

MANUEL MEDINA DE LEMUS

Profesor Titular de Derecho Civil

**DERECHO DE PROPIEDAD
HORIZONTAL Y
MULTIPROPIEDAD**

Cálamo

PRODUCCIONES EDITORIALES

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	7
ABREVIATURAS	9
1. LA PROPIEDAD HORIZONTAL	
1.1. Idea General y evolución histórica	13
1.2. Naturaleza jurídica	17
1.3. Fuentes aplicables. Prelación	18
1.4. Perspectivas modernas	20
1.5. Ámbito de la Ley de propiedad horizontal	21
1.6. Extinción de la propiedad horizontal	22
2. OBJETO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL	
2.1. Aspectos generales	25
2.2. Propiedad separada. Elementos privativos	27
2.3. Modificación de los elementos privativos	28
2.4. División material de pisos o locales	29
2.5. Acción de división por el propietario proindiviso	30
2.6. Anejos. En particular los garajes	32
2.7. Aparcamientos subterráneos	35
3. COPROPIEDAD. ELEMENTOS COMUNES	
3.1. Idea general	37
3.2. Elementos esenciales	38
3.3. Servicios comunes	40
3.4. Pertenencias	41
3.5. Uso y disfrute de los elementos comunes	42
3.6. Derechos de tanteo y retracto	44
3.7. Combinación de elementos privativos y comunes	44
4. ÓRGANOS DE GOBIERNO	
4.1. Idea general	47
4.2. El Presidente	48
4.3. Los Vicepresidentes	51
4.4. El Secretario y el Administrador	52

INDICE

4.5.	Duración de los cargos y exención de los mismos.....	55
4.6.	Otros cargos estatutarios	56
5.	LA JUNTA DE PROPIETARIOS	
5.1.	Idea general	57
5.2.	Funciones	57
5.3.	Procedimiento.....	58
5.4.	Acuerdos.....	61
5.5.	Documentación. Actas.....	63
6.	EL TÍTULO CONSTITUTIVO	
6.1.	Introducción.....	67
6.2.	Título constitutivo en sentido material	68
6.3.	Título constitutivo en sentido formal.....	70
6.4.	Título constitutivo y Registro de la Propiedad.....	75
6.5.	Unanimidad en el otorgamiento y reservas de modificación.....	76
6.6.	Impugnación del título constitutivo.....	77
7.	LA PREHORIZONTALIDAD	
7.1.	Idea general.....	79
7.2.	Construcción comenzada.....	80
7.3.	Título constitutivo y una titularidad	81
7.4.	Titularidad y título constitutivo.....	82
7.5.	Cesión de solar por obra futura.....	83
7.6.	El derecho de superficie.....	85
7.7.	Derecho de vuelo y subsuelo urbano.....	90
8.	OTROS ASPECTOS DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL	
8.1.	Las comunidades horizontales de hecho.....	93
8.2.	El Reglamento de Régimen interior.....	96
8.3.	Título constitutivo inscrito y financiación de la propiedad horizontal	98
9.	POSICIÓN DE LA COMUNIDAD	
9.1.	Obras de sostenimiento y conservación	103
9.2.	Órdenes de ejecución, de conservación y de intervención.....	107

ÍNDICE

9.3. Ruina de edificios y construcciones	108
9.4. Supuestos de la legislación autonómica	112
10. POSICIÓN DE LOS PROPIETARIOS	
10.1. Introducción	115
10.2. Obligaciones relativas a las instalaciones generales	115
10.3. Obligaciones relativas a su propio piso	116
10.4. Obligaciones contributivas	117
10.5. Obligaciones de comunicación	122
10.6. Actividades permitidas y prohibidas	123
11. LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS	
11.1. Idea general	125
11.2. Las urbanizaciones privadas	126
11.3. Planificación y ejecución de las urbanizaciones privadas	127
11.4. Naturaleza y conservación	128
11.5. Conjuntos inmobiliarios	130
11.6. Funcionamiento	132
11.7. Urbanizaciones privadas y Registro de la Propiedad	133
12. LA DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA	
12.1. Concepto y naturaleza	135
12.2. Requisitos de orden civil	136
12.3. La licencia de obras	139
12.4. La certificación del técnico competente	145
13. NORMAS COMPLEMENTARIAS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL	
13.1. Idea general	147
13.2. Infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación	147
13.3. Ordenación de la edificación	150
13.4. Otras disposiciones. En particular, porteros de fincas urbanas	153

INDICE

14. ASPECTOS PROCESALES	
14.1. Idea general	157
14.2. Cese de actividades prohibidas, dañosas o ilícitas	158
14.3. Proceso de reclamación de gastos generales y fondo de reserva	161
14.4. Ejecución de condenas a la comunidad por el pago de deudas	164
15. ENGALABERNOS	
15.1. Concepto y naturaleza	167
15.2. Supuestos	169
15.3. Efectos	175
15.4. Responsabilidades	177
16. EL DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA I	
16.1. Planteamiento	179
16.2. Su proclamación	180
16.3. Promoción pública de las viviendas	181
16.4. La distribución de competencias	182
16.5. Fuentes aplicables	185
17. EL DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA II	
17.1. Sujetos titulares de este derecho	191
17.2. Objeto: la vivienda digna y adecuada	192
17.3. Actuaciones protegibles	194
17.4. El acceso a la vivienda	197
17.5. La financiación: préstamos, subsidiaciones y subvenciones	199
18. LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA	
18.1. Cooperativas y propiedad horizontal	201
18.2. Competencias y fuentes de aplicación y adaptación	203
18.3. Sujetos y objeto	205
18.4. Objeto	206
18.5. Construcción por fases o promociones	207
18.6. Auditoría de cuentas	208
18.7. Derechos de tanteo y retracto. Expulsión del socio	208
18.8. Régimen fiscal de las cooperativas	210

ÍNDICE

19. APROVECHAMIENTO POR TURNO DE BIENES INMUEBLES	
19.1. Idea general y normativa aplicable.....	213
19.2. Objeto	214
19.3. Régimen transitorio	215
19.4. Constitución	217
19.5. Condiciones de promoción y transmisión.....	221
20. APROVECHAMIENTO POR TURNOS II	
20.1. Contrato de aprovechamiento por turno	225
20.2. Derechos y obligaciones del contrato.....	228
20.3. Extinción del contrato.....	228
20.4. Alojamientos turísticos y ciudades de vacaciones.....	230
ÍNDICE Y BIBLIOGRAFÍA.....	235