

PARTE I

COMUNIDADES DE PROPIETARIOS EN RÉGIMEN DE
PROPIEDAD HORIZONTAL

Capítulo I. Concepto y título constitutivo	13
1. Concepto de propiedad horizontal	13
2. Requisitos del título constitutivo	15
3. Contenido del título constitutivo	16
4. Otorgantes del título consitutivo	18
5. La llamada "prehorizontalidad"	20
6. Comunidades de Propietarios atípicas	21
7. Complejos Urbanísticos	23
Capítulo II. Estatutos y Reglamento de Régimen Interior	33
1. Relación entre Estatutos y Título Constitutivo	33
2. Concepto y forma de los Estatutos de propiedad horizontal	33
3. Contenido de los Estatutos	35
4. Eficacia de los Estatutos y su inscripción	43
5. Reglamento de Régimen Interior	47
Capítulo III. Órganos de la Comunidad de Propietarios	53
1. Órganos de Gobierno	53
2. La Junta de Propietarios	55
3. El Presidente de la Comunidad de Propietarios	60
4. El Administrador de la Comunidad de Propietarios	68
5. Vicepresidentes de la Comunidad de Propietarios y otros cargos	78

Capítulo IV. Acuerdos de la Junta de Propietarios	83
1. La Junta de Propietarios como órgano de decisión	83
2. Clases de Juntas de Propietarios	84
3. Convocatoria de la Junta de Propietarios	86
4. Asistentes a la Junta de Propietarios	94
5. Constitución de la Junta de Propietarios	96
6. El derecho de voto en la Junta de Propietarios	98
7. Acuerdos de unanimidad	101
8. Acuerdos de "quorum" especial	103
9. Acuerdos de mayoría simple	113
10. Notificaciones de los Acuerdos de la Junta de Propietarios	115
11. Adopción de acuerdos en juntas de urbanizaciones constituidas como agrupaciones de comunidades	117
Capítulo V. Las Actas de la Comunidad de Propietarios	119
1. Exigibilidad de las Actas de la Comunidad de Propietarios	119
2. La diligencia oficial del libro de Actas	119
3. Contenido de las Actas	123
4. El cierre del Acta	129
5. Conservación de la documentación	132
Capítulo VI. Obligaciones de la Propiedad Privativa Horizontal	133
1. Obligaciones individualmente impuestas a los propietarios comunitarios	133
2. Deber de respetar las instalaciones comunes	133
3. Deber de mantener en buen estado de conservación el piso o local	134
4. Deber de consentir reparaciones exigidas para servicio del inmueble	134
5. Deber de consentir la creación de servidumbres	135
6. Deber de conceder acceso al piso o local	137
7. Deber de diligencia en el uso del inmueble	139
Capítulo VII. Gastos Comunes de la Propiedad Horizontal	141
1. Concepto y clases de gastos comunes	141
2. Innovaciones	142
3. Criterios de distribución de los gastos comunes	144
4. Sujetos obligados al pago de los gastos comunes	148
5. Transmisión de la finca	156
6. Exclusiones estatutarias del pago de gastos comunes	161

7.	Impago de gastos comunes	163
8.	Garantías del pago de los gastos comunes	167
Capítulo VIII. Los Elementos Comunes		177
1.	Coexistencia de elementos comunes y privativos	177
2.	Antecedentes de los elementos comunes	177
3.	Concepto de elementos comunes	179
4.	Clases de elementos comunes	181
5.	Relación de elementos comunes	183
6.	Uso y disfrute de elementos comunes	199
7.	Elementos comunes de uso privativo frente al derecho de propiedad	201
8.	Atribución del derecho de uso exclusivo de elementos comunes	203
9.	Delimitación del derecho de uso exclusivo de elementos comunes	206
10.	Extinción del derecho de uso exclusivo de elementos comunes	210
11.	Inseparabilidad de los elementos comunes	210
12.	Derechos de adquisición preferente	213
Capítulo IX. Obras en la Propiedad Horizontal		215
1.	Consideraciones generales	215
2.	Obras del propietario en elementos privativos	216
3.	Obras del propietario en elementos comunes	217
4.	Jurisprudencia sobre obras y modificación de elementos comunes por un propietario	219
5.	Acciones de la Comunidad frente a obras en elementos comunes	227
6.	Consideraciones generales	230
7.	Obras necesarias de conservación, reparación, y asimiladas	231
8.	Fundamento y contenido del deber de conservar	236
9.	Obras de accesibilidad	240
10.	Naturaleza de las obras y acuerdos de la Junta	245
11.	Contribución al gasto de las obras necesarias acordadas	247
12.	Incumplimiento de una orden de ejecución	249
13.	Límite del deber de conservación	251
14.	Obras de modificación en elementos comunes	252
15.	Especies de innovación o mejora	254
16.	El acuerdo innovatorio	257
17.	Concreciones jurisprudenciales	260

Capítulo X. Elevación de Nuevas Plantas y Alteración de la Estructura o Fábrica del Edificio	267
1. Exigencia de autorización administrativa.	267
2. Alteraciones de elementos comunes.	270
3. El derecho de vuelo	273
4. Variación de cuotas	280

PARTE II

LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS EN CATALUÑA

Capítulo I. Régimen de la Propiedad Horizontal en Cataluña	285
1. Regulación de la propiedad horizontal en Cataluña	285
2. Definición de la Propiedad Horizontal en Cataluña	285
3. Posibilidades de constitución.	286
4. Título constitutivo expreso	289
5. Estatutos y Reglamento de Régimen Interior	292
Capítulo II. Órganos de Gobierno y Junta de Propietarios en Cataluña	295
1. Régimen orgánico de la Comunidad de Propietarios.	295
2. Reuniones de la Junta de Propietarios	297
3. Convocatorias de la Junta de Propietarios	298
4. Asistencia a la Junta de Propietarios.	301
5. Constitución de la Junta de Propietarios	302
6. Derecho de voto en la Junta de Propietarios	302
7. Cómputo de votos en la Junta de Propietarios	302
8. Actas de las reuniones de propietarios	304
9. Fondo de reserva	305
Capítulo III. Acuerdos Comunitarios en Cataluña	307
1. Acuerdos de simple mayoría.	307
2. Acuerdos de mayoría cualificada	308
3. Acuerdos de unanimidad	308
4. Carácter vinculante de los acuerdos.	309
5. Impugnación de los acuerdos	313
Capítulo IV. Derechos y Obligaciones del Copropietario en Cataluña.	317
1. Cuota de participación en los elementos comunes	317
2. Derechos del comunero.	320
3. Atribución de gastos comunes	320

4.	Responsabilidad de los elementos privativos de los copropietarios por deudas de la comunidad	323
Capítulo V.	Horizontalidad Compleja y por Parcelas en Cataluña ..	325
1.	Subcomunidades	325
2.	Garajes y trasteros	327
3.	Urbanizaciones nuevas	328
4.	Urbanizaciones preexistentes	331
5.	Asociaciones de Propietarios	331
Capítulo VI.	Obras en la Propiedad Horizontal en Cataluña	335
1.	Obras comunitarias que afectan elementos privativos . . .	335
2.	La ocupación de parte del local para la instalación del ascensor	337
3.	Sobreelevación, subedificación y edificación	339
4.	Límites generales de las obras privativas	340
5.	Cambio de destino de la vivienda o local	342
6.	Prescripción de las infracciones por obras no expresamente consentidas	343
Capítulo VII.	Acción de Cesación de Actividades Molestas, Dañosas, Peligrosas o Prohibidas en Cataluña	345
1.	Ubicación legal de la acción de cesación	345
2.	Requerimiento de cesación	345
3.	Actividades molestas	347
4.	Actividades prohibidas	351
5.	Privación del derecho de uso del piso o local	352
Capítulo VIII.	Negocios sobre Elementos Privativos en Cataluña . . .	355
1.	Transmisión del piso o local	355
2.	Unión y segregación de elementos privativos	358
3.	Arrendamiento de elementos privativos	360

PARTE III

ASPECTOS PROCESALES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Capítulo I.	Especialidades del Juicio Ordinario	365
1.	Tramitación mediante juicio ordinario	365
2.	Regla general de competencia territorial	366

Capítulo II. Pretensiones Ejercitables	367
1. Las acciones judiciales en el ámbito de la propiedad horizontal	367
2. Pretensión de adopción forzosa de acuerdos	367
3. Pretensión de impugnación de acuerdos sociales.	368
4. Pretensión de cesación de actividades prohibidas	369
5. Pretensión para exigir el pago de las prestaciones comunitarias.	375
Capítulo III. Impugnación de Acuerdos de la Junta de Propietarios .	379
1. Supuestos legales de impugnación	379
2. Legitimación para impugnar.	384
3. Forma de impugnación y caducidad	387
4. Ejecución de los acuerdos	390
Capítulo IV. Reclamación Judicial del Pago de Gastos Comunes . . .	393
1. El juicio monitorio de la propiedad horizontal	393
2. Legitimaciones en el juicio monitorio de la propiedad horizontal	396
3. Acumulación de pretensiones monitorias.	400
4. Embargo preventivo	402
5. Prescripción de la acción para reclamar el pago de los gastos comunes	403
6. Gastos procesales equivalentes a costas.	404
Capítulo V. Las Comunidades de Propietarios como Sujetos del Proceso de Ejecución	407
1. La falta de personalidad y la actuación en el tráfico de las comunidades de propietarios.	407
2. El embargo de elementos comunes por deudas de la comunidad	408
3. El embargo de elementos privativos por deudas de la comunidad	409
4. El singular mecanismo del art. 22.1 LPH.	411
5. Noticia de alguna praxis de la ejecución	413

PARTE IV

ESQUEMAS Y FORMULARIOS

Esquemas	419
Formularios	421