

Obligaciones de los propietarios en la Ley de Propiedad Horizontal

- **Estado:** Redacción actual **VIGENTE**
- **Orden:** Civil
- **Fecha última revisión:** 13/05/2019

Respecto de las **obligaciones de los propietarios** establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, se hace necesario diferenciar las relativas a los elementos privativos, y las existentes respecto de los elementos comunes. Entre las primeras se encuentran el no poder modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios cuando menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores o perjudique los derechos de otro propietario así como la prohibición de desarrollar en las mismas actividades dañosas para la finca o las que contravengan la legislación sobre actividades "molestas, insalubre, nocivas, peligrosas o ilícitas"; entre las segundas, amén de realizar también las actividades descritas, la prohibición de realizar alteración alguna. El preciso enunciado de las obligaciones de los propietarios se encuentra en el [Art. 9 ,Ley 49/1960, de 21 de julio](#).

A la hora de abordar las obligaciones de los propietarios (así como a las prohibiciones a las que están sujetos) de un inmueble en régimen de propiedad horizontal, es necesario diferenciar las que tienen que ver con los elementos privativos y las que predicen de los elementos comunes.

En lo que atañe a las **obligaciones de los propietarios** respecto de los **elementos privativos**, se encuentran el no poder modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores o con ello perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad. En los **elementos comunes** no podrá realizar alteración alguna y si advirtiere la necesidad de reparaciones urgentes habrá comunicarlo sin dilación al administrador.

Igualmente, 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, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas. A este respecto, es preciso acudir al [Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre](#), por el que se aprueba el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas. Esta norma, si bien ha sido derogado por la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, y en virtud de lo dispuesto en la Disposición Derogatoria Única de esta última, sigue manteniendo su vigencia "*en aquellas comunidades y ciudades autónomas que no tengan normativa aprobada en la materia, en tanto no se dicte dicha normativa.*"

El [Art. 3 ,Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre](#) una precisa definición de cada tipo de actividad.

Actividades molestas: "*Serán calificadas como molestas las actividades que constituyan una incomodidad por los ruidos o vibraciones que produzcan o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen.*"

Actividades insalubres: "*Se calificarán como insalubres las que den lugar a desprendimiento o evacuación de productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana.*"

Actividades nocivas: "*Se aplicará la calificación de nocivas a las que, por las mismas causas, puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola.*"

Actividades peligrosas: "*Se consideran peligrosas las que tengan por objeto fabricar, manipular, expender o almacenar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones u otros de análoga importancia para las personas o los bienes.*"

La **jurisprudencia** recoge **abundantes ejemplos de supuestos de actividades prohibidas, molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.**

Así, por ejemplo, la [AP Madrid, Sección 10, nº 171/2007, de 11/04/2007, Rec. 116/2007](#) resulta bastante ilustrativa al buscar una definición y tratar varios supuestos jurisprudenciales: "*Actividades molestas son los actos ejercidos por un titular dentro de su esfera dominical, que proyectan sus consecuencias en la propiedad ajena, causando incomodidades, y las que impiden el adecuado uso y disfrute de la propiedad ajena. El Reglamento, en su artículo 3 las define como aquellas que constituyan una incomodidad por los ruidos o vibraciones que produzcan o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen . Así han sido consideradas como actividades incómodas o molestas -si bien, siempre dependiendo de las circunstancias de ejercicio- la música y*

ruidos a altas horas, v. gr. la instalación de un café-bar, en la STS de 14 de febrero de 1989 (RJ 1989, 834) y en la SAP de Huesca de 5 de marzo de 1993 (AC 1993, 426). También consideró el ruido como actividad molesta la [TS Sala de lo Civil, nº 0472, de 18/05/1994, Rec. 1288/91](#)), SAP de Albacete de 2 de febrero de 1996 (AC 1996, 280), la SAP de Asturias de 21 de noviembre de 1996 (AC 1996, 2098) SAP de Salamanca de 16 de octubre de 1997 (AC 1997, 2029) y SAP de La Coruña de 9 de julio de 1998 (AC 1998, 1397). En relación con hornos, vapores u olores, la STS de 22 de noviembre de 1960 (RJ 1960, 3755), estimó molesta e insalubre la elaboración y cocción de embutidos por la emanación de vapores y olores; y la STS de 16 de julio de 1993 (RJ 1993, 6155), por emanación de vapores procedentes de una perfumería-droguería. Vide también la STS de 13 de junio de 1972 (RJ 1972, 3623) y STS de 28 de septiembre de 1993 (RJ 1993, 6750)."

Concluye, esta misma sentencia, diciendo que "unánimemente la jurisprudencia declara (...) que es necesario (SAP Barcelona 25-2-1998, TS 22-12-1970 [RJ 19705625], 8-4-1965 [RJ 19652152], entre otras): 1) Que se dé una actividad en la realización de los actos singulares; 2) Que la actividad sea incómoda, es decir molesta para terceras personas que habiten o hayan de permanecer en algún lugar del inmueble en el que se desarrolla la actividad, esto es, que exista un sujeto pasivo determinado al que la actividad incómoda pueda afectar, siendo éste las personas que habitan o hayan de permanecer en la misma finca y no personas indeterminadas o inconcretas. 3) Que la molestia sea notoria y ostensible, esto es, no basta una pequeña dificultad o trastorno, sino que exige un daño de gravedad, una afectación de entidad a la pacífica convivencia jurídica lo que obliga a la ponderación en cada caso concreto, teniendo sentado el Tribunal Supremo que la base de la notoriedad está constituida por la evidencia y permanencia en el peligro o en la incomodidad, entendiéndose asimismo, que en el concepto de actividad notoriamente incómoda debe incluirse aquella actividad cuyo funcionamiento en un orden de convivencia, excede y perturbe aquel régimen de estado de hecho que es normal y corriente en las relaciones sociales."

Respecto de las **obligaciones de los propietarios** específicamente recogidas en la norma, el apdo. 1 del [Art. 9 Ley 49/1960, de 21 de julio](#) establece que son obligaciones de cada propietario:

- **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.
- **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.

En caso de no respetar estas obligaciones el propietario deberá responder de los daños causados frente a la Comunidad o frente a otros propietarios, según lo dispuesto en las letras b) y g) del artículo 9 [LPH](#) y artículo y 1902 [CC](#). Tratándose de una acción de responsabilidad extracontractual sería aplicable el plazo de prescripción de un año de conformidad con el artículo 1968.2º [CC](#).

En el caso de daños derivados de la falta de mantenimiento de su vivienda o local, el propietario también deberá resarcir por el comportamiento de todas aquellas personas por la que deba responder, haciéndolo de manera solidaria con estas. Se incluye en esta mención, no solo a aquellos que estén bajo su guarda y custodia o figuras afines (artículo 1903 [CC](#)), sino también a los ocupantes del piso o local en los supuestos de arrendamiento o cesión a terceros.

- **Consentir en su vivienda o local las reparaciones** que exija el servicio del inmueble y permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas para la realización de obras, actuaciones o la creación de servicios comunes llevadas a cabo o acordadas conforme a lo establecido en la presente Ley, teniendo derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados.
- **Permitir la entrada en su piso o local** a los efectos prevenidos en los tres apartados anteriores.
- **Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble**, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización. Los créditos a favor de la comunidad derivados de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso y los tres años anteriores tienen la condición de preferentes a efectos del [Art. 1923 Código Civil](#) y preceden, para su satisfacción, a los citados en los números 3.º, 4.º y 5.º de dicho precepto, sin perjuicio de la preferencia establecida a favor de los créditos salariales en el texto refundido de la Ley del [Estatuto de los Trabajadores](#), aprobado por el [Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo](#).

El adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y a los tres años naturales anteriores. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación. En el instrumento público mediante el que se transmita, por cualquier título, la vivienda o local el transmitente, deberá declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad de propietarios o expresar los que adeude.

El transmitente deberá aportar en este momento **certificación sobre el estado de deudas con la**

comunidad coincidente con su declaración, sin la cual no podrá autorizarse el otorgamiento del documento público, salvo que fuese expresamente exonerado de esta obligación por el adquirente. La certificación será emitida en el plazo máximo de siete días naturales desde su solicitud por quien ejerza las funciones de secretario, con el visto bueno del presidente, quienes responderán, en caso de culpa o negligencia, de la exactitud de los datos consignados en la misma y de los perjuicios causados por el retraso en su emisión.

- **Contribuir**, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la **dotación del fondo de reserva** que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación, de reparación y de rehabilitación de la finca, así como la realización de las obras de accesibilidad recogidas en el artículo [10.1](#) b) de la [LPH](#). (*)

El **fondo de reserva estará dotado con una cantidad que no podrá ser inferior al 10% de su último presupuesto ordinario**. (antes del 06/03/2019, era del 5%)

(*) *El incremento de la cuantía destinada al fondo de reserva, se podrá llevar a cabo a lo largo de los 3 ejercicios presupuestarios siguientes a aquel que se encuentre en curso a 06/03/2019, fecha de entrada en vigor el RD-ley 7/2019, de 1 de marzo.*

- **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.
- **Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el domicilio en España a efectos de citaciones y notificaciones de toda índole relacionadas con la comunidad.** En defecto de esta comunicación se tendrá por domicilio para citaciones y notificaciones el piso o local perteneciente a la comunidad, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante del mismo. Si intentada una citación o notificación al propietario fuese imposible practicarla en el lugar prevenido en el párrafo anterior, se entenderá realizada mediante la colocación de la comunicación correspondiente en el tablón de anuncios de la comunidad, o en lugar visible de uso general habilitado al efecto, con diligencia expresiva de la fecha y motivos por los que se procede a esta forma de notificación, firmada por quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, con el visto bueno del presidente. La notificación practicada de esta forma producirá plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales.
- **Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el cambio de titularidad de la vivienda o local.** Quien incumpliere esta obligación seguirá respondiendo de las deudas con la comunidad devengadas con posterioridad a la transmisión de forma solidaria con el nuevo titular, sin perjuicio del derecho de aquél a repetir sobre éste. Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando cualquiera de los órganos de gobierno establecidos en el [Art. 13](#) ,[Ley 49/1960, de 21 de julio](#) haya tenido conocimiento del cambio de titularidad de la vivienda o local por cualquier otro medio o por actos concluyentes del nuevo propietario, o bien cuando dicha transmisión resulte notoria.