

ÍNDICE GENERAL

	Página
PRÓLOGO	21
.....	

1

LA PROPIEDAD HORIZONTAL: INTRODUCCIÓN

1.1. Antecedentes de la Propiedad Horizontal	36
1.2. Reforma legislativa de 1939. Aparición del concepto de Propiedad Horizontal	37
1.3. La Ley 49/1960, de 21 de julio. Ley de Propiedad Horizontal	39
1.3.1. Necesidad de la Ley de Propiedad Horizontal	39
1.3.2. Principios básicos de la Ley de Propiedad Horizontal	40
1.3.3. Reformas de la Ley	41
1.4. Normas por las que se rigen las Comunidades de Propietarios. Prelación	42
..... Cuestiones prácticas	43

2

QUÉ REGULA LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

2.1. Requisitos para el nacimiento de la Propiedad Horizontal	52
2.2. Obligatoriedad de la LPH	52
2.3. Aplicación de la LPH cuando son cuatro o menos propietarios	54
2.4. Concepto de local	54
Cuestiones prácticas	55

3

A QUÉ SE APLICA LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Cuestiones prácticas	63
3.1. Distintos tipos de prehorizontalidad	63
3.1.1. Edificio en construcción	63
Cuestiones prácticas	64
3.1.2. Propiedad Horizontal de hecho	66
Cuestiones prácticas	66
3.1.3. Construcción en comunidad	68
3.1.4. Construcción con permuta o aportación de terreno o solar	69
3.1.5. Urbanizaciones privadas no terminadas	70
Cuestiones prácticas	71

4

EL TÍTULO CONSTITUTIVO

4.1. Contenido obligatorio	73
Cuestiones prácticas	74

4.2. Contenido potestativo	75
4.3. Personas que pueden otorgar el Título Constitutivo	76
Cuestiones prácticas	76
4.4. Forma del documento que contiene el Título Constitutivo	78
Cuestiones prácticas	79
4.5. Momento en el que puede otorgarse el Título Constitutivo	80
4.6. Escritura de obra nueva y escritura de división horizontal	80
Cuestiones prácticas	81
4.7. Requisitos para la modificación del Título Constitutivo	82
Cuestiones prácticas	82
4.8. Inscripción del Título Constitutivo en el Registro de la Propiedad	83

5

LOS ESTATUTOS

5.1. Definición	85
5.2. Características	85
Cuestiones prácticas	86
5.3. Aprobación y modificación	88
Cuestiones prácticas	89
5.4. Forma	91
Cuestiones prácticas	92
5.5. Contenido	
94 Cuestiones prácticas	
... 96	

6

LOS REGLAMENTOS DE RÉGIMEN INTERIOR

6.1. Finalidad de los Reglamentos de Régimen Interior	105
6.2. Diferencias con los Estatutos	105
6.3. Características de los Reglamentos de Régimen Interior	106
6.4. Contenido de los Reglamentos de Régimen Interior	107
107 Cuestiones prácticas	107
.	107

7

DIVISIÓN Y EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

7.1. División de la Propiedad Horizontal	113
7.1.1. División que pretende la desaparición del régimen de Propiedad Horizontal	113
. 113 Cuestiones prácticas	114
7.1.2. División de un piso o local	114
7.1.2.1. División de un piso o local perteneciente a dos o más copropietarios en régimen de proindivisión cuando alguno de ellos la pretende	114
. 114 Cuestiones prácticas	115
7.1.2.2. División de un piso o local por el propietario único o por la totalidad de los propietarios de común acuerdo	116
.	116
7.1.3. División de pisos, locales y demás elementos cuya situación de proindiviso se ha establecido para el beneficio común de todos los propietarios	117
.	117
Cuestiones prácticas	117

7.2. Extinción del régimen de Propiedad Horizontal	118
7.2.1. Destrucción del edificio	119
Cuestiones prácticas	119
7.2.2. Conversión en propiedad ordinaria	
130 Cuestiones prácticas	131

8

LOS ELEMENTOS COMUNES

8.1. Regulación	133
8.2. La necesidad de la regulación de los elementos comunes	134
8.3. Tipos de elementos comunes	135
8.3.1. Elementos comunes por naturaleza o esenciales	
136 8.3.2. Elementos comunes por destino o no esenciales	137
8.3.3. Los elementos procomunales	137
8.3.3.1. Titularidad de los elementos procomunales	138
8.3.3.2. Venta de los elementos procomunales	138
8.3.3.3. Requisitos para que se pueda realizar la venta de los elementos procomunales	139
8.4. Clasificación de los elementos comunes	140
8.5. Elementos comunes i: sustanciales	142
8.5.1. Suelo	
..... 142 Cuestiones prácticas	143
8.5.1.1. Subsuelo	144
Cuestiones prácticas	145

8.5.1.2. Sótanos	147	
.....	147		
8.5.2. Vuelo	150		
.....	150		
8.5.2.1. Definición	150		
8.5.2.2. Transmisibilidad o disposición del derecho de vuelo	151		
8.5.2.3. Acuerdo de la Comunidad sobre el derecho de vuelo	151		
8.5.2.4. Reserva del constructor del derecho de vuelo	151		
8.5.2.5. Requisitos para que pueda inscribirse en el Registro de la Propiedad la reserva del vuelo por parte del constructor	152		
.....	152		
.....	153		
8.6. Elementos comunes ii: estructurales	157		
.....	158		
8.7. Elementos comunes III: fachadas y terrazas	163		
8.7.1. Fachadas	163		
.....	164		
8.7.1.1. Balcones y terrazas	164		
.....	165		
8.7.1.2. Miradores y ventanas	169		
.....	170		
8.7.1.3. Fachadas de locales comerciales	170		
.....	171		
8.7.1.4. Carteles publicitarios	171		
.....	172		
8.7.1.5. Aparatos de aire acondicionado	173		
.....	173		

8.8. Elementos comunes IV: espacios y recintos	175
8.8.1. Portales, escaleras, corredores y pasos. Naturaleza	175
Cuestiones prácticas	175
8.8.2. Portería. La vivienda del portero: naturaleza	177
Cuestiones prácticas	178
8.8.3. Patios	182
Cuestiones prácticas	182
8.8.4. Chimeneas en patios	184
Cuestiones prácticas	185
8.8.5. La instalación de aparatos de aire acondicionado en patios ...	186
Cuestiones prácticas	186
8.8.6. Muros de separación	
188 Cuestiones prácticas	188

9

ELEMENTOS PRIVATIVOS

9.1. Límites voluntarios	192
Cuestiones prácticas	192
9.2. Limitaciones legales	197
9.2.1. Acción contra el propietario infractor	198
9.2.1.1. Fase previa	198
9.2.1.2. Fase judicial	198
Cuestiones prácticas	200

10 OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

10.1. Respetar las instalaciones y zonas comunes de la Comunidad	205
Cuestiones prácticas	206
10.2. Obligación de mantener en buen estado de conservación el piso o	
local	207
.	
Cuestiones prácticas	207
.	
10.3. Consentir reparaciones en la propia vivienda o local y el estable-	
cimiento de servidumbres	211
.	
Cuestiones prácticas	211
.	
10.4. El propietario debe permitir la entrada en su piso o local para la realización de	
obras por parte de la Comunidad o para el establecimiento	
de las servidumbres	218
.	
Cuestiones prácticas	218
.	
10.5. Obligación de contribuir al sostenimiento de la Comunidad y garantía del piso o	
local para el cobro de las cantidades y preferencia para el	
cobro	219
.	
Cuestiones prácticas	221
.	
10.6. Fondo de Reserva	
.	232
Cuestiones prácticas	233
.	
10.7. Comunicación del domicilio para notificaciones y comunicaciones de	
la Comunidad	237
.	

10.7.1. Obligación que tiene todo propietario de comunicar su domicilio a la Comunidad y forma de hacerlo	237
10.7.2. Forma de llevar a cabo las notificaciones por parte de la Comunidad para que puedan considerarse con eficacia jurídica	238
Cuestiones prácticas	239
10.8. Comunicar el cambio de titular del piso o local	246
Cuestiones prácticas	247
.	
10.9. Concepto de gastos generales	250
Cuestiones prácticas	251
.	

11

OBRAS Y MAYORÍAS REQUERIDAS

Cuestiones prácticas	256
.	
11.1. Mayorías requeridas según el tipo de obra	257
11.1.1. No requieren acuerdo de la Junta de Propietarios	257
11.1.1.1. Obras de conservación y mantenimiento	258
Cuestiones prácticas	260
11.1.1.2. Obras necesarias para garantizar el acceso de personas con discapacidad o para mayores de setenta años	263
Cuestiones prácticas	264
11.1.1.3. Ocupación de elementos comunes para llevar a cabo las obras a las que se refieren los epígrafes anteriores	266
Cuestiones prácticas	266
Cuestiones prácticas	268
Cuestiones prácticas	269
Cuestiones prácticas	270

11.1.1.4. Obligados al pago del coste de las obras: derramas y afección real del piso o local	272
Cuestiones prácticas	273
11.1.1.5. Consecuencias económicas para los propietarios que se opongan o demoren a las órdenes de ejecución administrativas	274
Cuestiones prácticas	274
11.1.2. Obras que requieren autorización de la Junta de propietarios	275
11.1.2.1. Obras que requieren una mayoría de un tercio de propietarios que, a su vez, representen un tercio de las cuotas de participación	275
Cuestiones prácticas	276
11.1.2.2. Obras que requieren un acuerdo de la mayoría de propietarios que representen la mayoría de cuotas	277
Cuestiones prácticas	278
11.1.2.3. Obras que requieren la mayoría de tres quintas partes de propietarios que representen, a su vez, tres quintas partes de las cuotas	279
Cuestiones prácticas	280
11.1.2.4. Obras que requieren unanimidad	286
Cuestiones prácticas	287
11.1.3. Necesidad de autorización administrativa para la ejecución de las obras	288
11.1.3.1. La constitución y modificación del complejo inmobiliario a que se refiere el artículo 17.6 de la Ley del Suelo	288
11.1.3.2. La modificación de pisos y del edificio	289
Cuestiones prácticas	290
11.2. Mayorías requeridas para el resto de acuerdos	291

11.2.1. Mayoría de propietarios que represente mayoría de cuotas de participación	291
Cuestiones prácticas	292
11.2.2. Mayoría de tres quintos de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación ..	293
Cuestiones prácticas	294
11.2.3. Acuerdos por unanimidad	294
Cuestiones prácticas	295

12 CÓMPUTO DE LAS MAYORÍAS Y JUICIO DE EQUIDAD

12.1. Cómputo de las mayorías	299
Cuestiones prácticas	300
12.2. Juicio de Equidad	304
12.2.1. Características del juicio de equidad	304
12.2.2. Procedimiento del juicio de equidad	305
Cuestiones prácticas	306

13 ÓRGANOS DE GOBIERNO DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

13.1. La Junta de Propietarios y sus competencias	317
Cuestiones prácticas	318
....	318
13.1.1. Tipos de Juntas de Propietarios	319
Cuestiones prácticas	319

13.1.2. Convocatoria de las Juntas de Propietarios	_____
320	
Cuestiones prácticas	321
13.1.3. Asistencia a la Junta de Propietarios	331
Cuestiones prácticas	332
13.1.4. Desarrollo de la Junta de Propietarios	339
Cuestiones prácticas	340
13.2. El Presidente	
	342
Cuestiones prácticas	343
13.3. El Vicepresidente	
	355
Cuestiones prácticas	356
13.4. El Secretario	
	358
Cuestiones prácticas	359
13.5. El Administrador	
364 Cuestiones prácticas	
.....	365

14 IMPUGNACIÓN DE LOS ACUERDOS DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS

Cuestiones prácticas	374
----------------------------	-----

15

LAS ACTAS DE LAS REUNIONES DE LA JUNTA

Y EL LIBRO EN EL QUE SE RECOGEN

15.1. Las actas	387
..	
15.1.1. Contenido mínimo de las actas	387
Cuestiones prácticas	388
15.1.2. Cierre del acta	391
Cuestiones prácticas	392
15.1.3. Remisión del acta	393
Cuestiones prácticas	394
15.2. Subsanación del acta	395
Cuestiones prácticas	395
15.3. El libro de actas	
397 Cuestiones prácticas	
.... 398	

16 RECLAMACIÓN DE LAS CUOTAS IMPAGADAS A LOS PROPIETARIOS DEUDORES

Cuestiones prácticas	402
16.1. Procedimiento monitorio	404
16.1.1. Requisitos para interponer la demanda	404
Cuestiones prácticas	404
16.2. Cantidades que se pueden reclamar	405
Cuestiones prácticas	406
16.3. Contra quien se puede presentar la reclamación	408
Cuestiones prácticas	408
16.4. Procedimiento	409
16.4.1. Requisitos formales de la petición o demanda	409

16.4.1.1. Quien puede interponer el monitorio	409
Cuestiones prácticas	410
16.4.1.2. Juzgado competente y cantidad que se puede re- clamar	410
Cuestiones prácticas	411
16.4.1.3. Contenido del escrito y documentación que se debe acompañar	411
Cuestiones prácticas	412
16.4.1.4. Examen de los requisitos del escrito por parte el Juzgado	414
Cuestiones prácticas	415
16.4.1.5. Requerimiento al deudor	415
Cuestiones prácticas	416
16.4.1.6. Silencio por parte del deudor	416
Cuestiones prácticas	416
16.4.1.7. Pago total del deudor	417
Cuestiones prácticas	417
16.4.1.8. Oposición del deudor	417
Cuestiones prácticas	418

Cuestiones prácticas	420
----------------------------	-----

17

RESPONSABILIDAD DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS POR SUS DEUDAS

Cuestiones prácticas	422
....	

18

COMPLEJOS INMOBILIARIOS PRIVADOS

18.1. Requisitos para que exista un Complejo Inmobiliario Privado	426
18.2. Formas de constitución	
426 Cuestiones prácticas	
....	428

19 RESPONSABILIDAD DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS POR LA ACTUACIÓN DE SUS ORGANOS DE GOBIERNO

Cuestiones prácticas	450
----------------------------	-----

20

LOS SEGUROS EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Cuestiones prácticas	456
----------------------------	-----

21 EL RÉGIMEN LABORAL DE LOS EMPLEADOS DE FINCAS

21.1. Categorías de los empleados de fincas	463
21.2. Sus funciones	464
Cuestiones prácticas	465
21.3. Categorías y funciones del resto de empleado de fincas	467
Cuestiones prácticas	467
21.4. Infracciones y sanciones	468
21.4.1. Procedimiento sancionador	469
21.5. Retribuciones de los empleados de fincas	469
21.5.1. Salario base	469
21.5.2. Complementos Salariales	470
21.5.3. Pagas extraordinarias	470
21.5.4. Retribución en especie	471
21.5.5. Retribuciones extrasalariales	471
21.6. Jornada de trabajo	472
21.6.1. Duración de la jornada de trabajo	472
Cuestiones prácticas	472
21.6.2. Horas extraordinarias	473
21.7. Vacaciones, permisos retribuidos y reducción de jornada	474
21.7.1. Vacaciones	474
Cuestiones prácticas	474

21.7.2. Permisos retribuidos	475
21.7.3. Reducción de jornada	476
Cuestiones prácticas	476
21.8. Bajas por incapacidad temporal	477
21.8.1. Otros supuestos de abono de cantidades de caso de incapacidad temporal	478
21.8.2. Disfrute de la vivienda del empleado de fincas durante el tiempo que dure la incapacidad temporal	478
21.8.3. Suplencias	478
21.9. Jubilación del empleado de fincas	479
21.10. Premios o recompensas para los empleados de fincas	479
21.11. Contratación de empleados de fincas	479
21.11.1. Tipos de contratos	479
21.11.2. Contrato por tiempo indefinido	480
21.11.3. Contratos temporales de duración determinada	484
21.11.4. Contrato en prácticas	485
21.11.5. Contrato para la Formación y el Aprendizaje	486
21.11.6. Los contratos a tiempo parcial	488
Cuestiones prácticas	489
21.12. Modificaciones sustanciales de las condiciones de trabajo	491
Cuestiones Prácticas	491
21.13. Suspensión del contrato de trabajo	492
21.13.1. Causa de suspensión del contrato de trabajo	492
21.14. Excedencias de los empleados de fincas	493
21.14.1. Excedencias forzosas	493
21.14.2. Excedencias voluntarias	493
..	
Cuestiones prácticas	494
....	
21.15. Extinción del contrato de trabajo	495

21.15.1. Por renuncia voluntaria del trabajador	495
21.15.2. Por finalización del plazo fijado para realizar la obra o servicio indicado en el contrato o por finalización de las causas que motivaron la contratación para atender circunstancias del merca- do, acumulación de tareas o exceso de pedidos	496
21.15.3. Por finalización del periodo de interinidad	496
21.15.4. Por causa de fuerza mayor	496
..	
21.15.5. Por causa objetiva de ineptitud del trabajador	497
21.15.6. Por causa objetiva de falta de adaptación del trabajador a las modificaciones técnicas	497
21.15.7. Por causa objetiva, económica	497
.	
21.15.8. Por causa objetiva, técnica, organizativa o de producción	498
21.15.9. Por causa objetiva, faltas intermitentes de asistencia al trabajo .	498
Cuestiones prácticas	499
21.16. Despido disciplinario	501
.....	
21.16.1. Causas de despido	501
.....	
21.16.2. Procedimiento para realizar el despido	503
21.16.2.1. La carta de despido	503
21.16.2.2. La liquidación de cantidades pendientes	504
21.16.2.3. Certificado de empresa	504
Cuestiones prácticas	504
21.16.3. Impugnación del despido por el empleado	505
21.16.3.1. Sentencia reconociendo el despido precedente	505
21.16.3.2. Sentencia reconociendo el despido improcedente . . .	505
Cuestiones prácticas	506
Cuestiones prácticas	507
21.16.4. Despido Nulo	507
.....	

Cuestiones prácticas	508
21.17. Contratación de trabajadores autónomos	509
Cuestiones prácticas	509
....	
21.17.1. Trabajadores autónomos económicamente dependientes	510
21.17.1.1. Requisitos que el trabajador autónomo dependiente deberá cumplir y declarar cumplidos a la Comunidad de propietarios	510
Cuestiones prácticas	511
21.17.1.2. Contenido del contrato firmado con un trabajador au- tónomo dependiente	512
Cuestiones prácticas	513
21.17.1.3. Causas de interrupción de la actividad por el trabaja- dor autónomo económicamente dependiente	514
21.17.1.4. Extinción del contrato entre la Comunidad de propietarios y el trabajador autónomo económicamente de- pendiente	514
21.17.1.5. Derechos que asisten a las víctimas de violencia de género como trabajadoras autónomas dependientes	515
21.17.1.6. Derecho a percibir indemnización	515
Cuestiones prácticas	515
21.18. Empresas de trabajo temporal –ETT–	516
Cuestiones prácticas	516
....	
21.18.1. Condiciones de trabajo para el trabajador cedido por ETT	517
Cuestiones prácticas	518

22

PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES

22.1. Organización del desarrollo de las actividades de prevención de ries-

gos laborales	521
.....	
22.1.1. Contratación de un Servicio ajeno de Prevención	522
Cuestiones prácticas	522
22.2. La actividad de prevención de riesgos laborales	523
22.2.1. Evaluación de riesgos	523
.....	
22.2.2. Planificación de la actividad preventiva	525

22.2.3. Información, consulta y participación en materia de preven	
ción de riesgo	526
22.2.4. Formación en Materia de Prevención de Riesgos	526
Cuestiones prácticas	526
22.3. Equipos de protección individual –EPIS–	527
22.4. Seguridad contra incendios y planes de emergencia	527
22.4.1. Seguridad contra incendios	527
.	
22.4.2. Planes de emergencia	528
..	
22.5. Vigilancia de la salud	528
...	
Cuestión práctica	528
....	
22.5.1. Resultado del reconocimiento médico	529
22.5.2. La extinción del contrato por causas objetivas basada en la	
ineptitud del trabajador	529
22.5.2.1. Procedimiento formal para realizar la extinción del	
contrato	530
Cuestiones prácticas	530
22.6. Actuaciones a realizar en caso de accidente laboral	530
22.7. El recargo de prestaciones	531
..	
22.7.1. Procedimiento de Imposición del Recargo de Prestaciones	531
Cuestiones prácticas	531
22.7.2. El Pago del Porcentaje de Recargo de Prestaciones	532
22.8. Obligaciones del empleado de fincas en materia de seguridad y salud	532
23 RÉGIMEN FISCAL DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS	
23.1. Impuesto de actos jurídicos documentados –AJD–	535

23.2. Impuesto del valor añadido –IVA–	536
23.2.1. Prestaciones de servicios sujetas al IVA por las Comunidades de propietarios	536 Cuestiones
Prácticas	537
23.2.2. Gestión del IVA por las Comunidades de propietarios	537
Cuestiones prácticas	537
23.3. Impuesto de la renta de las personas físicas –IRPF–	538
23.3.1. Retenciones del IRPF realizadas por rendimiento del trabajo personal	538
23.3.2. Gestión de las retenciones a cuenta del IRPF por rendimiento del trabajo personal	538
Cuestiones prácticas	539
23.3.3. Rentas de alquileres de elementos comunes percibidas por las Comunidades de propietarios sujetas al IRPF	540
23.3.3.1. Gestión de las rentas de alquileres sujetas al IRPF	540
23.3.4. Retenciones del IRPF sobre rentas de alquileres de elementos comunes percibidas por las comunidades de propietarios	541
23.3.4.1. Gestión de las retenciones efectuadas a la Comunidad de propietarios cuenta del IRPF por el alquiler de in- muebles	541
23.3.5. Deducciones en el Impuesto por rehabilitación de elementos comunes	542
23.4. Tributos locales	542
23.4.1. Impuestos sobre construcciones, instalaciones u obras	542
23.4.1.1. Gestión del impuesto sobre construcciones, instala- ciones u obras	542
23.4.2. Tasa de paso de vehículos	543
..	..

23.4.2.1. Gestión de la tasa de paso de vehículos	543
23.5. Operación de venta un de elemento común desafectado	543
23.5.1. Impuesto de Actos Jurídicos Documentados –AJC–	544
23.5.2. Plusvalías municipales o Impuesto sobre el Incremento del Va- lor de los Terrenos de Naturaleza Urbana	544
Cuestión práctica	545
23.5.3. Incremento de patrimonio sujeto al Impuesto de la Renta de las Personas Físicas –IRPF–	545
Cuestiones Prácticas	545
...	
23.6. Operación de compra de inmueble para destinarlo a elemento co mún	546
23.6.1. Impuesto de Transmisiones Patrimoniales	546
Cuestiones prácticas	547
23.6.2. Impuesto de Actos Jurídicos Documentados –AJD–	547

FORMULARIOS

1. Estatutos	549
2. Estatutos Urbanización Privada	557
3. Estatutos de la Entidad Urbanística de Conservación	564
4. Acuerdo aprobando la redacción de los Estatutos	570
5. Petición a Presidente de la Comunidad para que se adapten los Estatutos a la LPH	571
6. Convocatoria de Junta Extraordinaria por el Presidente para aprobar los Estatutos	571
7. Acuerdo adaptando Estatutos a la Ley de Propiedad Horizontal	572

8.	Certificación del acuerdo que aprueba los Estatutos	573
9.	Cláusula estatutaria por la que el constructor se reserva el derecho de vuelo	573
10.	Cláusula estatutaria por la que el constructor se reserva la posibilidad de intervenir en el subsuelo de la Comunidad	574
11.	Cláusula Estatutaria que establezca limitaciones para ejercer determinadas actividades en pisos y locales	574
12.	Cláusula estatutaria que limita el número de ocupantes por vivienda	575
13.	Cláusula Estatutaria por la que se exonera a los locales comerciales de pagar los gastos de mantenimiento y conservación de escalera y ascensor	575
14.	Cláusula estatutaria por la que se prohíbe a los propietarios de las plazas de garaje utilizar el acceso al garaje a través del portal	575
15.	Cláusula estatutaria que establece el uso privativo del patio	576
16.	Acuerdo para la modificación de los Estatutos	576
17.	Requerimiento del Presidente a un propietario para que cese en una actividad prohibida en los Estatutos	577
18.	Solicitud de propietario para que se proceda a la división de edificio en proindiviso	577
19.	Comunicación de un propietario que desea vender su piso o local en una Comunidad en la que se mantiene el derecho de tanteo y retracto	578
20.	Pacto de los comuneros para permanecer durante diez años en situación de proindiviso	578
21.	Contrato privado de compraventa aceptando Estatutos	579
22.	Contrato arrendamiento vivienda obligándose el arrendatario al cumplimiento de los Estatutos de la comunidad	580
23.	Acta fundacional de una Asociación de Propietarios	583

24.	Estatutos de Asociación de Arrendatarios en edificio de propietario arrendador único	583
25.	Acuerdo para la constitución de una Subcomunidad dentro de un elemento privativo	589
26.	Compra de solar en Comunidad con pacto de indivisión	591
27.	Contrato de permuta con pacto de indivisibilidad hasta división horizontal	592
28.	Contrato privado de compraventa autorizando a constructor la modificación de Estatutos y obra nueva	593
29.	Contrato privado de compraventa no autorizando a constructor la modificación de Estatutos y obra nueva	595
30.	Acuerdo para fijar una cuota de participación cuando los pisos o locales carecen de ella	596
31.	Acuerdo para fijar una nueva cuota de propiedad a los pisos y locales distinta de la que consta en el Título Constitutivo	597
32.	Certificación del acuerdo que fija una cuota de participación de los pisos y locales	598
33.	Acuerdo fijando las distintas cuotas de propiedad en una comunidad de hecho que no las tuviera fijadas con anterioridad	598
34.	Convocatoria a Junta Extraordinaria por el Presidente para aprobar el Reglamento de Régimen Interior	599
35.	Acuerdo aprobando la modificación del Reglamento de Régimen Interior	600
36.	Convocatoria a Junta Extraordinaria por el Presidente para modificar el Reglamento de Régimen Interior	601
37.	Acuerdo que aprueba la modificación del Reglamento de Régimen Interior	602
38.	Reglamento de Régimen Interior	602
39.	Carta de amonestación del Presidente a un vecino que incumple el Reglamento de Régimen Interior	608
40.	Convocatoria por el Presidente de Junta General Extraordinaria a acordar imponer una sanción a propietario que ha infringido del Reglamento de Régimen Interior	

.....	608	41. Acuerdo de imposición de sanción a propietario que ha infringido el Reglamento de Régimen Interior	
.....	609	
42.		Solicitud de un propietario para proceder a la división y segregación de un piso o local	609
		Acuerdo de la Junta de Propietarios autorizando la segregación de un piso o local	610
		610
		44. Acuerdo de todos los propietarios del edificio en ruina para proceder a su reconstrucción	610
45.		Acuerdo de todos los propietarios para construcción nuevo edificio .	612
		Convocatoria de Junta General Ordinaria por el Presidente	613
47.		Convocatoria de Junta General Extraordinaria por el Presidente	614
48.		Convocatoria de Junta General Ordinaria por un 25 % de propietarios ante la negativa del Presidente a convocarla	615
		49. Convocatoria de Junta General Extraordinaria por propietarios ante la negativa del Presidente a convocarla	616
50.		Acta de Junta de Propietarios	617
51.		Convocatoria por el Presidente de de Junta General Extraordinaria para adoptar un acuerdo de venta de un elemento común	618
52.		Acuerdo para la desafectación y venta de elemento común	619
53.		Convocatoria por el Presidente de Junta General Extraordinaria para adoptar el acuerdo de alquiler de un elemento común	620
54.		Acuerdo para la desafectación y alquiler de elemento común	621
55.		Certificación del acuerdo que aprueba la desafectación y venta de elemento común .	622
		56. Acuerdo autorizando a un vecino para intervenir en el subsuelo de la Comunidad	623
		623
57.		Acuerdo por el que se autoriza a un propietario a alterar un elemento estructural del edificio	623
58.		Autorización a un propietario para el cerramiento de una terraza	624
59.		Autorización para la instalación de máquinas de aire acondicionado en la fachada del edificio	625

60.	Acuerdo por el que se prescinde del servicio de portería	
	625	
61.	Acuerdo que autoriza la instalación de una chimenea de salida de humos por el patio	626
	62. Acuerdo que establece la obligación de un propietario de permitir la instalación de andamios en su terraza	626
	63. Reclamación a propietario para que permita el acceso a su piso o local para la instalación de andamios	627
64.	Reclamación de un propietario a la Comunidad de Propietarios de una indemnización por los daños y perjuicios sufridos por la constitución de una servidumbre temporal establecida para la realización de unas obras	627
65.	Oposición de un propietario al acceso a su vivienda para el establecimiento de una servidumbre temporal por no estar garantizados los daños que se le pudieran ocasionar	628
	66. Acuerdo para demandar a un vecino que impide acceder a la Comunidad a su vivienda para realizar obras de interés comunitario	628
	67. Solicitud de un certificado del estado de deudas de un piso o local al Secretario-Administrador de la Comunidad	629
68.	Certificado de estar al corriente de pago de las cuotas un piso o local	629
69.	Certificado de NO estar al corriente de pago de las cuotas un piso o local	
	70. Comunicación al Secretario Administrador de la Comunidad de cambio de titularidad de un piso o local	630
	71. Comunicación edictal a un propietario al que ha sido imposible realizarle una notificación en el domicilio que tuviera designado	631
72.	Solicitud al Presidente para que lleve a cabo obras en la Comunidad .	631
73.	Solicitud al Presidente para que lleve a cabo obras que faciliten la accesibilidad universal	632
74.	Petición del Presidente para que se le justifique el grado de discapacidad de un vecino que ha solicitado la realización de obras que faciliten la accesibilidad	632
75.	Comunicación al Presidente de la división realizada en un piso o local a consecuencia de su inclusión en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas	633
	76. Comunicación de un propietario	

al Presidente de la Comunidad de su intención de instalar un punto de recarga de
vehículo eléctrico 633

77.	Acuerdo de la Junta de Propietarios oponiéndose a la instalación de un punto de recarga de vehículos en la forma pretendida por un propietario	634
78.	Comunicación del Presidente a un propietario instándole a que no lleve a cabo la instalación de un punto de recarga de vehículos eléctricos en la forma que lo pretende por así haberlo acordado la Junta de Propietarios	634
79.	Acuerdo para la realización de obras que requieren una mayoría de un tercio de propietarios que representen a su vez un tercio de las cuotas de participación	635
80.	Acuerdo para la realización de obras que requieren una mayoría de propietarios que representen a su vez mayoría de las cuotas de participación	635
81.	Acuerdo para la realización de obras que requieren una mayoría de tres quintas partes de propietarios que representen a su vez tres quintas partes de las cuotas de participación	636
82.	Petición de un propietario al Secretario-Administrador para que se le exhiba documentación de la Comunidad	637
83.	Negativa del Administrador a exhibir y entregar documentación de la Comunidad a un propietario que se la solicita	637
84.	Designación por parte de los copropietarios en proindiviso de una vivienda o local para que uno de ellos les represente en la Junta de Propietarios	637
85.	Comunicación del nudo propietario manifestando que no puede representarle el usufructuario	638
86.	Delegación expresa del nudo propietario para que el usufructuario le representen en votación de acuerdos relativos a la modificación de los Estatutos y Título Constitutivo o de obras extraordinarias o de mejora	638
87.	Voto en contra del acuerdo adoptado en Junta de Propietarios y que se le ha notificado a un propietario ausente a la misma	639
88.	Demanda de juicio declarativo ordinario de impugnación de acuerdos	639
89.	Solicitud de medidas cautelares para que se suspenda la ejecutividad de un acuerdo impugnado judicialmente	644

90.	Acuerdo aprobando liquidación de deudas de los propietarios morosos	646
91.	Certificación de la liquidación de deuda del propietario deudor	646
92.	Reclamación al propietario deudor previamente a interponer la demanda de reclamación de deuda	647
93.	Demanda de juicio monitorio	647
94.	Demanda de ejecución	651
95.	Amonestación disciplinaria por falta de puntualidad en la incorporación al puesto de trabajo	654
96.	Carta de despido disciplinario	654
97.	Carta de despido disciplinario por falta de asistencia y puntualidad en la incorporación al puesto de trabajo	655
98.	Comunicación al trabajador de la extinción de contrato de trabajo por causa objetiva por faltas de asistencia al trabajo intermitentes aun siendo justificadas	656
99.	Comunicación al trabajador de la extinción de contrato de trabajo temporal para atender circunstancias del mercado, acumulación de tareas o exceso de pedidos	658
100.	Comunicación al trabajador de la extinción de contrato de trabajo temporal para sustitución de empleado con derecho de reserva de puesto de trabajo contrato de interinidad	659
	101. Comunicación al trabajador de la extinción del contrato de trabajo temporal por realización de obra o servicio	660
	RELACIÓN DE CUESTIONES PRÁCTICAS.	
	663