

Guía práctica de la comunidad de propietarios en Cataluña

Cómo evitar problemas legales con tus vecinos

**Contiene modelos imprescindibles
de gestión de la comunidad**

Guía práctica de la comunidad de propietarios en Cataluña

**Cómo evitar problemas legales
con tus vecinos**

**Contiene modelos imprescindibles
de gestión de la comunidad**

**PEDRO L. YÚFERA SALES
MARTA LEGARRETA FONTELLES**

Reservados todos los derechos. De conformidad con lo dispuesto en los arts. 270, 271 y 272 del Código Penal vigente, podrá ser castigado con pena de multa y privación de libertad quien reprodujere, plagiare, distribuyere o comunicare públicamente, en todo o en parte, una obra literaria, artística o científica, fijada en cualquier tipo de soporte, sin la autorización de los titulares de los correspondientes derechos de propiedad intelectual o de sus cesionarios.

© 2015 Pedro L. Yúfera Sales y Marta Legarreta Fontelles

© 2015 Atelier

Via Laietana 12, 08003 Barcelona

e-mail: editorial@atelierlibros.es

www.atelierlibros.es

Tel.: 93 295 45 60

I.S.B.N.: 978-84-15690-93-1

Depósito legal: B.21830-2015

Diseño y composición: Addenda, Pau Claris 92, 08010 Barcelona
www.addenda.es

Impresión: Winihard Gràfics, Avda. del Prat 7, 08180 Moià

Sumario

Preámbulo	13
I El derecho de propiedad.....	15
<i>Las limitaciones de la propiedad</i>	16
Limitaciones legales	16
Límites subjetivos	16
<i>Usufructo</i>	17
<i>La copropiedad</i>	17
II Orígenes de la propiedad horizontal y ley aplicable .	19
III Contenido de la propiedad horizontal.....	21
<i>¿Qué son los elementos privativos en un edificio?</i>	22
<i>¿Qué son los elementos comunes?</i>	22
<i>Elementos privativos de beneficio común y anexos</i>	23
<i>Elementos comunes de uso exclusivo</i>	23
<i>Cuota de participación</i>	24

IV	Propiedad horizontal simple y propiedad horizontal compleja	27
	<i>Propiedad horizontal simple</i>	27
	<i>Propiedad horizontal compleja</i>	27
V	Título constitutivo o título de constitución	29
	<i>¿Quiénes están legitimados para otorgar el título de constitución?</i>	30
	<i>Estatutos</i>	30
	<i>Modificación del título de constitución</i>	33
	<i>Reglamento de régimen interior</i>	34
VI	Organización y funcionamiento de la comunidad	35
	<i>Presidencia</i>	35
	<i>Secretaría</i>	37
	Si el cargo es ejercido por un propietario	37
	Si el cargo NO es ejercido por un propietario	38
	<i>Junta de Propietarios</i>	39
	Reuniones	40
	Convocatorias	40
	Plazo para las notificaciones de las convocatorias (al igual que otras citaciones y notificaciones)	41
	Forma de realizar la convocatoria (al igual que otras citaciones y notificaciones)	41
	Donde se debe notificar la convocatoria	41
	¿Qué debe expresarse en la convocatoria?	42
	¿Debe adjuntarse algún tipo de documentación?	43
	¿Quiénes pueden asistir a las reuniones?	43
	Constitución de la junta	44
	¿Quiénes no pueden votar?	45
	¿Cómo se ejercita el derecho de voto?	46
	¿Qué es y en qué consiste la delegación de voto?	46
	¿Cómo se computan los votos?	46
	Acuerdos	47
	Régimen de adopción de acuerdos	48
	¿Qué acuerdos se adoptan por mayoría de propietarios que a su vez representen mayoría de cuotas de participación?	48

¿Qué acuerdos se adoptan por unanimidad?	49
¿Qué acuerdos se adoptan por cuatro quintas partes de los propietarios que a la vez representan cuatro quintas partes de la cuotas de participación?	50
Acuerdos que precisan de un plus especial	51
Acuerdos que pueden adoptarse por decisión judicial aun en el supuesto que la Comunidad decidiese no adoptarlos.	51
Acta	52
¿Qué debe constar en el acta?	52
Idioma	53
¿En qué plazo debe notificarse?	53
¿Dónde debe notificarse?	53
¿Cómo debe notificarse?	53
Acta realizada por notario	53
Libro de actas	54
Vinculación de los acuerdos	54
Impugnación de los acuerdos.	55
¿Qué acuerdos se pueden impugnar judicialmente y en qué plazos?	56
VII Derechos y obligaciones de los propietarios	57
<i>Derechos y obligaciones que los propietarios ostentan sobre los elementos privativos en la medida en que afecten a los demás copropietarios o a los elementos comunes.</i>	<i>57</i>
En relación al uso y disfrute	58
Un supuesto especial: instalación de un punto de recarga individual de vehículo eléctrico	59
En relación a la disposición	59
En relación a las restricciones y servidumbres forzosas	60
En relación a las prohibiciones y restricciones en el uso de los elementos privativos	61
<i>Derechos y obligaciones que los propietarios ostentan en méritos a la copropiedad que ostentan sobre los elementos comunes.</i>	<i>61</i>
En relación al uso y disfrute	61
En relación a los elementos comunes de uso exclusivo	62

En relación a la conservación y mantenimiento de los elementos comunes	62
En relación a la obligación de contribuir a los gastos comunes	63
Fondo de reserva	64
En relación a la responsabilidad por deudas de la Comunidad.	65
VIII Transmisión del elemento privativo	67
<i>¿Quién debe extender ese certificado?</i>	68
<i>Afección real</i>	68
IX Créditos preferentes.	71
X Extinción del régimen jurídico de la propiedad horizontal.	73
XI Propiedad horizontal compleja	75
<i>Cuotas</i>	75
<i>Constitución</i>	76
<i>Supuestos especiales</i>	76
XII Procedimientos para la resolución de conflictos	79
<i>Mediación</i>	79
<i>Arbitraje</i>	80
<i>Procedimientos judiciales</i>	81
Cuestiones generales	81
<i>Autorización para interponer demanda o para oponerse a la misma</i>	81
<i>Legitimación activa</i>	81
<i>Legitimación pasiva</i>	82
<i>Juzgado competente</i>	83
<i>Representación procesal y defensa técnica</i>	83
<i>Acumulación de acciones</i>	83
Procedimientos	84
<i>Procedimiento monitorio</i>	84
<i>Procedimiento verbal</i>	87

<i>Procedimiento ordinario</i>	88
<i>Costas judiciales.</i>	93
XIII Modelos	95
<i>Comunicación del domicilio donde recibir las comunicaciones (recomendable si el domicilio no es el de la misma finca de la Comunidad de Propietarios)...</i>	95
<i>Convocatoria de junta de propietarios realizada por el Presidente</i>	96
<i>Convocatoria de junta de propietarios realizada por el administrador a instancias del Presidente</i>	97
<i>Convocatoria de junta por una cuarta parte de los propietarios o de una cuarta parte de las cuotas</i>	98
<i>Modelo de representación voluntaria</i>	99
<i>Modelo de Delegación</i>	100
<i>Acta de Junta de Propietarios</i>	100
<i>Remisión del acta de la Junta a los propietarios</i>	103
<i>Oposición por parte de un ausente a un acuerdo de formación instantánea</i>	103
<i>Oposición por parte de un ausente a un acuerdo de formación sucesiva</i>	104
<i>Anexo al Acta de Junta, en supuesto de adopción de acuerdo de formación sucesiva por mayorías cualificadas</i>	105
<i>Anexo al Acta de Junta, en supuesto de adopción de acuerdo de formación sucesiva por unanimidad</i>	106
<i>Requerimiento de cese de actividad al propietario por actividades prohibidas que se incluyen en el artículo 553-40 CCCat</i>	107
<i>Requerimiento de cese de actividad al arrendatario y ocupante de un piso o local por actividades prohibidas que se incluyen en el artículo 553-40 CCCat</i>	108
<i>Petición al Secretario de la Comunidad del Certificado de deudas de comunidad para la transmisión del elemento privativo (vivienda/local/plaza de aparcamiento/trastero...)</i>	109
<i>Certificado deudas de Comunidad en supuestos de transmisión</i>	109

<i>Comunicación de la transmisión de un elemento privativo a la Secretaría de la Comunidad.</i>	110
<i>Notificación en el tablón de anuncios de cualquier notificación cuando es imposible localizar a un propietario por no tener domicilio conocido o no residir en la finca</i>	111
<i>Certificación deuda para interponer procedimiento monitorio</i>	111
<i>Petición de monitorio en reclamación de cuotas de Comunidad al moroso.</i>	112
Ley 5/2015, de 13 de mayo, de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales	117

Preámbulo

La voluntad de los autores de este libro es acercar el régimen de la propiedad horizontal al profano, pero de una forma que sirva también de guía a profesionales.

Gran parte de nuestra sociedad vive o aspira a vivir en pisos de propiedad y puede encontrarse, en algún momento, conviviendo con otros propietarios. Las relaciones de copropiedad comportan una serie de derechos y obligaciones que la ley regula y, a veces, estos y aquellos se ignoran y las normas pueden ser complejas para aquellas personas no habituadas a trabajar con las mismas. Por eso, nuestra intención es hacer que todo ello sea lo más comprensible posible, explicando de forma sencilla y práctica y con ejemplos, ese régimen. Hemos huido de artículos doctrinales o jurisprudencia y hemos prescindido, salvo en contadas ocasiones, de hacer referencia a artículos concretos de la ley, ya que se pretende dar una visión general. Sin perjuicio de ello, al final del libro se incluye la parte del código civil de Cataluña que es de aplicación (lo que ya se conoce como la Ley de Propiedad Horizontal Catalana).

A los efectos de hacer más fluida la exposición, planteamos la obra desde la constitución del régimen de propiedad horizontal

hasta su extinción y se sigue una estructuración que huye de la sistemática de la ley.

No abordamos todos los aspectos de la ley (dejamos, por ejemplo, la propiedad horizontal por parcelas), y hacemos de la propiedad horizontal simple el núcleo fundamental de nuestra exposición, en la medida en que la compleja es reproducción, con sus peculiaridades (a las que hacemos referencia) de la simple adaptada a varias comunidades o subcomunidades.

En relación a los procedimientos judiciales hacemos unas referencias a cuestiones generales y simplemente enunciamos algunos de los posibles centrándonos en el monitorio y en el de la acción de cesación. Por lo que respecta a la impugnación de acuerdos se aborda dentro de la parte sustantiva.

Si hacemos mención a algún artículo concreto del código civil de Cataluña lo abreviamos como CCCat y, en la exposición, nos referiremos indistintamente a la ley o al código cuando hablemos en términos generales. Cuando hablamos de la Comunidad de Propietarios lo hacemos en mayúscula para diferenciarlo de otros tipos de comunidad (ordinaria indivisa, por turnos, medianería).

Esperamos que este libro sea útil al lector y conseguir con ello aproximar el complejo mundo de la propiedad horizontal y de las relaciones entre copropietarios a legos y a profesionales.