

Estimado Suscriptor,

Le comunicamos las últimas NOVEDADES PH que hemos incluido esta semana en www.phconsultas.com y que puede comprobar en la ventana Novedades PH, así como preguntas en los árboles de LPH, Ley Protección de Datos y Ley 5/2006 de Cataluña:

Hemos introducido el número de la pregunta concreta para hacer más fácil la localización de la duda en el artículo y subrama correspondiente.

1

Es posible adquirir por usucapión un propietario un trastero en una comunidad de propietarios? (Ver Novedades PH en rama de análisis de sentencias del TS. ADQUISICIÓN POR UNAS VECINAS DE UNOS TRASTEROS EN UNA COMUNIDAD POR USUCAPIÓN (ANÁLISIS DE LA STS 1007/2025, DE 25 DE JUNIO, y en art. 5 LPH en rama de título constitutivo. Pregunta nº 117).

2

¿Cómo deben actuar los comuneros que, como promotores de junta, deben dirigirse al presidente de la comunidad para convocar junta y si éste no convoca hacerlo ellos? (Ver en Novedades PH en rama de análisis de sentencias del TS CONVOCATORIA DE JUNTA POR PROMOTORES DE FORMA SUBSIDIARIA A LA DEL PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD (ART. 16.2 LPH) (ANÁLISIS DE LA STS 868/2025, DE 2 DE JUNIO). Y en art. 16 LPH en subrama de Cuestiones generales de la convocatoria a la junta de propietarios. Pregunta nº 244).

3

¿Puede un comunero titular de planta baja atribuirse el patio común a su inmueble sin autorización de la comunidad? (Ver en Novedades PH OBRAS DE PROPIETARIO EN PATIO COMÚN SIN AUTORIZACIÓN COMUNITARIA INCORPORANDO A SU PROPIO LOCAL EL PATIO COMÚN (ANÁLISIS DE LA STS 1006/2025, DE 25 DE JUNIO). En análisis de Sentencias del TS y en art. 5 título constitutivo. Pregunta nº 118).

4

Responsabilidad del adquirente de inmueble tras el año 2013 a la afección real de los tres años anteriores a la venta de gastos comunes y el año de la compraventa. (Ver en Novedades PH en rama de análisis de sentencias del TS. QUIEN ADQUIERE UN INMUEBLE DESDE EL AÑO 2013 ES DEUDOR DE LAS CUOTAS DEL MISMO DE LOS TRES ÚLTIMOS AÑOS Y LA PARTE DE LA ANUALIDAD DE LA COMPRAVENTA (ANÁLISIS DE STS 827/2025, DE 27 DE MAYO). Y en art. 9 LPH en subrama de Problemas con afección real. Pregunta nº 43).

5

Si la comunidad debe hacer una obra y para ello precisa que un inquilino salga de un inmueble para reparar desde ese inmueble el defecto de elemento común y le va a alquilar un piso en esa comunidad u otra ¿Quién firma ese contrato de arrendamiento, el inquilino o el presidente? (Ver rama de algunas cuestiones de responsabilidad de la comunidad ante comuneros. Pregunta nº 443).

6

¿Caben reclamaciones de comuneros de indemnizaciones por obras? (Ver art. 10 LPH en subrama de Aspectos generales del art. 10. Pregunta nº41)

7

¿Cómo se interrumpe la prescripción de la deuda por gastos en caso de propietario fallecido? (Ver art. 21 LPH en subrama de Forma de reclamar los gastos de comunidad. Art. 21.1. Pregunta nº 145).

8

¿Se puede cambiar una piscina por jardín o al revés un destino por objeto específico que consta en el título por otro? (Ver art. 17 en subrama de cuestiones sobre piscinas. Pregunta nº 47).

9

¿Cuál es el quorum para arrendar la comunidad a un local la terraza para poner mesas y sillas? (Ver art. 17.3 LPH en subrama de Problemas en casos de arrendamientos de elementos comunes. Art. 17.3º LPH. Pregunta nº 59).

10

¿Puede utilizarse el registro de morosos en comunidades de propietarios? (Ver art. 9 LPH en subrama de obligación al pago de gastos. Pregunta nº 578).