





# MANUAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL PARA COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

## GUÍA SENCILLA PARA SOBREVIVIR A LAS RELACIONES ENTRE VECINOS

Actualizado conforme a la Ley 19/2009, de 23 de noviembre,  
la Ley Orgánica de 3 de noviembre de 2009 y  
la Ley 13/2009 de 3 de noviembre de reforma  
de la legislación procesal



José Vicente Rojo  
Licenciado en Derecho  
Cuerpo de Gestión de la Administración de Justicia

## MANUAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL PARA COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

### GUÍA SENCILLA PARA SOBREVIVIR A LAS RELACIONES ENTRE VECINOS

Actualizado conforme a la Ley 19/2009, de 23 de noviembre,  
la Ley Orgánica de 3 de noviembre de 2009 y  
la Ley 13/2009 de 3 de noviembre de reforma  
de la legislación procesal



Datos de catalogación bibliográfica:

**MANUAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL PARA COMUNIDADES DE PROPIETARIOS**  
**GUÍA SENCILLA PARA SOBREVIVIR A LAS RELACIONES ENTRE VECINOS**  
**José Vicente Rojo**

EDITORIAL TÉBAR, S.L., Madrid, año 2010

ISBN digital: 978-84-7360-460-4  
Materias: 347 Formato: 150 × 210 mm Páginas: 328

[www.editorialtebar.com](http://www.editorialtebar.com)

**Todos los derechos reservados.**

**Queda prohibida, salvo excepción prevista en la Ley, cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública y transformación de esta obra sin contar con la autorización expresa de Editorial Tébar. La infracción de estos derechos puede ser constitutiva de delito contra la propiedad intelectual (arts. 270 y siguientes del Código Penal).**

COMO SOBREVIVIR A LAS RELACIONES ENTRE VECINOS. Manual práctico sobre la regulación legal de las Comunidades de Propietarios

© 2010 Editorial Tébar, S.L.

© Foto portada: Óscar da Rocha

C/ de las Aguas, 4

28005 Madrid (España)

Tel.: 91 550 02 60

Fax: 91 550 02 61

[pedidos@editorialtebar.com](mailto:pedidos@editorialtebar.com)

[www.editorialtebar.com](http://www.editorialtebar.com)

**ISBN digital: 978-84-7360-460-4**

Diseño editorial: Carmen Mateos

Diseño de portada: FRIP

# Índice

UTILIZACIÓN PRÁCTICA DE ESTE LIBRO .....	11
I. TODO LO REFERENTE A LA PROPIEDAD HORIZONTAL.....	13
1. Ley de Propiedad Horizontal y otras leyes.....	15
2. Elementos comunes de la Propiedad Horizontal .....	19
3. Ámbito de aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal	25
4. Título constitutivo de la Propiedad Horizontal .....	33
5. Estatuto de la Comunidad de Propietarios.....	41
6. Derechos y deberes del propietario respecto a su propio piso o local .....	49
7. Obligaciones de los propietarios de los pisos o locales..	77
8. Pago de los gastos comunes de la Comunidad por los copropietarios y su fijación por medio de cuotas de participación o por otros coeficientes .....	81
9. Más obligaciones del propietario .....	95
10. Obligaciones de la Comunidad de Propietarios.....	101
11. Modificación del título constitutivo y supuestos asemejados .....	105
12. Órganos de gobierno y administración de la Comunidad de Propietarios.....	109
13. Forma de celebración de la Junta de Propietarios.....	121
14. Convocatoria de la Junta .....	125

15. Votación y adopción de acuerdos por la Junta de Propietarios .....	137
16. Impugnación de los acuerdos tomados en Junta de Propietarios .....	151
17. Forma de reflejar los acuerdos tomados en Junta de Propietarios (Libro de Actas).....	157
18. Extinción del régimen de Propiedad Horizontal .....	161
19. Del régimen de los complejos inmobiliarios privados ....	163
20. Régimen transitorio de aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal .....	171
21. Nota sobre las últimas modificaciones legislativas .....	175
II. DICCIONARIO TEMÁTICO (CUESTIONES PRÁCTICAS) .....	181
III. PROCEDIMIENTO JUDICIAL MONITORIO PARA LA RECLAMACIÓN A UN COPROPIETARIO DE LOS GASTOS COMUNES DE MANTENIMIENTO DE LA COMUNIDAD .....	229
IV. FORMULARIOS.....	245
1. Formulario de la Comunidad de Propietarios .....	247
Convocatoria para la celebración de Junta de Propietarios .....	247
Acta de Junta de la Comunidad de Propietarios del edificio sito en la calle..., número..., de... (ciudad) ....	249
Acta de Junta de la Comunidad de Propietarios en la que se solicita por un propietario de dos pisos contiguos la autorización para derribar el muro (tabique) que los separa y convertirlo así en un piso único.....	257
Solicitud presentada por un propietario (y presidente de la Comunidad) al juez para ser relevado de su cargo.....	258
Estatutos de una Comunidad de Propietarios .....	259
Comunicación al propietario ausente de los acuerdos tomados por la Junta de Propietarios .....	264



Reglamento de régimen interno de la Comunidad de Propietarios .....	265
Requerimiento al propietario por parte del Presidente de la Comunidad para que cese en su actividad molesta, insalubre, nociva, peligrosa o ilícita .....	267
2. Formulario Procesal .....	268
Demanda de juicio verbal por reclamación de cantidad no superior a 900 euros .....	268
Proceso monitorio (reclamación de gastos comunes de las Comunidades de Propietarios) .....	270
Resolución admitiendo a trámite la petición de procedimiento monitorio por deudas de gastos comunes a la Comunidad de Propietarios.....	273
Requerimiento al deudor en procedimiento monitorio por gastos comunes de la Comunidad de Propietarios	276
Auto dictado transcurridos los veinte días sin que el propietario deudor haya pagado o haya comparecido acreditando el pago a la Comunidad de los gastos comunes reclamados por la misma .....	277
Auto despachando ejecución a petición de la Comunidad de Propietarios demandante tras no haber pagado ni acreditado el propietario moroso el pago de los gastos comunes de dicha Comunidad .....	280
V. LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL .....	285
ÍNDICE ANALÍTICO .....	325