

# SUMARIO

<b>PARTE I. PROPIEDAD HORIZONTAL: CONSTITUCIÓN. ELEMENTOS Y OBRAS. GOBIERNO. DERECHOS Y OBLIGACIONES. . . . .</b>	<b>9</b>
<b>BLOQUE 1. La propiedad horizontal: su constitución y extinción . . . . .</b>	<b>9</b>
1.1. Definición de propiedad horizontal. . . . .	9
1.2. Proceso de constitución de la propiedad horizontal. Requisitos . . . . .	9
1.3. Casos especiales . . . . .	10
1.3.1. Edificio en el que no está constituida la propiedad horizontal . . . . .	10
1.3.2. Mancomunidades . . . . .	11
1.3.3. Garajes sin vivienda. . . . .	11
1.3.4. Apartamentos turísticos . . . . .	11
1.3.5. Polígonos industriales . . . . .	11
1.3.6. Comunidades de bienes . . . . .	12
1.3.7. Complejos inmobiliarios privados . . . . .	12
1.4. Extinción. . . . .	12
<b>BLOQUE 2. El título constitutivo . . . . .</b>	<b>14</b>
2.1. Definición y contenido . . . . .	14
2.1.1. Descripción del inmueble con referencia a su situación, medidas, linderos, referencia catastral, y sus cargas o limitaciones. . . . .	14
2.1.2. Pisos y locales individuales . . . . .	14
2.1.3. Fijación de la cuota de participación. . . . .	14
2.1.4. Servicios e instalaciones comunes . . . . .	15
2.2. Registro . . . . .	16
2.3. Modificación. . . . .	16
2.4. Ejemplos prácticos . . . . .	17
<b>BLOQUE 3. Estatutos . . . . .</b>	<b>19</b>
3.1. Definición y contenido . . . . .	19
3.1.1. Uso y destino del edificio y de las viviendas y locales . . . . .	19
3.1.2. Administración y gobierno de la Comunidad . . . . .	20
3.1.3. Uso y destino de los elementos comunes. . . . .	20
3.1.4. Gastos ordinarios y extraordinarios. Cláusulas de exoneración . . . . .	20
3.2. Registro . . . . .	24
<b>BLOQUE 4. Reglamento de régimen interno . . . . .</b>	<b>26</b>
4.1. Definición . . . . .	26
4.2. Contenido y registro . . . . .	26
4.3. Ejemplos prácticos . . . . .	27
<b>BLOQUE 5. Órganos de gobierno. . . . .</b>	<b>29</b>
5.1. Presidente. . . . .	29
5.1.1. Nombramiento. . . . .	29
5.1.2. Quorum para su elección. . . . .	29

## SUMARIO

5.1.3. Duración del cargo . . . . .	29
5.1.4. Funciones . . . . .	30
5.1.5. Responsabilidad . . . . .	30
5.1.6. Remoción. . . . .	31
5.2. Administrador de fincas . . . . .	31
5.2.1. Nombramiento y duración del cargo. Cese. . . . .	32
5.2.2. Funciones . . . . .	33
5.2.3. Responsabilidad . . . . .	33
5.3. Otros cargos . . . . .	33
5.3.1. Secretario. . . . .	33
5.3.2. Vicepresidente . . . . .	34
5.3.3. Tesorero . . . . .	34
5.4. Juntas. . . . .	35
5.4.1. Duración del mandato . . . . .	35
5.4.2. Funciones . . . . .	35
5.4.3. Tipos de Juntas de Propietarios . . . . .	36
5.4.4. Convocatoria de la Junta . . . . .	36
5.4.5. Asistencia . . . . .	38
5.4.6. Quorum . . . . .	39
5.4.7. Mayorías para la adopción de acuerdos . . . . .	39
5.4.8. Modo de contar los votos. . . . .	42
5.4.9. Actos propios. . . . .	42
5.4.10. Acta y libro de Actas . . . . .	42
<b>BLOQUE 6. Elementos de la finca . . . . .</b>	<b>51</b>
6.1. Introducción . . . . .	51
6.2. Elementos privativos . . . . .	51
6.2.1. Definición. . . . .	51
6.2.2. Obras . . . . .	52
6.2.3. Ejemplos prácticos . . . . .	52
6.3. Elementos comunes . . . . .	52
6.3.1. Definición. . . . .	52
6.3.2. Obras . . . . .	53
6.3.3. Reparaciones urgentes . . . . .	53
6.3.4. Consentimiento tácito . . . . .	53
6.3.5. Obras de ejecución obligatoria por la comunidad. Autorizaciones administrativas. . . . .	54
6.3.6. Ejemplos prácticos . . . . .	57
6.4. Comunales de uso privativo . . . . .	60
6.4.1. Definición. . . . .	60
6.4.2. Obras . . . . .	60
6.4.3. Ejemplos prácticos . . . . .	60
6.5. Plazo de ejercicio de acciones en reacción a obras no consentidas. . . . .	62
<b>BLOQUE 7. Obligaciones de los propietarios . . . . .</b>	<b>76</b>
7.1. Obligaciones de los propietarios . . . . .	76
7.1.1. Respetar las instalaciones comunes y diligencia debida en el uso del inmueble. Mantener en buen estado su propiedad. . . . .	76
7.1.2. Consentir en la vivienda o local reparaciones exigidas para servicios del inmueble y la creación de servidumbres. . . . .	76
7.1.3. Permitir el acceso al piso o local para cumplir con las obligaciones anteriores	77

## SUMARIO

7.1.4. Contribuir a los gastos y fondo de reserva. Certificado en casos de venta. . . . .	77
7.1.5. Constitución del fondo de reserva. . . . .	78
7.1.6. Comunicación del domicilio. Práctica de notificaciones . . . . .	78
7.1.7. Notificación del cambio de titular. . . . .	79
7.1.8. La falta de uso de un servicio no exime de contribuir a su mantenimiento . . . . .	79
<b>PARTE II. PROCEDIMIENTOS DE RECLAMACIÓN . . . . .</b>	<b>83</b>
<b>BLOQUE 1. Procedimientos de reclamación y judiciales . . . . .</b>	<b>83</b>
1.1. Procedimientos judiciales. . . . .	83
1.1.1. Procesos declarativos. Juicio verbal y proceso ordinario . . . . .	83
1.1.2. Juicio de equidad. . . . .	84
1.1.3. Impugnación de acuerdos de la junta de propietarios . . . . .	85
1.1.4. Juicio monitorio. . . . .	89
1.1.5. Cese de actividades prohibidas, dañosas, molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas . . . . .	98
1.1.6. Reclamación por daños . . . . .	101
<b>BLOQUE 2. Problemáticas habituales . . . . .</b>	<b>123</b>
2.1. Ruidos. . . . .	123
2.2. Animales. . . . .	124
2.3. Ropa tendida . . . . .	125
2.4. Locales comerciales en la comunidad. Especial referencia a los locales de hostelería . . . . .	126
2.4.1. Limitación al uso del local . . . . .	126
2.4.2. Uso de elementos comunes y mantenimiento . . . . .	126
2.4.3. Instalación de chimeneas para salida de humos. . . . .	127
2.4.4. Obras de acondicionamiento. . . . .	128
2.5. Filtraciones al vecino . . . . .	129
<b>ANEXO I. FORMULARIOS. . . . .</b>	<b>141</b>
1. Escritura de constitución de edificio en régimen de propiedad horizontal . . . . .	143
2. Escritura pública de extinción del régimen de propiedad horizontal por conversión en propiedad ordinaria. . . . .	147
3. Escritura de constitución de urbanización. . . . .	149
4. Estatutos de comunidad de propietarios. . . . .	155
5. Estatutos de urbanización . . . . .	165
6. Modelo de estatutos de Comunidad de Propietarios y normas de régimen interior de garaje . . . . .	167
7. Modelo de Normas de régimen interior . . . . .	177
8. Acta de aprobación del reglamento de régimen interior. . . . .	181
9. Acta de modificación del reglamento de régimen interior. Pistas de tenis . . . . .	183
10. Convocatoria de junta ordinaria . . . . .	185
11. Modelo de nueva convocatoria de junta anual ordinaria, no celebrada . . . . .	187
12. Solicitud de celebración de junta por propietarios . . . . .	189
13. Convocatoria a junta de propietarios a instancia de vecinos promotores cuando el presidente se niega a convocar . . . . .	191
14. Convocatoria de junta extraordinaria . . . . .	193
15. Convocatoria de junta extraordinaria por el promotor . . . . .	195
16. Modelo de notificación fehaciente al propietario que no asiste a la junta . . . . .	197
17. Notificación por medio de tablón de anuncios al propietario ausente . . . . .	199
18. Notificación al propietario moroso . . . . .	201

19. Solicitud de inclusión de algún asunto en el orden del día de la convocatoria . . .	203
20. Modelo de autorización para ser representado en la junta de propietarios . . . . .	205
21. Solicitud de diligenciamiento de libro de actas. . . . .	207
22. Modelo de acta de junta de propietarios. . . . .	209
23. Acta de junta de propietarios acordando el ejercicio de una acción de cesación contra un propietario u ocupante de departamento que realiza actividades prohibidas. (1) . . . . .	211
24. Modelo de junta aprobando liquidación de deudas . . . . .	213
25. Acta aprobando fondo de reserva . . . . .	215
26. Modelo de acta por la cual la junta concede el uso y disfrute de un elemento común a un propietario . . . . .	217
27. Acta para la instalación de ascensor. . . . .	219
28. Requerimiento a propietario para permita el paso en su propiedad para la realización de obras comunes. . . . .	221
29. Demanda para la constitución de propiedad horizontal y fijación de cuotas de participación . . . . .	223
30. Demanda de modificación de cuotas de participación . . . . .	225
31. Demanda a propietario por alteración de la configuración del edificio. . . . .	227
32. Contestación a demanda oponiéndose a la demolición de las obras en edificio . .	229
33. Contestación a demanda reclamando cantidad por daños derivados de filtraciones. . . . .	231
34. Contestación a demanda de acción de cesación por actividad molesta (negocio de hostelería). . . . .	233
35. Recurso de apelación en materia de propiedad horizontal . . . . .	237
36. Oposición al recurso de apelación en materia de propiedad horizontal . . . . .	239

**ANEXO II. ESQUEMAS . . . . .243**