



Universidad
de Alcalá

GUÍA DOCENTE

ASIGNATURA

PROPIEDAD HORIZONTAL

**Curso de Formación Superior en
Administración de Fincas
Universidad de Alcalá**

Curso Académico 2021/2022.

Curso 2º – Cuatrimestre 2º

GUÍA DOCENTE

Nombre de la asignatura:	Propiedad Horizontal
Código:	705723
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:	Segundo curso / 2º cuatrimestre
Profesorado:	Prof. Dña Pilar Morgado Freige
Horario de tutoría	Las tutorías se realizarán a través del Aula Virtual.
Idioma en el que se imparte:	Español

1. PRESENTACIÓN

La asignatura de Propiedad Horizontal es la primera asignatura del plan de estudios dedicada al estudio del régimen jurídico de una institución como es la propiedad Horizontal imprescindible para la formación de todo administrador de fincas. Esta asignatura se verá complementada con Propiedad Horizontal y Comunidad de Propietarios cuya docencia pertenece al primer cuatrimestre del curso tercero.

En la asignatura de propiedad Horizontal se va a estudiar esencialmente la regulación y funcionamiento del régimen jurídico de la misma, comenzando por su nacimiento, ámbito de aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal, elementos privativos y elementos comunes, derechos y deberes de los propietarios, la cuota, así como los órganos de administración de la misma. Finalmente, se estudiará la extinción del régimen. Todo ello enfocado a la formación del administrador en fincas urbanas.

Toda esta materia se aborda con una exposición teórica de las distintas materias pero acompañada de constantes ejemplos prácticos que tratan de clarificar e interpretar las siempre complejas normas legales.

Con todo ello se trata de que el estudiante adquiera los conocimientos suficientes que le permitan identificar los problemas y, sobre todo, asesorar a los administrados y aportar luz en las siempre complejas relaciones de vecindad.

Prerrequisitos y recomendaciones:

Es muy recomendable el estudio previo de la asignatura Derecho Civil I si es que no se tiene superada.

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 a la luz de los principios jurídicos constitucionales y del Derecho Civil y Registral.

Competencias específicas:

1. Conocer los conceptos y contenidos básicos de la Ley de Propiedad Horizontal.
2. Conocer el régimen jurídico propio de las Comunidades de Propietarios
3. Conocer la doctrina y la jurisprudencia civil en materia de Propiedad Horizontales lo relativo a los principales problemas que plantea la Administración de Fincas.

3. CONTENIDOS

TEMA 1.- ASPECTOS GENERALES.

1. CONCEPTO.
2. LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO.
3. ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL:
 - 3.1. Las Comunidades de propietarios con título constitutivo.
 - 3.2. Las Comunidades de propietarios sin título constitutivo.
 - 3.3. Los Complejos inmobiliarios privados.
4. EL TÍTULO CONSTITUTIVO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

TEMA 2.- CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

1. LA VOLUNTAD COMO FORMA DE CONSTITUCIÓN:
 - A) Constitución por acto unilateral.
 - B) Constitución de la propiedad horizontal en inmuebles ya construidos.
 - C) Constitución de la propiedad horizontal en edificios en construcción o meramente proyectados.
 - D) Constitución por voluntad de varias personas.
 - E) Constitución en virtud de partición.

- F) Supuesto de inmueble vendido a tercero en bloque, que éste revende a su vez por pisos o apartamentos.
 - G) Constitución de este régimen especial en parte de un inmueble que se vende por apartamentos.
2. LA DECISIÓN JUDICIAL COMO FUENTE DE CONSTITUCIÓN DE ESTA PROPIEDAD:
- A) Constitución por división de la cosa común.
 - B) Supuesto de venta de un apartamento en un inmueble indiviso.
 - C) Supuesto de adjudicación en pago de un piso o apartamento.
3. DIVISIÓN IMPUESTA POR LA LEY.

TEMA 3. EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD POR APARTAMENTOS.

1. DE LA EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD POR APARTAMENTOS.
2. LA VOLUNTAD DE LAS PARTES COMO CAUSA DE EXTINCIÓN.
3. ABANDONO O RENUNCIA.
4. CONCENTRACIÓN.
5. DESTRUCCIÓN DEL INMUEBLE COMO CAUSA DE EXTINCIÓN:
 - D) Destrucción general.
 - E) Supuesto de destrucción parcial.
6. LA DECLARACIÓN DE RUINA, SEGÚN LA LEY DEL SUELO, COMO CAUSA DE EXTINCIÓN.
7. EXPROPIACIÓN FORZOSA.
8. LA DIVISIÓN COMO MODO DE EXTINCIÓN.
9. LA SANCIÓN COMO CAUSA DE PÉRDIDA.

TEMA 4.- PARTES PRIVATIVAS Y ELEMENTOS COMUNES.

- 1.- PARTES PRIVATIVAS:
 - A) Del espacio delimitado.
 - B) El espacio debe ser susceptible de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común del edificio o a la vía pública.
 - C) De los “elementos arquitectónicos” y las “instalaciones de todas clases”.
 - D) De los anejos.
- 2.- ELEMENTOS COMUNES: DEL “ELEMENTO COMÚN” Y DE SUS CARACTERÍSTICAS:
 - A) Ámbito del concepto.
 - B) Características.
 - C) Enumeración legal.
 - D) Presunción legal
 - E) Naturaleza jurídica.
 - F) Prelación de fuentes legales.
 - G) Propiedad de los elementos comunes.

TEMA 5.- LA CUOTA DE PARTICIPACIÓN.

- A) Actualidad del tema.
- B) Su trascendencia jurídica.
- C) La fijación de la cuota y el nacimiento de la propiedad horizontal.
- D) Expresión de la cuota.
- E) Locales a los que corresponde fijar la cuota.

- F) Posibilidad de fijar diversas cuotas de participación.
- G) Modos de fijar la cuota.
- H) Modificación de las cuotas.

TEMA 6.- DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS.

- 1. NOCIONES GENERALES.
- 2. DERECHOS Y DEBERES DEL PROPIETARIO SOBRE LAS PARTES PRIVATIVAS.
- 3. DERECHOS Y DEBERES DEL PROPIETARIO SOBRE LOS ELEMENTOS Y PARTES COMUNES.

TEMA 7.- CONTRIBUCIÓN DE LOS PROPIETARIOS A LOS GASTOS.

- 1. NOCIÓN GENERAL
- 2. PREFERENCIA DEL CRÉDITO.
- 3. EL FONDO DE RESERVA.
- 4. RECLAMACIÓN DE CUOTAS.

TEMA 8.- LA ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.

- 1. NOCIONES GENERALES.
- 2. LA JUNTA DE PROPIETARIOS:
 - 2.1. Funciones.
 - 2.2. Asistencia.
 - 2.3. Reunión y convocatoria.
 - 2.4. Acuerdos de la Junta de Propietarios y sus impugnaciones:
 - A) Adopción de acuerdos.
 - B) Impugnación de acuerdos.
 - C) Constancia de los acuerdos.
- 3. EL PRESIDENTE:
 - 3.1. Nombramiento.
 - 3.2. Constancia de los acuerdos.
- 4. VICEPRESIDENTE.
- 5. SECRETARIO Y ADMINISTRADOR.

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	Tema 1.
2 ^a	Temas 2 y 3.
3 ^a	Temas 4 y 5.
4 ^a	Temas 6 y 7.
5 ^a	Tema 8

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 la misma (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, 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)

BERCOVITZ RODRÍGUEZ CANO, R.. “Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal”. Ed. Aranzadi. Pamplona, 2014.

CABALLERO GEA, J. A.: “La Propiedad horizontal, comunidades de propietarios y complejos inmobiliarios: Síntesis y ordenación de la Doctrina de las Audiencias”. Ed. Dykinson. Madrid, 1999.

CARRASCO PERERA, ÁNGEL y CORDERO LOBATO, E.: “Derecho de la construcción y de la vivienda”. Ed. Dilex. Madrid, 2005 y 7ª ed., Aranzadi, 2012.

CUADRADO IGLESIAS, M.: “Comentarios a la Ley de reforma de la propiedad horizontal”. Madrid. Ed. Dykinson, 2000.

ECHEVERRÍA SUMMERS, Fco. M. y MORILLO GONZÁLEZ, F: "Manual Práctico de Propiedad Horizontal para Cataluña". Ed Aranzadi, 2009.

FUENTES LOJO, Juan V.: “Suma de propiedad por apartamentos”. Tomo I. Librería Bosch, 1979.

FUENTES-LOJO LASTRES, A. y FUENTES-LOJO RÍUS, A.: "Comentarios al régimen jurídico de la propiedad horizontal de Cataluña", Ed. Bosch, Barcelona, 2015.

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, 1989.

MARTÍN JIMÉNEZ, C. y MARTÍN JIMÉNEZ, J.J.: "Determinación y reclamación de cuotas de comunidades de propietarios". Ed. Libertas, 2015.

MIQUEL GONZÁLEZ, JOSÉ M^a.: “Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal”. Editorial Cívitas. Navarra, 2011.

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.

ROSAT ACED, JOSÉ I.: “Comentarios a la nueva Ley de Propiedad Horizontal”. Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 1999.

ROSAT ACED, JOSÉ I: "Elementos comunes y privativos en las comunidades de propietarios", Ed. Tirant Lo Blanch, Valencia, 2012.