



MANUAL PRÁCTICO DE PROPIEDAD HORIZONTAL PARA CATALUÑA. (Ed. bilingüe + CD)

ECHEVERRÍA SUMMERS, F./ MORILLO GONZÁLEZ, F.

1ª edición, 25/11/2009, 750 páginas. **ISBN:** 9788499032948.

Precio (s/IVA): 82,69 € Euros

Imprimir ficha 

Agregar libro 

Sumario:

Capítulo I CONSTITUCIÓN, NATURALEZA, RÉGIMEN JURÍDICO Y EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

- I. ¿Qué es la Propiedad Horizontal?
- II. ¿Qué naturaleza tiene la Propiedad Horizontal? ¿cómo actúa una comunidad de propietarios?
- III. ¿Por qué normas legales se rige una comunidad de propietarios en Cataluña?
 - 3.1. La Propiedad Horizontal en el CCC
 - 3.2. ¿Cuáles son las notas características de la normativa catalana de la Propiedad Horizontal prevista en el CCC?
 - 3.3. ¿Existen otras normas jurídicas que afecten al régimen de Propiedad Horizontal en Cataluña al margen de la regulación comprendida en el art. 553 del CCC?
 - 3.4. ¿Cuándo entró en vigor el artículo 553 del CCC y a qué situaciones se aplica la normativa comprendida en el mismo?
- IV. ¿Cuándo nace y cómo se crea una comunidad de propietarios sujeta al régimen de Propiedad Horizontal? (el título constitutivo)
 - 4.1. Nacimiento de la Propiedad Horizontal
 - 4.2. Constitución de la Propiedad Horizontal. El título constitutivo (escritura de división horizontal)
 - 4.2.1. ¿Cuál es el contenido obligatorio del título constitutivo de la Propiedad Horizontal?
 - 4.2.2. ¿Cuál es el contenido facultativo del título constitutivo de la Propiedad Horizontal? (Los estatutos de las comunidades de propietarios)
 - 4.3. La validez de las reservas de derechos a sobreedificar o subedificar una o varias plantas del edificio o a edificar en parte del resto del solar.
 - 4.4. Modificación del título constitutivo
- V. ¿Qué es y qué efectos tiene el reglamento de régimen interior?
- VI. ¿Qué elementos objetivos integran la Propiedad Horizontal?
 - 6.1. El edificio
 - 6.2. Elementos privativos
 - 6.3. Elementos comunes
 - 6.4. Elementos privativos de beneficio común
- VII. ¿Cómo se inscribe en el Registro la Propiedad Horizontal?
- VIII. ¿Cuándo se extingue o desaparece la Propiedad Horizontal?

Formularios

- Form. 1. Declaración de obra nueva y división horizontal
- Form. 2. Estatuto de comunidad de propietarios
- Form. 3. Normas de régimen interior de la comunidad de propietarios
- Form. 4. Certificado del administrador de un acuerdo de junta para la desafectación de un elemento común.
- Form. 5. Escritura pública de elevación a público de acuerdos de comunidad de propietarios en régimen de Propiedad Horizontal, para la desafectación de un elemento común.

Capítulo II DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

- I. Consideraciones generales
- II. ¿Cuáles son los derechos y obligaciones de los propietarios en relación con los elementos privativos.
 - 2.1. Facultad de disposición de los elementos privativos
 - 2.1.1. ¿Cuál es el alcance efectivo de la facultad de disponer que tiene todo

propietario sobre su entidad privativa?

2.1.2. ¿Tienen los propietarios libertad para alterar o modificar física y jurídicamente su propiedad?

2.2. Facultades de uso y disfrute

2.2.1. Planteamiento General: limitaciones al uso y disfrute

2.2.2. Limitaciones voluntarias

¿Existe libertad a la hora de fijar en los estatutos las actividades prohibidas?

¿Puede cambiarse de destino una vivienda a local de negocio o viceversa cuando los estatutos no dicen nada al respecto?

¿Cómo repercute en la actividad el hecho de haber obtenido una licencia administrativa para desarrollarla?

2.2.3. Limitaciones legales ¿Qué actividades en concreto se pueden considerar como incluidas dentro de estas limitaciones legales? ¿Qué ocurre con los aparatos de aire acondicionado?

2.2.4. ¿Qué hay que hacer cuando se considere que un propietario está infringiendo los límites legales o voluntarios impuestos por la comunidad?

2.2.5. ¿Son acordes con la Constitución Española que reconoce el derecho a la propiedad privada las sanciones previstas por el CCC por la realización de actividades prohibidas?

2.2.6. Derecho a la constitución de servidumbres

2.2.7. Régimen de uso y disfrute de los anejos

2.3. Obligaciones de los propietarios

2.3.1. ¿Qué obligaciones tienen con respecto a las instalaciones generales?

2.3.2. ¿Están obligados los propietarios a consentir reparaciones y servidumbres para la creación de nuevos servicios?

2.3.3. ¿Deben mantener en buen estado de conservación su propio piso o local e instalaciones privativas?

2.3.4. ¿Deben comunicar el domicilio a efectos de notificaciones?

2.3.5. Responsabilidad frente a la comunidad

III. Derechos y obligaciones en relación con los elementos comunes

3.1. Facultad de disposición

3.2. Facultades de uso y disfrute

3.2.1. ¿Regula el CCC los derechos de uso y disfrute de los propietarios con respecto a los elementos comunes?

3.2.2. Elementos comunes de uso restringido

3.2.3. Los elementos comunes de uso exclusivo

3.2.4. ¿Pueden los propietarios exigir la realización de las obras necesarias para la conservación del inmueble y sus servicios?

3.2.5. Derecho a participar en la gestión de los elementos comunes

3.3. Obligaciones

3.3.1. El respeto a los elementos comunes: obligación de no alteración

3.3.2. Obligación de contribuir a los gastos generales de la comunidad

¿Qué se entiende por gastos generales?

¿Deben contribuir al sostenimiento de los elementos comunes aquellos propietarios que no hacen uso de los mismos?

¿Puede eximirse en los Estatutos a determinados propietarios de contribuir a determinados gastos comunes?

¿Cuál es el sistema habitual de reparto de los gastos?

¿Contempla el CCC excepciones a la regla general de distribución de los gastos en proporción las cuotas de participación en los elementos comunes?

¿Quién es el obligado a contribuir a los gastos generales?

3.3.3. Obligación de comunicar los cambios de titularidad

3.3.4. Obligación de contribuir a la constitución y sostenimiento de un fondo de reserva.

IV. La protección del derecho de crédito de la comunidad

4.1. ¿Gozan de algún privilegio los créditos que la comunidad ostenta frente a los propietarios morosos?

4.2. ¿Quién responde de las deudas de frente a la comunidad en el supuesto de transmisión del inmueble?

4.2.1. La responsabilidad del adquirente del piso o local

4.2.2. La obligación del transmitente de declarar su situación con respecto a los gastos de comunidad.

4.3. ¿Cuál es el procedimiento a seguir para exigir el pago a los propietarios morosos?

4.4. Plazo de ejercicio de la acción para reclamar las cuotas impagadas

4.5. ¿Cuál es el sistema de responsabilidad de la comunidad de propietarios frente a los terceros.

Formularios

Form. 1. Requerimiento a propietarios deudores comunidad de propietarios

Form. 2. Requerimiento del presidente de la comunidad de propietarios para que se cese en el desarrollo de actividades prohibidas.

Form. 3. Recibo normalizado del cobro de cuotas por parte de la comunidad

Form. 4. Liquidación de gastos

Form. 5. Escrito dirigido al secretario de la comunidad con el objeto de comunicar la transmisión del piso o local.

Form. 6. Breve escrito para comunicar el domicilio elegido a efectos de citaciones y notificaciones.

Form. 7. Escrito dirigido al secretario de la comunidad solicitando certificación sobre el estado de las deudas de un propietario con respecto a la comunidad.

Form. 8. Certificación sobre el estado de las deudas de un propietario con respecto a la comunidad.

Capítulo III

RÉGIMEN DE OBRAS, INSTALACIONES Y MEJORAS EN LA PH

I. Consideraciones generales

II. ¿Qué obras se pueden ejecutar en los elementos privativos sin consentimiento de la junta de propietarios?

- 2.1. Libertad de los propietarios
- 2.2. ¿Qué límites deben respetar los propietarios en la alteración de los elementos privativos?
- 2.3. ¿Tiene la comunidad de propietarios derecho a exigir en algunos casos actuaciones u obras en el interior de las entidades privativas?
- 2.4. ¿Tiene un propietario individual derecho a exigir en algunos casos actuaciones u obras en el interior de las entidades privativas de otro propietario?

III. Obras en elementos comunes

- 3.1. ¿Quién está legitimado para acordar y ejecutar obras y alteraciones de elementos comunes y quiénes deben responder por las alteraciones incontestadas?
- 3.2. ¿Cómo se aprueban y cómo se reparte el coste de las obras necesarias que afectan a elementos comunes de la PH?
- 3.3. Nuevas instalaciones, servicios y mejoras: el régimen de innovaciones
 - 3.3.1. Innovaciones exigibles
 - 3.3.2. Innovaciones no exigibles

IV. Obras de supresión de barreras arquitectónicas

- 4.1. ¿Cuál es la regulación vigente referente a la ejecución de las obras de supresión de barreras arquitectónicas para personas con discapacidad?
- 4.2. ¿Cuál es el concreto régimen previsto en el CCC para la ejecución de las obras de supresión de barreras arquitectónicas para personas con discapacidad?
- 4.3. ¿Puede un propietario concreto realizar obras de adecuación o supresión de barreras sin el consentimiento de la comunidad?

V. ¿Cuál es el régimen de la sobreedificación?

Formularios

Form. 1. Comunicación a la comunidad de la realización de obras en elementos privativos.

Form. 2. Acta de junta de propietarios aprobando una obra necesaria

Form. 3. Carta al Presidente comunicando obras de supresión de barreras arquitectónicas.

Capítulo IV

RÉGIMEN ORGÁNICO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL, ADOPCIÓN Y FORMALIZACIÓN DE ACUERDOS

I. Consideraciones generales

- 1.1. ¿Cómo se articula el gobierno de las Comunidades de Propietarios?
- 1.2. ¿Cómo se designan los cargos de gobierno de la comunidad?
- 1.3. ¿Cuál es el plazo de duración de los cargos de gobierno?
- 1.4. ¿Es obligatorio el ejercicio de los cargos?
- 1.5. ¿Los cargos son gratuitos?
- 1.6. ¿Pueden ser removidos los cargos de gobierno antes de la expiración de su mandato?
- 1.7. ¿Admite variantes el sistema configurado por el CCC?

II. La junta de propietarios

- 2.1. ¿Qué es la junta de propietarios?
- 2.2. ¿En cuántas ocasiones se debe reunir?
- 2.3. Convocatoria de la junta: personas legitimadas y contenido de la misma
 - 2.3.1. ¿Estamos ante normas imperativas o dispositivas?
 - 2.3.2. ¿Quién debe realizar la convocatoria de la junta?
 - 2.3.3. ¿Qué requisitos debe reunir la convocatoria?
 - 2.3.4. ¿Es necesaria siempre la previa convocatoria de la junta?

- 2.4. Citación a la junta: circunstancias de lugar, tiempo y modo en el que se debe realizar la citación
 - 2.4.1. ¿Cómo se debe llevar a cabo la citación de los propietarios a la junta?
 - 2.4.2. ¿Cuál es el plazo de antelación con el que debe efectuarse la citación?
 - 2.5. ¿Puede acordarse que una junta de propietarios se celebre ante notario?
 - 2.6. Asistencia y votación
 - 2.6.1. ¿Qué formas de asistencia a la junta admite el CCC?
 - 2.6.2. ¿Cuál es el *quórum* mínimo de asistencia para entender válidamente reunida la junta?
 - 2.7. Competencias de la junta
 - 2.8. Votación. Régimen de acuerdos
 - 2.8.1. ¿Quién puede participar en las votaciones?
 - 2.8.2. ¿Qué mayorías son necesarias para adoptar cada tipo de acuerdo?
 - 2.8.3. ¿Cómo se computan los votos?
 - 2.9. Formalización de las sesiones de la junta y de los acuerdos en ellas adoptados.
 - 2.9.1. ¿Dónde deben quedar reflejadas las sesiones de la junta y quien debe redactar el documento en cuestión?
 - 2.9.2. ¿Qué requisitos debe reunir el acta de la junta?
 - 2.9.3. ¿Qué ocurre si el acta no reúne todos los requisitos que exige el CCC?
 - 2.9.4. ¿Cómo se cierra el acta?
 - 2.9.5. ¿Cuál es el soporte material en el que se recogen las actas?
 - 2.9.6. ¿Qué ocurre si un acta no se transcribe al libro de actas?
- III. El presidente de la comunidad de propietarios
- 3.1. ¿Quién puede ostentar la presidencia de la comunidad de propietarios?
 - 3.2. Funciones, atribuciones y competencias del presidente
 - 3.3. Responsabilidad del presidente
- IV. El vicepresidente
- V. El administrador
- 5.1. ¿Quién puede ser administrador?
 - 5.2. Funciones, atribuciones y competencias
- VI. El secretario
- 6.1. ¿Quién puede ser secretario?
 - 6.2. ¿Cuáles son sus funciones?

Formularios

- Form. 1. Convocatoria de junta
- Form. 2. Escrito concediendo la representación en junta de propietarios
- Form. 3. Escrito de Delegación de voto
- Form. 4. Acta de Junta de Propietarios
- Form. 5. Escrito de propietario no asistente a la reunión por el que manifiesta su disidencia con un acuerdo adoptado en la misma.

Capítulo V

RÉGIMEN PROCESAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

- I. Consideraciones generales
- 1.1. ¿Cuál es el régimen procesal de la Propiedad Horizontal que rige en Cataluña?
 - 1.2. ¿Qué juzgados son competentes para conocer cada uno de esos procedimientos?
 - 1.3. ¿Quién puede demandar?
 - 1.4. ¿Requisitos previos a la interposición de la demanda?
- II. Proceso de impugnación de acuerdos
- 2.1. ¿En qué supuestos pueden impugnarse los acuerdos de la comunidad?
 - 2.2. ¿Qué procedimiento debe seguirse?
 - 2.3. ¿Quién puede impugnar los acuerdos?
 - 2.4. ¿Cuál es el plazo para poder impugnar los acuerdos?
 - 2.5. ¿Son nulos de pleno derecho los acuerdos que exijan el consentimiento expreso de determinados propietarios si no se obtiene el mismo?
 - 2.6. ¿Frente a quién se debe interponer la demanda?
 - 2.7. ¿Qué efectos tiene la interposición de la demanda?
- III. Proceso establecido para el ejercicio de la acción de cesación de las actividades prohibidas en el artículo 553-40 del CCC.
- 3.1. ¿En qué supuestos en los que se puede acudir a la acción de cesación prevista en el artículo 553-40 CCC?
 - 3.2. ¿Qué pasos previos se deben seguir antes de iniciar el procedimiento regulado en el artículo 553-40 CCC?
 - 3.3. ¿Cuál es el procedimiento adecuado y cuáles son sus trámites?
 - 3.4. ¿Qué efectos tiene la Sentencia?

IV. Proceso para perseguir a los propietarios morosos respecto del pago de los gastos generales o de la contribución al fondo obligatorio de reservas.

- 4.1. Características generales
- 4.2. ¿Ante qué juzgado se tramita?
- 4.3. ¿Quién puede demandar?
- 4.4. ¿Quién debe ser demandado?
- 4.5. ¿Pueden acumularse las reclamaciones frente a varios propietarios en un solo procedimiento?
- 4.6. ¿Cómo se inicia el procedimiento?
- 4.7. ¿Qué documentación se debe acompañar necesariamente a la demanda?
- 4.8. Fase previa: requerimiento judicial de pago
- 4.9. ¿Qué ocurre si el demandado se opone al pago?
- 4.10. ¿Puede acudir al juicio ordinario para reclamar las deudas que tengan los propietarios?

V. Otros procedimientos

VI. Ejecución de sentencias contra las comunidades de propietarios

Formularios

Form. 1. Demanda de impugnación de acuerdos de la junta de propietarios

Form. 2. Demanda dirigida a la cesación de actividades prohibidas en el estatuto, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas, por parte del propietario u ocupante de la vivienda.

Form. 3. Proceso monitorio: reclamación de gastos comunes de comunidad de propietarios.

Capítulo VI

PROPIEDAD HORIZONTAL COMPLEJA Y PROPIEDAD HORIZONTAL POR PARCELAS

I. Propiedad Horizontal compleja

- 1.1. ¿Qué se entiende por Propiedad Horizontal compleja?
- 1.2. ¿Cuáles son las notas características de las subcomunidades?
- 1.3. ¿Cómo se crean las subcomunidades?
- 1.4. ¿Cuál es el contenido del título constitutivo de la subcomunidad?
- 1.5. ¿Cómo se inscribe la subcomunidad en el registro de la propiedad?
- 1.6. ¿Cuándo y cómo funcionan las subcomunidades de aparcamientos y trasteros?
- 1.7. ¿Cómo funcionan los complejos inmobiliarios?

II. Propiedad Horizontal por parcelas

- 2.1. Consideraciones generales
- 2.2. ¿Qué se entiende por Propiedad Horizontal por parcelas y cuáles son sus presupuestos de aplicación?
- 2.3. ¿Cuál es el régimen jurídico aplicable a la propiedad horizontal por parcelas?

Formularios

Form. 1. Declaración de obra nueva y división horizontal de un complejo inmobiliario privado constituido como una agrupación de comunidades, otorgada por el propietario único de la finca.

Capítulo VII

Régimen fiscal en la Propiedad Horizontal y aspectos laborales que afectan a la Propiedad Horizontal

I. ¿Está obligada la comunidad de propietarios a obtener un NIF y realizar declaración censal?

II. ¿Qué es el impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y qué repercusión tiene para las comunidades de propietarios en régimen de PH?

- 2.1. Impuesto de Transmisiones Patrimoniales
- 2.2. Impuesto de Actos Jurídicos Documentados
 - 2.2.1. Declaraciones de obra nueva y división horizontal
 - 2.2.2. Unión, agrupación división, segregación o agregación de pisos o locales.
 - 2.2.3. Desafectación de elementos comunes y modificaciones estatutarias
 - 2.2.4. Constitución de complejos inmobiliarios

III. ¿Qué incidencias tiene el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) en las comunidades de propietarios en régimen de PH

IV. ¿Qué incidencia tiene el Impuesto de la Renta de las Personas Físicas en los actos relativos a las comunidades en régimen de PH?

- 4.1. Retenciones por rendimientos del trabajo del personal contratado por una comunidad de propietarios.
- 4.2. El arrendamiento de elementos integrantes de la PH y el Impuesto de la Renta de las Personas Físicas
- 4.3. ¿Tiene algún tipo de incidencia en la renta de los propietarios integrantes

de un edificio en régimen de PH la desafectación y venta de elementos comunes?

- 4.4. ¿Es posible la aplicación de deducciones en la cuota del IRPF referentes a la adquisición o rehabilitación de la vivienda, cuando de lo que se trata es de rehabilitar elementos comunes?

V. Las comunidades de propietarios y la tributación local

- 5.1. ¿Qué incidencia tiene el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) en las comunidades de propietarios en régimen de PH?
- 5.2. El Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.
- 5.3. Impuestos sobre construcciones, instalaciones y obras

VI. Aspectos laborales que afectan a las comunidades de propietarios

- 6.1. ¿Cuál es el marco normativo de las relaciones que se entablan entre la comunidad y los empleados de fincas? ¿Qué obligaciones tiene la comunidad para con el empleado de la finca?
- 6.3. ¿Cuáles son las obligaciones del empleado de la finca para con la comunidad?
- 6.4. ¿Cuáles son las obligaciones de la comunidad en materia de prevención de riesgos laborales?

Formularios

Form. 1. Modelo 036. Declaración censal de comienzo, modificación o cese de la actividad, que han de presentar, a efectos fiscales, los empresarios, los profesionales y otros obligados tributarios.

Form. 2. Modelo 110. IRPF. Retenciones e ingresos a cuenta. Rendimientos del trabajo, de determinadas actividades económicas, premios y determinadas imputaciones de renta. Declaración-Documento de ingreso en euros.

Form. 3. Modelo 115. IRPF e IS. Retenciones e ingresos a cuenta sobre determinadas rentas o rendimientos procedentes del arrendamiento o subarrendamiento de inmuebles urbanos. Declaración-Documento de ingreso en euros.

Form. 4. Modelo 190. IRPF. Retenciones e ingresos a cuenta sobre rendimientos del trabajo, de determinadas actividades económicas, premios y determinadas imputaciones de venta. Resumen anual en euros.

Form. 5. Modelo 303. IVA. Declaración trimestral en euros

Form. 6. Modelo 390. IVA. Declaración-resumen anual en euros Ley 5/2006, de 10 mayo. Libro quinto del Código Civil de Cataluña 2006

LEY 5/2006, DE 10 DE MAYO, LIBRO QUINTO DEL CÓDIGO CIVIL DE CATALUÑA

ÍNDICE ANALÍTICO

ÍNDICE CRONOLÓGICO DE DISPOSICIONES CITADAS

Imprimir ficha 

Agregar libro 

BOB
BIBLIOTECA ON-LINE BOSCH

nuevo
servicio
on-line

www.bob.bosch.es

**casi 200 títulos
por tan sólo
425 €/año***
*(Iva no Inc.)

Civi-Mercantil
Penal
Administrativo-Fiscal
Laboral

Comte d'Urgell, 51-bis. 08011 - Barcelona
Tel.: (+34) 93 452 10 56 / Fax: (+34) 93 323 67 36
E-mail: lajuridica@bosch.es

CIF número B-62473780. e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona,
Tomo 33266, Folio 82, Hoja B 227967

© 2001-2007 Librería Jurídica Editorial Bosch, S.L. *Todos los derechos reservados*

Sus datos personales pasarán a formar parte de un fichero legalizado por LIBRERÍA JURÍDICA EDITORIAL BOSCH, S.L. ubicado en C/ Comte D' Urgell 51 bis, 08011 Barcelona, cuya finalidad es la gestión de los datos de los usuarios, así como el envío de información por cualquier medio de los productos y servicios comercializados por la empresa. Ud. tienen derecho a acceder, rectificar, cancelar y oponerse al tratamiento de sus datos mediante el envío a la dirección antes mencionada, de un escrito dirigido al Responsable del Fichero, adjuntando una fotocopia del DNI.