

ÍNDICE

Capítulo I

EL TÍTULO CONSTITUTIVO Y SU MODIFICACIÓN

1.	Introducción	9
2.	El Título Constitutivo y el nacimiento de la Propiedad Horizontal	11
2.1.	Situaciones que pueden originar una Propiedad Horizontal sin título	17
2.2.	Otorgamiento del Título Constitutivo sin que concurren los presupuestos del artículo 396	19
2.2.1.	Edificio perteneciente a un único propietario	20
2.2.2.	Edificio en construcción o meramente proyectado	23
3.	Otorgamiento del Título Constitutivo	24
3.1.	Sujetos autorizados	24
3.1.1.	Determinación de la persona autorizada según el momento en que se otorga el título	25
3.2.	Modificación del título	34
3.2.1.	Modificación hecha por el propietario único	34
3.2.2.	Autorización al promotor o constructor para otorgar o modificar por sí solo el Título Constitutivo	44
3.2.3.	Modificación hecha por unanimidad de los propietarios ..	47
3.3.	La protección del adquirente	48
3.4.	Capacidad del otorgante	49
4.	Contenido	52
4.1.	Contenido mínimo obligatorio	52
4.1.1.	Descripción	52
4.1.2.	Las Cuotas	58
4.2.	Contenido voluntario: los estatutos	60

Capítulo II

ASISTENCIA Y CONVOCATORIA A LA JUNTA

1.	Introducción	67
2.	La asistencia a las juntas	70
2.1.	La representación	71
2.1.1.	La representación legal	72
2.1.2.	La representación voluntaria	72
2.1.2.1.	La representación del nudo propietario por el usufructuario	76
2.1.3.	El representante de los propietarios pro indiviso de un piso o local	78
3.	El derecho a voto	79

3.1. Un propietario un voto	80
3.2. El voto a través de representante	83
4. La privación de voto	83
4.1. La imperatividad de la norma	84
4.2. Supuesto de hecho de la norma	87
4.3. La consecuencia jurídica: privación de voto	91
5. Clases de juntas	94
6. La convocatoria	96
6.1. Promoción y convocatoria	96
6.2. Contenido de la citación	100
6.2.1. El orden del día	100
6.2.2. Lugar, fecha y hora	103
6.2.3. La lista de propietarios que no se encuentran al corriente de pagos	104
6.3. Forma de la citación	110
6.4. Plazo de citación	114
6.5. La primera y la segunda convocatoria	116
6.6. El efectos de la falta de citación o de una citación defectuosa	118

Capítulo III

RESPONSABILIDAD DE LA COMUNIDAD FRENTE A TERCEROS

1. Introducción	121
2. Los fondos	124
2.1. El fondo de reserva	126
2.1.1. Naturaleza de la materia objeto de regulación	128
2.1.2. Constitución del fondo	130
2.1.3. Dotación del fondo	131
3. Los créditos	133
3.1. Planteamiento	133
3.2. Actuación frente a los créditos	136
3.3. Distribución entre los comuneros de la deuda que la sentencia declara frente a la Comunidad	138
4. Demanda conjunta a la Comunidad y a los comuneros	147
4.1. Distribución judicial de la deuda	148
4.2. Distribución de la deuda en Junta de propietarios	149
4.3. Inactividad de la Comunidad tras la sentencia	151
5. Otros bienes de la comunidad distintos de los fondos y los créditos	152