



Universidad
de Alcalá

GUÍA DOCENTE

ASIGNATURA

**PROPIEDAD HORIZONTAL Y COMUNIDAD DE
PROPIETARIOS**

**Estudio Propio de “Grado en
Administración de Fincas”
Universidad de Alcalá**

Curso Académico 2020/2021

Curso 3º – Cuatrimestre 1º

GUÍA DOCENTE

Nombre de la asignatura:	PROPIEDAD HORIZONTAL Y COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
Código:	705727
Titulación en la que se imparte:	Estudio Propio de “Grado en Administración de Fincas”
Departamento y Área de Conocimiento:	Derecho Privado / Derecho Civil
Carácter:	Obligatoria
Créditos ECTS:	7
Curso y cuatrimestre:	Tercer curso / 1er cuatrimestre
Profesorado:	Prof. Dr. D. José Ignacio Rodríguez González <u>ignacio.rodriquez@uah.es</u>
Horario de tutoría	Las tutorías se realizarán a través del Aula Virtual.
Idioma en el que se imparte:	Español

1. PRESENTACIÓN

Al ser una asignatura de tercer curso, se pretende incidir en algunos problemas relevantes sobre Propiedad Horizontal y Comunidad de Propietarios de especial actualidad en los que los alumnos puedan implicarse aplicando lo ya aprendido en cursos anteriores.

Estudiaremos los Complejos Inmobiliarios que constituyen una forma especial de comunidad de propietarios más compleja que la ordinaria por implicar, generalmente, a varias comunidades entrelazadas, pero que responde a una forma muy habitual de construir en la actualidad y que se les reconoce por el término usual de “urbanizaciones”; de ahí la importancia de conocer su régimen jurídico. Aludiremos, igualmente, a los problemas prácticos sobre el nombramiento y cese del administrador de fincas, desde un punto de vista del quehacer diario de los Tribunales. También estudiaremos dos temas de gran relevancia para las Comunidades: el consentimiento tácito de la comunidad de obras que afecten a elementos comunes, de una enorme litigiosidad y, la supresión de barreras arquitectónicas en el ámbito de la propiedad horizontal, como plasmación de una tendencia que se ha ido desarrollando desde 1982, con la Ley de Integración Social de los Minusválidos y hasta las últimas actuaciones legislativas en este ámbito, con la Ley de Discapacidad de agosto de 2011, Ley General de Derechos de las Personas con Discapacidad, de noviembre de 2013, la Ley 8/2013, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas y la Ley del Suelo y Regeneración Urbana, de 30 de noviembre de 2015, sin olvidar la importantísima Ley General de las Personas con Discapacidad, de 29 de noviembre de 2013, que adapta la normativa española a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con discapacidad (ONU, 2006), que ha supuesto un verdadero revulsivo para la leyes españolas.

Por último, haremos referencia a los distintos aspectos relevantes sobre el procedimiento monitorio como vía usual de reclamar las cuotas de comunidad a los propietarios morosos. Procedimiento que, además, puede ser dirigido por el administrador de la comunidad ante los Tribunales y que nos ha sido requerido por los estudiantes en ediciones anteriores.

2. COMPETENCIAS

Competencias genéricas:

1. Capacidad de expresión oral y escrita y de trabajo en equipo, desarrollando competencias avanzadas de argumentación jurídica.
2. Análisis de problemas jurídicos complejos y búsqueda de soluciones adecuadas a la normativa aplicable.
3. Valoración crítica de normativa, jurisprudencia y doctrina científica.

Competencias específicas:

1. Conocer los conceptos y contenidos básicos de los temas a tratar.
2. Interrelacionar distintas materias propias de la Comunidad de Propietarios y del Derecho civil en general.
3. Aplicar lo aprendido a hechos reales.

3. CONTENIDOS

LECCIÓN 1.- LA SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS EN EL ÁMBITO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

1. PLANTEAMIENTO.

2. EVOLUCIÓN LEGISLATIVA Y JURISPRUDENCIAL

- 2.1. Ley 13/1982, de 7 de abril, de integración social de los minusválidos.
- 2.2. Ley 3/1990, de 21 de junio, por la que se modifica la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, para facilitar la adopción de acuerdos que tengan por finalidad la adecuada Habitabilidad de Minusválidos en el Edificio de su Vivienda.
- 2.3. Ley 15/1995 de 30 mayo 1995, de Limites del Dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.
- 2.4. Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.
- 2.5. Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de Igualdad de Oportunidades, no Discriminación y Accesibilidad Universal de las personas con discapacidad.

2.6. Texto Refundido de Ley General de Derechos de las Personas con Discapacidad, Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 noviembre.

2.7. Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas. Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, de 2015 -Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre-.

3. REFERENCIA ESPECIAL A LA LEY 15/1995, DE 30 DE MAYO, SOBRE LÍMITES DEL DOMINIO SOBRE INMUEBLES PARA ELIMINAR BARRERAS ARQUITECTÓNICAS A LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD.

4. INTERPRETACIÓN FAVORABLE A LA SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

LECCIÓN 2. EL PROCEDIMIENTO MONITORIO

1. INTRODUCCIÓN.

2. REQUISITOS.

2.1. Incumplimiento de la obligación de pago de la comunidad.

2.2. Acuerdo de la Junta aprobando la liquidación de la deuda

2.3. Notificación del acuerdo al interesado.

2.4. Certificación del acuerdo por quien actúe como Secretario de la Comunidad.

3. LA ACCIÓN DE LA COMUNIDAD.

3.1. Legitimación.

3.2. Competencia

3.3. Postulación

3.4. Petición inicial

3.5. Admisión a trámite

3.6. Requerimiento de pago

3.7. Pago

3.8. Falta de comparecencia y oposición; despacho de ejecución

3.9. Comparecencia y oposición del demandado

3.10. Costas procesales

LECCIÓN 3. LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS

INTRODUCCIÓN

1. RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS CON ANTERIORIDAD A LA REFORMA DE LA LPH, POR LA LEY 8/1999.

2. DISTINCIÓN ENTRE LOS SUPUESTOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS.

3. RÉGIMEN LEGAL TRAS LA REFORMA POR LA LEY 8/1999

- 3.1 Supuestos incluidos en el régimen de “complejos inmobiliarios”.
- 3.2 Régimen jurídico.

LECCIÓN 4. PROBLEMAS PRÁCTICOS SOBRE NOMBRAMIENTO Y CESE DEL ADMINISTRADOR DE FINCAS

1. PLANTEAMIENTO.

2. EL CARGO DE ADMINISTRADOR EN RELACIÓN CON LA JUNTA DE PROPIETARIOS

2.1. La designación de un propietario como administrador.

2.2 Designación del presidente como administrador

3. LA FACULTAD DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS DE NOMBRAMIENTO Y CESE DEL ADMINISTRADOR.

3.1. Facultad de nombramiento.

- a) Delegación de la facultad a otros órganos de la comunidad.
- b) Nombramiento del administrador por la constructora en caso de comunidad de nueva creación.
- c) Cese sorpresivo del administrador.

3.2. Facultad de cese del administrador.

- a) No renovación del cargo.
- b) Cese anticipado del administrador.
- c) Órgano competente para acordar el cese anticipado.

4. PROCEDENCIA DE INDEMNIZACIÓN POR CESE ANTICIPADO.

4.1. Cesación del administrador por incumplimiento contractual.

4.2. Cese del administrador sin que exista incumplimiento contractual.

- a) Existencia de pacto de indemnización por cese anticipado.
- b) Ausencia de pacto de indemnización por cese anticipado.

LECCIÓN 5. EL CONSENTIMIENTO TÁCITO DE LA COMUNIDAD DE OBRAS QUE AFECTEN A ELEMENTOS COMUNES

1. PLANTEAMIENTO.

2. DISTINCIÓN ENTRE FIGURAS AFINES: REFERENCIA A LA PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN PARA REPONER EL INMUEBLE AL ESTADO ANTERIOR A LA OBRA NO CONSENTIDA.

3. DOCTRINA GENERAL SOBRE EL CONSENTIMIENTO TÁCITO.

4. APLICACIÓN DE LA DOCTRINA SOBRE CONSENTIMIENTO TÁCITO A DIVERSOS SUPUESTOS USUALES EN LA PRÁCTICA:

- 4.1. Cerramiento de balcón de vivienda sin la preceptiva autorización de aquélla.
- 4.2. Retirada de la escalera de unión entre el piso y el local pertenecientes al mismo dueño.
- 4.3. Toldo situado en terraza de uso privativo.
- 4.4. Casetón construido en terraza común de uso privativo.
- 4.5 Ampliación de la cocina sobre el patio de luces.
- 4.6. Ampliación de la terraza privativa sobre el callejón de acceso a los garajes de la comunidad.

Cronograma

- a) **Alumnos presenciales:** Se recoge a continuación el contenido concreto de cada una de las sesiones o clases presenciales a impartir en la Facultad de Derecho. Lógicamente este programa puede sufrir alguna alteración según el desarrollo de las clases.

ADVERTENCIA. Dada la actual situación de pandemia por el COVID 19, en el caso de que las autoridades sanitarias y/o académicas prohibieran en cualquier momento del presente curso la realización de actividades presenciales en dependencias de la Universidad de Alcalá, tanto la docencia presencial como las distintas pruebas de evaluación presenciales pasarían a impartirse o realizarse todas ellas íntegramente de forma on line. En tal caso se confeccionaría el oportuno calendario de clases y pruebas on line que se comunicaría a todos los estudiantes afectados.

Clase/Semana	Contenido
1 ^a	<ul style="list-style-type: none">• TEMA 1º
2 ^a	<ul style="list-style-type: none">• TEMA 2º
3 ^a	<ul style="list-style-type: none">• TEMA 3º
4 ^a	<ul style="list-style-type: none">• TEMAS 4º y 5º

b) Alumnos on line: durante las semanas recogidas en el cuadro anterior se atenderán por la plataforma, por el mismo orden, las dudas, sugerencias o cuestiones referentes a los mismos temas tratados en las clases presenciales.

4. METODOLOGÍAS DE ENSEÑANZA-APRENDIZAJE-ACTIVIDADES FORMATIVAS

Para un rendimiento óptimo se estima que el alumno debe dedicar una media de dos horas al día al estudio y preparación de la asignatura.

4.1. Estrategias metodológicas, materiales y recursos didácticos

La metodología de aprendizaje de la asignatura consistirá en el seguimiento de las siguientes actividades:

- 1) Para el alumnado presencial:
 - **Exposición** por parte del profesor, en las sesiones programadas semanalmente de las cuestiones más importantes de cada tema según el cronograma expuesto anteriormente.
 - Estudio autónomo del Temario de la asignatura antes de la fecha fijada para cada una de las clases presenciales de tal forma que se haya estudiado al menos la materia que vaya a verse en la clase presencial conforme al cronograma ya expuesto.
 - Preparación por parte de los alumnos de los **casos prácticos** facilitados por el profesor a través de la plataforma de enseñanza virtual con carácter previo a las sesiones presenciales para su resolución y debate posterior en las mismas.
- 2) Para todo el alumnado (presencial y on-line):
 - **Estudio** autónomo del Temario y documentación facilitados por el profesor. Se aconseja que los alumnos on-line vayan preparando la asignatura tomando como referencia el contenido de los temas planteados en las clases presenciales para los alumnos presenciales.
 - Planteamiento de las **dudas y sugerencias** que correspondan a través de la plataforma de enseñanza virtual.
 - **Uso habitual de la plataforma de enseñanza virtual** de la asignatura para seguir las novedades de esta (nuevos materiales, consejos para el estudio, etc), así como el acceso regular a la web del curso (www.cursoafincasalcala.es).

Desde la primera semana de clases se abrirá en la plataforma de enseñanza virtual un foro general de la asignatura en el que podrán plantearse las dudas surgidas en la lectura del temario y debatirse la resolución de los casos prácticos de las sesiones presenciales, casos que estarán disponibles para todos los alumnos.

- Realización de **pruebas on-line** que valorarán la asimilación de conocimientos de la asignatura. El calendario de pruebas on-line figura en el calendario del curso publicado en la web de los Estudios.
- Realización de un **examen presencial escrito**. Los alumnos presenciales realizarán este examen en las fechas y horas indicadas en el calendario que figura en la web de los Estudios. A los alumnos on-line la coordinadora general de los estudios (Dña. Pilar Morgado Freige) les facilitará, con la debida antelación, los días, horas y lugares específicos para su realización, así como las instrucciones oportunas.

5. EVALUACIÓN: Procedimientos, criterios de evaluación y de calificación

Todos los estudiantes, tanto on-line como presenciales, serán evaluados mediante pruebas en dos convocatorias: ordinaria y extraordinaria de recuperación. Quienes no superen la asignatura en la convocatoria ordinaria disponen de una segunda oportunidad en las pruebas de recuperación a desarrollar en el mes de julio. El calendario académico, publicado en esta web, recoge las fechas concretas de las dos convocatorias.

1.- Pruebas en la convocatoria ordinaria

1.1 Pruebas on-line: se realizarán a través del Aula Virtual y consistirán en un examen tipo test de 20 preguntas y en un caso práctico o tarea a resolver. Las pruebas on-line versarán sobre el contenido de toda la asignatura. Para la realización del test se darán 45 minutos con el fin de que el alumno haya tenido que estudiarse la materia antes de acceder a la realización de dicho test. Dado que sólo hay un intento para resolverlo se recomienda que el estudiante no “abra” o empiece a realizar el test hasta que no haya preparado todos los temas de la asignatura.

Las calificaciones que se obtengan en las pruebas on-line (test y caso o tarea) ponderarán el 30% de la nota final que se obtenga en la asignatura.

1.2 Examen presencial: consistirá en la contestación por escrito a preguntas teóricas y/o prácticas sobre el Temario, que podrán articularse como test o micro-casos, todo ello a desarrollar en un tiempo máximo de 2 horas. Para dicho examen NO se permitirá el uso del Temario ni de normativa, apuntes o cualquier otro material.

La nota obtenida en este examen presencial representará el 70% de la calificación final y se sumará al 30% de la obtenida en las pruebas on-line para calcular la nota final de la asignatura.

No obstante, para realizar esta suma será necesario que en el examen presencial el estudiante haya obtenido una calificación mínima de 3 puntos sobre 10. En caso contrario la calificación final de la asignatura será de suspenso con la calificación

numérica obtenida en el examen escrito. En este caso, si la prueba on-line hubiera sido aprobada (calificación numérica igual o superior a 5 puntos sobre 10) en las pruebas de recuperación se conservará esta nota y sólo será necesario realizar el examen presencial de recuperación.

Ejemplo 1. Estudiante A que obtiene un 8 sobre 10 en las pruebas on-line y un 6 sobre 10 en el examen escrito

Pruebas on-line. Nota sobre 10	30% de la Nota de las pruebas on-line	Examen Presencial. Nota sobre 10	70% de la Nota del examen presencial	Calificación final de la asignatura
8	2,4	6	4,2	6,6

Ejemplo 2. Estudiante B que obtiene un 4 en las pruebas on-line y un 5,5 en el examen escrito

Pruebas on-line. Nota sobre 10	30% de la Nota de las pruebas on-line	Examen Presencial. Nota sobre 10	70% de la Nota del examen presencial	Calificación final de la asignatura
4	1,2	5,5	3,9	5,1

Ejemplo 3. Estudiante C que obtiene un 9 en las pruebas on-line y un 4 en el examen escrito

Pruebas on-line. Nota sobre 10	30% de la Nota de las pruebas on-line	Examen Presencial. Nota sobre 10	70% de la Nota del examen presencial	Calificación final de la asignatura
9	2,7	4	2,8	5,5

Ejemplo 4. Estudiante D que obtiene un 8,5 en las pruebas on-line y un 2,7 en el examen escrito

Pruebas on-line. Nota sobre 10	30% de la Nota de las pruebas on-line	Examen Presencial. Nota sobre 10	70% de la Nota del examen presencial	Calificación final de la asignatura
8,5	2,6	2,7	----	2,7 *

(*) Al no haber obtenido como mínimo un 3 sobre 100 en el examen presencial no se suma la nota obtenida en las pruebas on-line y la calificación final es de suspenso con 2,7 puntos. No obstante, al tener aprobadas las pruebas on-line, la nota de 2,6 lograda en las mismas se conserva para las pruebas de recuperación de tal forma que el estudiante sólo tendrá que repetir el examen presencial cuando se abra la convocatoria extraordinaria.

La calificación de las pruebas on-line y del examen presencial admitirá utilizar un decimal y la calificación final vendrá dada por la suma de ambas (siempre que en el examen presencial se hubiera obtenido, al menos, 3 puntos sobre 10) pudiendo ser esta de 0 a 10 puntos, con posibilidad de utilizar decimales, en el marco del siguiente sistema:

De 0 a 4,9 puntos: Suspenso.
De 5 a 6,9 puntos: Aprobado.
De 7 a 8,9 puntos: Notable.
De 9 a 10: Sobresaliente.

Como se aprecia, en el sistema oficial de calificaciones adoptado por la Universidad de Alcalá no existe la calificación de “Bien”.

IMPORTANTE: Si se detecta plagio, bien en la prueba on-line, o bien en el examen escrito, de otro/a compañero/a, de Internet, copia literal del Temario de la asignatura, etc o de cualquier otro medio, el ejercicio será calificado con un 0.

2.- Pruebas en la convocatoria extraordinaria o de recuperación

Quienes no superen la asignatura en la convocatoria ordinaria disponen de una segunda oportunidad en las pruebas de recuperación a desarrollar en el mes de julio. Estas consistirán en pruebas on-line y en un examen presencial escrito, en ambos casos, sobre todo el contenido de la asignatura.

No obstante, como ya se indicó, si las pruebas on-line realizadas en la convocatoria ordinaria hubiera sido aprobadas (calificación numérica igual o superior a 5 puntos sobre 10) en las pruebas de recuperación se conservará esta nota y sólo será necesario realizar el examen presencial de recuperación.

6. BIBLIOGRAFÍA

Últimas ediciones (aparecen normalmente en septiembre)

- ALBALADEJO, Manuel: “Derecho Civil (Derecho de bienes)”. Tomo III, Vol. I y II. Editorial Jose María Bosch, Barcelona, 1994.
- BERCOVITZ RODRÍGUEZ CANO, R.. “Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal”. Ed. Aranzadi. Pamplona, 2002.
- BUSTOS PUECHE y OTROS, “Introducción al Derecho civil”, Dykinson, 2019.
- BUSTOS PUECHE y OTROS, “Derecho civil I”, Dykinson, 2016.
- DÍEZ-PICAZO y GULLÓN: “Instituciones de Derecho Civil”. Volumen II/1. Editorial Tecnos, Madrid, 1998.
- DÍEZ-PICAZO Y GULLÓN: “Sistema de Derecho Civil”. Volumen III. Editorial Tecnos, Madrid, 2001.
- FUENTES LOJO, Juan V.: “Suma de propiedad por apartamentos”. Tomo I. Librería Bosch, 1979.
- GETE, Alonso (Coordinador): “Cuadernos de teoría y práctica de Derecho Civil III”. Editorial La Ley, Madrid, 1991.

LASARTE, Carlos: "Curso de Derecho civil patrimonial" (Manual para economistas). Editorial Tecnos, 2008..

RIVERO HERNÁNDEZ, F.: "Comentarios a la Ley de Reforma de la Propiedad Horizontal" (Ley 8/1999, de 6 de abril). CUADRADO IGLESIAS (Coord.). Dykinson, 2000.