

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	11
CAPÍTULO I	
COPROPIEDAD Y PROPIEDAD HORIZONTAL ...	19
¿Qué es la copropiedad?	19
Comunidades ordinarias y especiales	21
La propiedad horizontal	22
Elementos privativos: pisos, locales y anexos	24
Los elementos comunes	26
Resumen	28
CAPÍTULO II	
EL COPROPIETARIO Y LA COMUNIDAD	29
La comunidad de propietarios	29
Los cargos de la comunidad	30
La junta o asamblea	34
Comunidades reducidas	36
Resumen	37
CAPÍTULO III	
DERECHOS DEL COPROPIETARIO AL ADQUIRIR SU PISO O LOCAL	39

¿Cómo se constituye la propiedad horizontal?	39
¿Qué es el título constitutivo?	40
¿Qué es la cuota de participación?	41
¿Quién puede redactar el título constitutivo?	43
¿Pueden modificarse las cuotas?	44
¿Debe inscribirse el título en el Registro?	46
¿Qué son los estatutos y reglamentos?	47
Resumen	49

CAPÍTULO IV

DERECHOS DEL COPROPIETARIO SOBRE LOS ELEMENTOS COMUNES	51
¿Cuáles son, exactamente, los elementos comunes de un edificio?	51
¿Qué derechos tiene el copropietario sobre los elementos comunes?	58
¿Cómo deben costearse los gastos causados por los elementos comunes?	60
¿Puede la comunidad añadir nuevos elementos comunes, o mejorarlos?	62
Resumen	65

CAPÍTULO V

DERECHOS DEL COPROPIETARIO SOBRE SU PISO O LOCAL	67
¿Qué derechos tiene el dueño sobre su piso o local? ..	67
¿Existen actividades prohibidas en los pisos y locales? ..	69
¿Pueden realizarse obras de reparación, reforma y mejora?	71
¿Es posible modificar el aspecto de las ventanas, balcones y terrazas?	73
¿Qué obras pueden hacerse en los patios interiores? ..	75
¿Y en los elementos de separación?	76

Resumen	78
---------------	----

CAPÍTULO VI

DERECHOS DE MULTIPROPIEDAD, COPROPIEDAD, MODIFICACIÓN Y USUFRUCTO DE PISOS Y LOCALES	81
¿Qué es la multipropiedad de apartamentos?	81
¿Puede pertenecer un piso o local pro indiviso a varios dueños?	82
¿Qué derechos tienen los copropietarios?	83
¿Cómo pueden utilizar y administrar la finca?	84
¿Existe preferencia para adquirir la parte de los demás? ..	87
¿Cuáles son las obligaciones de los copropietarios? ...	87
¿Cómo puede extinguirse la copropiedad?	88
¿Qué son las modificaciones de pisos y locales?	90
¿Qué es el usufructo de un piso local?	92
¿Qué derechos tiene el dueño frente al usufructuario? ..	93
Resumen	94

CAPÍTULO VII

DERECHOS DEL COPROPIETARIO AL ARRENDAR SU PISO O LOCAL	97
¿Qué es un contrato de arrendamiento?	97
¿Puede el inquilino ceder o subarrendar la vivienda a otra persona?	98
¿Cuánto dura el arrendamiento de viviendas?	99
¿Puede el inquilino desistir antes de finalizar el plazo pactado?	100
¿Cómo se establece la renta y de qué forma se actualiza?	101
¿Qué obras puede realizar el inquilino?	102
¿Puede realizar obras el propietario mientras dure el contrato?	103

¿Tiene preferencia el inquilino para adquirir el piso si el propietario desea venderlo?	104
¿Cómo se extingue el arrendamiento de viviendas? ...	105
¿Cuáles son las normas que regulan el arrendamiento de fincas no destinadas a la vivienda?	107
Resumen	108

CAPÍTULO VIII

DERECHOS DEL COPROPIETARIO ANTE LA JUNTA	111
¿Cuáles son los derechos del copropietario en relación con la junta?	111
¿Qué requisitos debe reunir la convocatoria?	112
¿Quién tiene derecho a asistir?	113
¿Puede exigirse que los asuntos sean sometidos a debate?	115
¿Cómo deben realizarse las votaciones?	116
¿Para qué acuerdos se necesita unanimidad?	116
¿Qué acuerdos pueden ser aprobados por mayoría? ..	118
¿Qué derechos tiene el copropietario en las elecciones de los cargos?	119
Resumen	121

CAPÍTULO IX

EL COPROPIETARIO Y SUS DERECHOS FRENTE A LA COMUNIDAD	124
¿Cómo exigir que se respeten sus derechos?	124
¿Qué le puede reclamar un copropietario a otro?	127
¿Qué se puede exigir mediante de la comunidad?	129
¿Qué se puede hacer si un copropietario no paga su parte de los gastos comunes?	131
¿Es posible exigir responsabilidades a quienes ostentan los cargos?	133

¿Pueden impugnarse judicialmente los acuerdos aprobados por la junta?	134
Resumen	136

CAPÍTULO X

EL COPROPIETARIO Y SUS DERECHOS FRENTE A TERCEROS	139
¿Qué derechos tiene el copropietario frente a personas ajenas a la comunidad?	139
¿Qué le puede reclamar el copropietario a quien le ha vendido su piso o local?	140
¿Qué responsabilidades se pueden exigir a quienes han celebrado contratos con la comunidad?	141
¿Qué puede reclamar la comunidad a los propietarios de los edificios colindantes?	142
¿Qué responsabilidades tienen frente a la comunidad y los copropietarios los que han construido el edificio? ...	144
Resumen	147

CAPÍTULO XI

DERECHOS DEL COPROPIETARIO AL EXTINGUIRSE LA PROPIEDAD HORIZONTAL	149
¿Por qué motivos se extingue la propiedad horizontal? ..	149
¿Cómo puede transformarse en propiedad individual? ..	150
¿En qué consiste la conversión en copropiedad ordinaria?	151
¿Qué derechos conservan los copropietarios?	152
¿Cómo afecta a la comunidad la destrucción del edificio? ..	153
¿Cuáles son los derechos del copropietario en tales casos?	155
Resumen	157