98
3. OBRAS Y REPARACIONES EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS	105
3.1. Calificación de las obras a realizar	107
3.1.1. Obras en elementos comunes o privativos	107
3.1.2. Obras en zonas privativas	108
3.1.3. Obras en zonas comunes	113
3.1.4. El pago de las obras.	133
3.1.5. Responsabilidad por las obras	140
3.1.6. Análisis jurisprudencial de los supuestos más comunes de obras en las comunidades de propietarios	146

3.2. Humedades en viviendas y locales. ¿A quién reclamar? El origen de las humedades	180
3.2.1. Reclamación por humedades en viviendas y locales.	180
3.2.2. Humedades con origen en elementos comunes	184
3.2.3. Humedades con origen en elementos privativos.	197
3.3. Defectos de la construcción. Supuesto de las viviendas de nueva construcción. Reclamación a los agentes de la edificación	204
4. PROCEDIMIENTOS JUDICIALES EN MATERIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL	215
4.1. Tipos de procedimientos en materia de propiedad horizontal	217
4.2. El juicio monitorio en materia de comunidad de propietarios	228
4.3. Impugnación de acuerdos de la junta de propietarios	247
4.3.1. Acuerdos impugnables	247
4.3.2. Legitimación.	253
4.3.3. Plazo	262
4.4. Servidumbres en materia de propiedad horizontal.	263
4.5. El juicio de equidad	276
4.6. Reclamación por daños en comunidad de propietarios.	282
4.7. La ejecución de sentencias condenatorias a la comunidad de propietarios. ..	294
5. ESPECIALIDADES PROCEDIMENTALES: CESE DE ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS	299
5.1. Aspectos generales	301
5.2. Actividades prohibidas por los estatutos.	303
5.3. Actividades dañosas para la finca	319
5.4. Actividades que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.	321
5.5. El procedimiento para promover el cese de actividad molesta	336
5.5.1. Aspectos generales	336
5.5.2. Requisitos de procedibilidad	338
5.5.3. Procedimiento judicial	354
5.5.4. Posibles medidas impuestas en la resolución judicial	366
5.6. Casuística más habitual que da lugar a la acción de cesación	387
6. FISCALIDAD DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS	419
6.1. El ITPyAJD en la constitución o modificación de la comunidad de propietarios	421
6.1.1. ITPyAJD y constitución del régimen de propiedad horizontal	421
6.1.2. Tributación de otros actos de las comunidades de propietarios en el ITPyAJD	427

6.2. Obligaciones fiscales de la comunidad de propietarios	446
6.2.1. Aspectos preliminares	446
6.2.2. Contratación de empleados propios o de empresas, empresarios o profesionales externos	459
6.2.3. Percepción de ingresos por la comunidad de propietarios	483
6.2.3.1. Aspectos generales	483
6.2.3.2. Fiscalidad del arrendamiento o la cesión del uso de elementos comunes .	484
6.2.3.3. Fiscalidad de la venta de elementos comunes	508
6.2.3.4. Fiscalidad de la percepción de subvenciones e indemnizaciones	531
6.2.4. Operaciones con terceras personas superiores a 3.005,06 euros	540
6.2.5. Pago de tributos municipales	547
7. ESPECIALIDADES DEL TRATAMIENTO DE DATOS RESPECTO A LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS	553
7.1. Aspectos generales	555
7.1.1. Normativa aplicable	555
7.1.2. Obligaciones: registro de actividades de tratamiento y evaluación de riesgos	556
7.1.3. Designación del delegado de protección	567
7.1.4. La figura del administrador de fincas como encargado del tratamiento .	568
7.2. Tratamientos especiales de datos sujetos a cuórum especiales	577
7.2.1. Tratamiento de datos con fines de videovigilancia	577
7.2.2. Datos biométricos para el acceso a la propiedad	592
7.3. Utilización de los datos en las comunidades de propietarios	593
7.3.1. Publicación de datos en el tablón de la comunidad de propietarios	593
7.3.2. Protección de datos en la documentación de la comunidad de propietarios	600
8. LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN CATALUÑA	603
8.1. Aspectos generales	605
8.1.1. Concepto y regulación	605
8.1.2. Cuota de participación y deudas comunitarias	611
8.1.3. Constitución y extinción de la comunidad de propietarios	620
8.1.4. Órganos de la comunidad de propietarios	630
8.2. Acuerdos de la junta de propietarios	640
8.2.1. Adopción de acuerdos comunitarios	640
8.2.2. Impugnación de acuerdos comunitarios	648
8.3. Formas de constitución	655
8.3.1. Propiedad horizontal simple	655
8.3.2. Propiedad horizontal compleja y propiedad horizontal por parcelas	671
8.4. La acción de cesación	681

ANEXO. FORMULARIOS

Recurso de apelación en materia de propiedad horizontal. 693

Contestación a la demanda reclamando cantidad por daños derivados de filtraciones (propiedad horizontal) 697

Demanda contra propietario de comunidad por realización de obras in consentidas 701

Demanda de petición inicial del proceso monitorio. Reclamación de cuotas por comunidad de propietarios 707

Escrito de convocatoria de junta de propietarios a instancia de vecinos. 713

Acta para realizar obras para superar barreras arquitectónicas 715

Recurso de apelación contra condena a comunidad de propietarios a pagar indemnización por caída en portal. 717

Demanda de juicio ordinario contra comunidad de propietarios para reparación de elemento (tejado) común y reclamación de cantidad 723

Escrito solicitando a la junta de gobierno de comunidad de propietarios la rectificación del acta 731

Demanda contra la comunidad de propietarios por daños a elemento privativo . . . 733

ÍNDICE ANALÍTICO 741

ABREVIATURAS

AEAT	Agencia Española de Administración Tributaria
AEPD	Agencia Española de Protección de Datos
ANFAAC	Asociación Nacional de Fabricantes de Alimentos para Animales de Compañía
Art.	Artículo
CCCat	Código Civil de Cataluña
CC	Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil
CE	Constitución Española
CEDH	Convenio Europeo de Derechos Humanos
CGPJ	Consejo General del Poder Judicial
DPD	Delegado de Protección de Datos
DPO	Data Protection Officer
D.T.	Disposición Transitoria
EE.MM.	Estados Miembros
EIPD	Evaluación de Impacto de Protección de Datos
IBI	Impuesto sobre Bienes Inmuebles
IIVTNU	Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana
INE	Instituto Nacional de Estadística
IRPF	Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas
IS	Impuesto sobre sociedades
ITC	Instrucción Técnica Complementaria
ITPyAJD	Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados
IVA	Impuesto sobre el Valor Añadido

ABREVIATURAS

LEC	Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil
LGT	Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria
LIRPF	Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio
LIS	Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades
LIVA	Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido
LOPDG-DD	Ley orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales
LOPJ	Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial
LPH	Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.
LRHL	Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales
LSP	Ley 5/2014, de 4 de abril, de Seguridad Privada
NIF	Número de Identificación Fiscal
RAE	Real Academia Española
RAT	Registro de Actividades de Tratamiento
RDGRN	Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado
RGAT	Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos
RGPD	Reglamento General de Protección de Datos (Reglamento 2016/679)
RIRPF	Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y modificación del Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones
SAP	Sentencia de la Audiencia Provincial
SATE	Sistema de Aislamiento Térmico Exterior
SSTS	Sentencias del Tribunal Supremo
STS	Sentencia del Tribunal Supremo
TS	Tribunal Supremo
UE	Unión Europea



PROPIEDAD HORIZONTAL: LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

SUMARIO

1.1. Introducción	Marginal 100 y siguientes
1.2. Normas reguladoras	Marginal 110 y siguientes
1.3. Fondo de reserva	Marginal 160 y siguientes
1.4. Presupuesto anual	Marginal 190 y siguientes
1.5. Obligaciones de los propietarios y la comunidad de propietarios	Marginal 200 y siguientes
1.6. Extinción del régimen de propiedad horizontal	Marginal 220 y siguientes

1.1. INTRODUCCIÓN

Concepto y regulación de propiedad horizontal

100

➤ ¿Qué podemos entender por propiedad horizontal?

La propiedad horizontal se puede definir, siguiendo en este punto al *Diccionario del español jurídico de la RAE y el CGPJ*, como aquella «forma de copropiedad o condominio que se establece entre los propietarios de un inmueble dividido en pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública».

La **Ley 49/1960, de 21 de julio, de propiedad horizontal** (en adelante LPH), nos da una primera aproximación al concepto de propiedad horizontal en su art. 3, en el que se recoge que a cada piso o local le corresponde:

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 situados fuera del espacio delimitado.

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

Para poder encontrar una definición más completa debemos acudir a la **jurisprudencia existente** en esta materia, ya que a través de diversas sentencias se ha venido a precisar su concepto.

JURISPRUDENCIA

Sentencia del Tribunal Supremo n.º 25/2007, de 1 de febrero, ECLI:ES:TS:2007:352

«La Propiedad Horizontal constituye una figura jurídica en la que, junto a una propiedad exclusiva sobre un espacio concreto, coexiste una copropiedad obligada, necesaria e indivisible sobre unos elementos comunes, y su Ley reguladora pretende configurar o ajustar esa forma de goce mediante determinadas reglas, para conseguir una pacífica coexistencia entre copropietarios cuyas relaciones de vecindad son susceptibles de conflicto por la interconexión existente por razón de la cosa, como ha declarado la STS 19 de febrero de 1971».

Sentencia del Tribunal Supremo n.º 57/2004, de 5 de febrero, ECLI:ES:TS:2004:679, que cita a su vez su sentencia de 30 de mayo de 1997, ECLI:ES:TS:1997:3808

«(...) La propiedad horizontal no es un tipo común de comunidad de bienes —copropiedad romana pro indiviso regulada en los artículos 392 y ss. del Código civil— sino un supuesto de coexistencia de propiedad privada de los elementos privativos y comunidad, insepara-

ble de la anterior, sobre los elementos comunes. Es el único que es contemplado en el ordenamiento español, en la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960. Es decir, ante la realidad de un edificio, o de un complejo urbanístico, o de un centro comercial u otros casos de igual o mayor complejidad, en que coexistan elementos privativos y comunes, tan solo es posible acogerse a la Ley de Propiedad Horizontal para sancionar tal coexistencia y regular sus complejas relaciones de derechos y deberes, toma de acuerdos y participación en los gastos. Así, en un principio, dicha ley supuso un avance ciertamente importante en la sociedad y en el derecho, pero es inexorable el paso del tiempo y la verdad de aquel aforismo “el tiempo no está quieto y la norma jurídica, por así decir, le acompaña” traducción literal de *die Zeit steht nicht still, und die Rechtsnorm geht sozusagen mit ihr*, lo cual se refleja en el artículo 3.1 del Código civil cuando incluye como elemento de interpretación de la ley, la realidad social. La propiedad horizontal era concebida en un principio como un edificio en que sus viviendas y locales pertenecían en propiedad privada a diversos sujetos, que eran copropietarios de los elementos comunes. Pero este fácil concepto se va complicando cuando llega a extremos en que no hay comunidad de vida, sino tan sólo comunidad de intereses económicos.

Lo cual ha sido, en parte, corregido por la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal producida por Ley 8/1999, de 6 de abril, no aplicable al presente caso, en que se da un complejo entramado de una (1) supracomunidad general, que es el Centro como núcleo, una serie de (2) espacios y elementos comunes y los (3) normales elementos propios del edificio en propiedad horizontal».

Sentencia del Tribunal Supremo n.º 294/2004, de 21 de abril, ECLI:ES:TS:2004:2598

«Caracteriza a la propiedad horizontal la yuxtaposición de dos clases de propiedad (Sentencia de 16 de junio de 1.976, entre otras). De un lado, una singular y exclusiva, que recae sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente y, de otro lado, una copropiedad, compartida con los demás dueños de pisos o locales, sobre los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes (artículo 3 de la Ley 49/1.960). Como señala la exposición de motivos de la Ley, el sistema de derechos y deberes en el seno de la propiedad horizontal aparece estructurado en atención a los intereses en juego. Por ello la coexistencia de derechos exclusivos de cada titular con derechos compartidos por una colectividad de personas impuso la creación de órganos de gestión y administración y la distribución de competencias en la defensa de los correspondientes derechos e intereses. A la comunidad, representada por su presidente, incumbe la defensa de sus intereses en todos los asuntos que le afecten, según establece el artículo 12 de la Ley (13.3 en la redacción dada por la Ley 8/1.999), y a cada propietario la de los suyos propios en cuanto derivados de los elementos privativos».

CUESTIONES

1. ¿Cuándo existe plenamente constituida una propiedad horizontal?

Cuando concurren tres elementos:

- Un elemento volitivo consistente en la decisión del propietario o propietarios del inmueble de constituir una propiedad horizontal.
- Un elemento material, el edificio que se va a dividir horizontalmente que además reúna las características necesarias para poderse dividir bajo las reglas de este régimen.
- Un elemento formal, el título constitutivo de la propiedad horizontal.

2. ¿En qué consiste conceptualmente la denominada «prehorizontalidad»?

«Puede entenderse por prehorizontalidad “aquella situación por la cual, existiendo la voluntad y unas ciertas condiciones para la constitución del régimen de propiedad horizontal, este, sin embargo, no llega a nacer por faltar alguno de sus requisitos”.

(...)



LA EDITORIAL JURÍDICA DE REFERENCIA PARA
LOS PROFESIONALES DEL DERECHO **DESDE 1981**



Paso a paso

Códigos
comentados

Vademecum



Formularios



Flashes
formativos



Colecciones
científicas

DESCUBRA NUESTRAS OBRAS EN:

www.colex.es

Editorial Colex SL Tel.: 910 600 164 info@colex.es

PROPIEDAD HORIZONTAL

Les presentamos el *Vademecum Propiedad Horizontal*, una completa obra de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, como norma rigidora de nuestras comunidades de propietarios, y con ello, de las relaciones con nuestros vecinos. Una nueva edición actualizada a los cambios operados por el RD-ley 6/2023, RD-ley 8/2023 y por la Ley Orgánica 1/2025, de 1 de enero, tanto en la propia LPH como en la LEC.

A lo largo de esta extensa y práctica guía podrán encontrar información acerca de las normas reguladoras de la propiedad horizontal, la organización de las comunidades de propietarios, las obras a realizar tanto en elementos comunes como privativos, el problema originado en nuestras viviendas a causa de humedades y encontrar la respuesta de a quién reclamar la reparación y pago por las obras pertinentes, adentrarnos en los distintos procedimientos judiciales en esta materia, qué hacer ante actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y cómo lograr el cese de las mismas, pasando por conocer las obligaciones de estas comunidades con Hacienda hasta llegar al cumplimiento de la protección de datos.

Como complemento, también se recoge información sobre la regulación de la propiedad horizontal en Cataluña, territorio que cuenta con regulación propia en la materia, recogiendo los últimos cambios normativos.

Todo ello acompañado de resolución a cuestiones del día a día originadas en las comunidades de propietarios, como del análisis de las resoluciones más relevantes de nuestros tribunales, esquemas aclaratorios y un anexo de formularios de interés.

PVP: 60,00 €

ISBN: 979-13-7011-106-9



Vademecum