



# **CURSO/GUÍA PRÁCTICA SUBCOMUNIDADES PROPIEDAD HORIZONTAL**

## **Formularios**





## Índice

<b>¿QUÉ APRENDERÁ?</b>	<b>6</b>
<b>PARTE PRIMERA.</b>	<b>7</b>
<b>Subcomunidad de Propiedad Horizontal.</b>	<b>7</b>
<b>Capítulo 1. Subcomunidad de Propiedad Horizontal.</b>	<b>7</b>
<b>1. Constitución de Subcomunidades del régimen de Propiedad Horizontal.</b>	<b>7</b>
Artículo 2. d) de la Ley 49/1960, de Propiedad Horizontal	7
<b>2. ¿Para qué se crean subcomunidades dentro de una comunidad de vecinos?</b>	<b>8</b>
<b>3. Clases de subcomunidades de Propiedad Horizontal.</b>	<b>8</b>
a. Por el momento de constitución.	9
Subcomunidad originaria en el título constitutivo.	9
Subcomunidad posterior al título constitutivo.	9
b. Por el tipo de comunidad.	9
Subcomunidad en urbanización privada	9
Subcomunidad en un edificio.	9
<b>4. Requisitos de la subcomunidad de propiedad horizontal.</b>	<b>9</b>
<b>5. Formalidades de la subcomunidad de propiedad horizontal. Escritura pública y Registro de la Propiedad.</b>	<b>10</b>
<b>Capítulo 2. Constitución de una subcomunidad de Propiedad Horizontal.</b>	<b>11</b>
<b>1. Momento de constitución.</b>	<b>11</b>
a. Coincidiendo con la constitución de la comunidad.	11
b. Sobrevenida o posterior al título constitutivo.	11
<b>2. Régimen legal.</b>	<b>12</b>
<b>3. Órganos de gobierno de la subcomunidad de Propiedad Horizontal.</b>	<b>12</b>
<b>4. Cuota de participación y el fondo de reserva de la subcomunidad.</b>	<b>12</b>
<b>5. Responsabilidad solidaria de los propietarios de la subcomunidad.</b>	<b>12</b>
<b>6. Invasión de competencias de la subcomunidad y de la comunidad principal</b>	<b>13</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>14</b>
<b>Libertad de constitución de subcomunidades de Propiedad Horizontal</b>	<b>14</b>
No es necesario que exista una previa norma estatutaria o disposición del título constitutivo de la total propiedad horizontal que expresamente autorice la creación de subcomunidades, es suficiente que en el título constitutivo no se prohíba.	14
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>35</b>
<b>Procedimiento para la creación de una Subcomunidad posterior al título constitutivo.</b>	<b>35</b>
<b>1. Notificación.</b>	<b>35</b>
<b>2. Junta de de la comunidad de propietarios.</b>	<b>35</b>
<b>3. Reunión de la subcomunidad de propietarios.</b>	<b>35</b>
<b>4. Registro de la propiedad.</b>	<b>35</b>
<b>5. Obligaciones fiscales.</b>	<b>35</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>37</b>



Caso práctico. Tres edificios y varios portales, cada uno de los cuales forma una subcomunidad dentro de la comunidad correspondiente a su finca. _____	37
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>38</b>
Representación de la subcomunidad. _____	38
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>39</b>
Acuerdos contradictorios entre la junta de la subcomunidad y la junta de la comunidad. _____	39
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>40</b>
Problemas de imputación de gastos entre la subcomunidad y la comunidad. _____	40
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>41</b>
Subcomunidades de garajes. _____	41
<b>Capítulo 3. Fiscalidad específica de las subcomunidades de Propiedad Horizontal. _____</b>	<b>43</b>
La escritura de constitución de subcomunidades no origina tributación alguna por la cuota variable del documento notarial de Actos Jurídicos Documentados. _____	43
<b>Capítulo 4. Cataluña. Ley 5/2006. Reforma Ley 5/2015, 13 mayo, de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña. _____</b>	<b>46</b>
Escritura de constitución y constancia en el Registro de la Propiedad _____	46
Reuniones _____	47
Configuración _____	47
Cuotas _____	48
Constitución _____	48
Regulación y acuerdos _____	49
Comunidades y subcomunidades para garajes y trasteros _____	49
<b>PARTE SEGUNDA _____</b>	<b>90</b>
Las subcomunidades en los centros comerciales. _____	90
<b>Capítulo 5. Estatutos de un centro comercial. Subcomunidades. _____</b>	<b>90</b>
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>93</b>
Caso práctico de constitución de un centro comercial mediante una supracomunidad (parking, hiper y galería comercial), y subcomunidades en la galería comercial. _____	93
<b>PARTE TERCERA _____</b>	<b>99</b>
Formularios de subcomunidades de locales y garajes. _____	99
1. Acta de constitución de comunidad de propietarios con previsión de tres SUBCOMUNIDADES: dos escaleras y un garaje. _____	99
2. Escritura de subcomunidad. _____	104
3. Escritura de creación de subcomunidad de local _____	106
4. Descripción registral de subcomunidad. _____	110
5. Inscripción registral de Plaza de garaje en subcomunidad. _____	111
<b>PARTE CUARTA _____</b>	<b>112</b>
Formularios de subcomunidades de garajes y trasteros. _____	112
Acta de constitución y funcionamiento de subcomunidad de garajes y trasteros _____	112
<b>PARTE QUINTA _____</b>	<b>115</b>



<b>Formularios de subcomunidades de centros comerciales.</b>	<b>115</b>
<b>1. Constitución de la propiedad horizontal sobre un complejo en general y un centro comercial en particular.</b>	<b>115</b>
a. Declaración de obra nueva	115
b. División de la finca en régimen de propiedad horizontal.	117
c. Subcomunidades de primer grado.	118
d. Subcomunidad de garajes.	127
e. Subcomunidad de almacenes.	127
f. Subcomunidades de segundo grado.	128
<b>2. Modelo de estatutos de centro comercial en el que el Administrador de las subcomunidades deberá coincidir con el de la COMUNIDAD, con la finalidad de garantizar una adecuada gestión del Centro Comercial como conjunto.</b>	<b>132</b>
<b>I. Descripción del centro comercial</b>	<b>132</b>
ARTÍCULO 1º. ELEMENTOS COMUNES Y PRIVATIVOS	132
ARTÍCULO 2º. NORMATIVA GENERAL DE USO DE LOS ELEMENTOS COMUNES Y PRIVATIVOS	134
2.1. Normativa	134
2.2. Servidumbres	134
<b>II. CONDICIONES DE USO DEL CENTRO COMERCIAL</b>	<b>134</b>
ARTÍCULO 3º. ELEMENTOS PRIVATIVOS	134
3.1. DIVISIÓN DE LAS FINCAS PRIVATIVAS	134
3.2. REGLAS PARTICULARES DE USO Y DESTINO DE LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS	135
3.2.1. Uso de los Elementos Privativos.	135
3.2.2. Obras en los elementos privativos.	135
3.2.3. Régimen de usos.	135
ARTÍCULO 4º. REGLAS PARTICULARES DE USO Y DESTINO DE LOS ELEMENTOS COMUNES	136
4.1. Uso de los elementos comunes.	136
4.2. Reservas de uso exclusivo de los elementos comunes.	136
4.3. Explotación de los elementos comunes.	136
4.4. Acceso a los elementos comunes.	136
4.5. Seguros del Centro Comercial.	137
ARTÍCULO 5. GASTOS COMUNES DE LA COMUNIDAD	137
5.1. Definición de cuotas de copropiedad y participación en gastos.	137
5.2. Delimitación de las cuotas de participación en gastos de las Fincas Privativas.	137
5.3. Delimitación de los gastos comunes.	138
ARTÍCULO 6º. PRESUPUESTO DE GASTOS	139
6.1. Aprobación del Presupuesto.	139
6.2. Aprobación de las Cuentas Anuales.	139
III. GOBIERNO DE LA COMUNIDAD	139
ARTÍCULO 7º. JUNTA GENERAL DE PROPIETARIOS	139
7.1. Definición y competencias.	139
7.2. Composición de la Junta.	140
7.3. Funcionamiento de la Junta.	140
7.4. Quórum.	140
7.5. Convocatorias.	140
7.6. Representación.	141
7.7. Adopción de acuerdos.	141
7.8. Actas de la Junta.	141
ARTÍCULO 8º. EL PRESIDENTE	141
8.1. Nombramiento.	141
8.2. Funciones	142
8.3. Duración	142
ARTÍCULO 9º. EL ADMINISTRADOR	142
9.1. Nombramiento.	142
9.2. Retribución.	142
9.3. Funciones.	142
9.4. Dimisión.	143
IV. INFRACCIONES Y SANCIONES	143





## ¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Subcomunidad de Propiedad Horizontal**
- **Subcomunidades en centros comerciales**
- **Subcomunidades de locales**
- **Subcomunidades de garajes**

**PARTE PRIMERA.**

**Subcomunidad de Propiedad Horizontal.**

**Capítulo 1. Subcomunidad de Propiedad Horizontal.**



***1. Constitución de Subcomunidades del régimen de Propiedad Horizontal.***

**Artículo 2. d) de la Ley 49/1960, de Propiedad Horizontal**