

ÍNDICE

I. INTRODUCCIÓN

.....	15
-------	----

II. LA DISPOSICIÓN MATERIAL EN LOS DERECHOS REALES SOBRE COSA PROPIA

1. <i>Dominio</i>	19
1.1. Concepto	19
1.2. Extensión espacial	20
1.3. Accesión	22
1.4. Restricciones y límites al dominio	24
1.5. Derecho proyectado	26
2. <i>Condominio</i>	27
2.1. Concepto	27
2.2. <i>Ius prohibendi</i>	27
2.3. Derecho proyectado	30
3. <i>Propiedad horizontal</i>	30
3.1. Concepto y naturaleza jurídica	30
3.2. Partes privativas y comunes	32
3.3. Porcentuales	34

3.4. Facultades materiales de los copropietarios	35
3.5. Reglamento de copropiedad y administración	36
3.6. Modificación del reglamento	40
3.7. Personalidad del consorcio	42
3.8. Obras nuevas e innovaciones	47
3.9. Ratificación de planos	51
3.10. Unidades a construir o en construcción	52
3.11. Derecho proyectado	55
4. <i>Derecho de superficie forestal</i>	58
4.1. Concepto y naturaleza jurídica	58
4.2. Prohibición del <i>ius edificandi</i>	61
4.3. Derecho proyectado	62

III. DERECHO A SOBREDIFICAR

1. <i>Concepto</i>	65
2. <i>Terminología</i>	66
3. <i>Ámbito de aplicación</i>	68
4. <i>Titularidad</i>	70
5. <i>Causa</i>	72
5.1. Reglamento originario	72
5.2. Modificación de reglamento	73
5.3. Contrato independiente	73
5.4. Decisión asamblearia	73
5.5. Testamento	74
6. <i>Caracteres del contrato</i>	75
6.1. Innominado y atípico	75

6.2. De ejecución continuada	76
6.3. Consensual	76
6.4. Solemne o no solemne	76
6.5. Bilateral	76
6.6. Total o parcialmente oneroso	77
6.7. Discrecional o de adhesión	78
7. <i>Capacidad</i>	78
8. <i>Objeto</i>	79
8.1. Conducta de las partes	79
8.2. Requisitos	80
8.2.1. Preservación de la seguridad del edificio y los servicios comunes	80
8.2.2. Respeto de la euritmia del edificio ..	81
8.2.3. Autorización administrativa	82
8.3. Cantidad y destino de las unidades	82
8.4. Plazo	83
9. <i>Oponibilidad</i>	84
10. <i>Naturaleza jurídica</i>	86
10.1. Del derecho a sobreedificar	86
10.2. De la causa fuente	89
11. <i>Clasificaciones</i>	91
11.1. Determinado o determinable	91
11.2. Oponible o inoponible	92
11.3. Con o sin afectación actual a la propiedad horizontal	92
11.4. Con o sin representación	92
11.5. Unilateral o recíproco	93
11.6. En términos genéricos o concretos	93
11.7. Con o sin creación de nuevas unidades ...	93

12. <i>Transmisibilidad</i>	94
12.1. Entre vivos	94
12.2. Por causa de muerte	97
13. <i>Forma</i>	97
13.1. De la causa fuente	97
13.2. De la cesión	99
14. <i>Publicidad registral</i>	100
15. <i>Aspectos notariales</i>	106
15.1. Calificación del negocio	106
15.2. Certificados e informes	107
15.3. Poder especial irrevocable	109
15.4. Cláusula de transcripción obligatoria	113
15.5. Publicidad cartular	114
15.6. Cláusulas recomendables	114
16. <i>Asentimiento conyugal</i>	116
16.1. En el reglamento originario	117
16.2. En la modificación de reglamento	118
16.3. En el contrato independiente	118
16.4. En la decisión asamblearia	119
16.5. En la cesión del derecho a sobreedificar ..	119
16.6. Adquirentes de unidades	119
17. <i>Garantía por vicios redhibitorios</i>	120
18. <i>Garantía por evicción</i>	121
19. <i>Prehorizontalidad</i>	121
20. <i>Derecho proyectado</i>	122

IV. EJERCICIO DEL DERECHO A SOBREEDIFICAR

1. <i>Ejecución de la obra</i>	127
2. <i>Relación real entre el constructor y la obra</i> . . .	128
3. <i>Título de adquisición de la obra nueva</i>	130
4. <i>Reglamento originario</i>	132
5. <i>Modificación del reglamento</i>	132
5.1. <i>Mayoría requerida</i>	132
5.2. <i>Redistribución de porcentuales</i>	133
5.3. <i>Certificados registrales</i>	133
5.4. <i>Terceros interesados</i>	134
5.5. <i>Asentimiento conyugal</i>	135
6. <i>Extinción del derecho</i>	135
6.1. <i>Causas normales</i>	136
6.2. <i>Causas anormales</i>	136
7. <i>Derecho proyectado</i>	138

V. MODELOS CONTRACTUALES

1. <i>Cláusulas de sobreedificación en el reglamento</i>	139
1.1. <i>Derecho a sobreedificar recíproco</i>	139
1.2. <i>Derecho a sobreedificar determinable</i>	141
1.3. <i>Derecho a sobreedificar determinado</i>	141
2. <i>Contrato de sobreedificación independiente</i> . . .	142
2.1. <i>Sin previa afectación a propiedad horizontal</i>	142
2.2. <i>Preliminar entre copropietarios</i>	145
2.3. <i>Escritura pública</i>	147

3. <i>Modificación del reglamento</i>	149
3.1. Preliminar de reforma	149
3.2. Escritura de reforma	150
3.3. Adquisición de la obra nueva	151
4. <i>Cesión del derecho a sobreedificar</i>	153

BIBLIOGRAFÍA

1. <i>Doctrina</i>	155
2. <i>Jurisprudencia</i>	161
3. <i>Jornadas y congresos</i>	162