

COMUNIDADES DE PROPIETARIOS: ANÁLISIS Y SOLUCIONES

PASO A PASO

Guía práctica sobre la propiedad horizontal,
respuestas y problemáticas más habituales en
las comunidades de propietarios

PABLO GARCÍA MOSQUERA

Abogado. Derecho administrativo e inmobiliario.

1ª EDICIÓN 2019

Incluye formularios



COMUNIDADES DE PROPIETARIOS: ANÁLISIS Y SOLUCIONES

*Guía práctica sobre la propiedad horizontal,
respuestas y problemáticas más habituales en
las comunidades de propietarios*

1ª EDICIÓN 2019

Pablo García Mosquera

Abogado. Derecho administrativo e inmobiliario.

COLEX 2019

Copyright © 2019

Queda prohibida, salvo excepción prevista en la ley, cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública y transformación de esta obra sin contar con autorización de los titulares de propiedad intelectual. La infracción de los derechos mencionados puede ser constitutiva de delito contra la propiedad intelectual (arts. 270 y sigs. del Código Penal). El Centro Español de Derechos Reprográficos (www.cedro.org) garantiza el respeto de los citados derechos.

Editorial Colex S.L. vela por la exactitud de los textos legales publicados; no obstante, advierte que la única normativa oficial se encuentra publicada en el BOE o Boletín Oficial correspondiente, siendo esta la única legalmente válida, y declinando cualquier responsabilidad por daños que puedan causarse debido a inexactitudes e incorrecciones en los mismos.

Editorial Colex S.L., habilitará a través de la web www.colex.es un servicio online para acceder al texto con las eventuales correcciones de erratas. Además, como complemento a su libro, dispondrá de un servicio de actualizaciones operativo durante la vigencia de la edición adquirida.

© Editorial Colex, S.L.

Polígono Pocomaco, parcela I, Edificio Diana, portal centro 2,
A Coruña, 15190, A Coruña (Galicia)

info@colex.es

www.colex.es

SUMARIO

PARTE I. PROPIEDAD HORIZONTAL: CONSTITUCIÓN. ELEMENTOS Y OBRAS. GOBIERNO. DERECHOS Y OBLIGACIONES.	9
BLOQUE 1. La propiedad horizontal: su constitución y extinción	9
1.1. Definición de propiedad horizontal.	9
1.2. Proceso de constitución de la propiedad horizontal. Requisitos	9
1.3. Casos especiales	10
1.3.1. Edificio en el que no está constituida la propiedad horizontal	10
1.3.2. Mancomunidades	11
1.3.3. Garajes sin vivienda.	11
1.3.4. Apartamentos turísticos	11
1.3.5. Polígonos industriales	11
1.3.6. Comunidades de bienes	12
1.3.7. Complejos inmobiliarios privados	12
1.4. Extinción.	12
BLOQUE 2. El título constitutivo	14
2.1. Definición y contenido	14
2.1.1. Descripción del inmueble con referencia a su situación, medidas, linderos, referencia catastral, y sus cargas o limitaciones.	14
2.1.2. Pisos y locales individuales	14
2.1.3. Fijación de la cuota de participación.	14
2.1.4. Servicios e instalaciones comunes	15
2.2. Registro	16
2.3. Modificación.	16
2.4. Ejemplos prácticos	17
BLOQUE 3. Estatutos	19
3.1. Definición y contenido	19
3.1.1. Uso y destino del edificio y de las viviendas y locales	19
3.1.2. Administración y gobierno de la Comunidad	20
3.1.3. Uso y destino de los elementos comunes.	20
3.1.4. Gastos ordinarios y extraordinarios. Cláusulas de exoneración	20
3.2. Registro	24
BLOQUE 4. Reglamento de régimen interno	26
4.1. Definición	26
4.2. Contenido y registro	26
4.3. Ejemplos prácticos	27
BLOQUE 5. Órganos de gobierno.	29
5.1. Presidente.	29
5.1.1. Nombramiento.	29
5.1.2. Quorum para su elección.	29

SUMARIO

5.1.3. Duración del cargo	29
5.1.4. Funciones	30
5.1.5. Responsabilidad	30
5.1.6. Remoción.	31
5.2. Administrador de fincas	31
5.2.1. Nombramiento y duración del cargo. Cese.	32
5.2.2. Funciones	33
5.2.3. Responsabilidad	33
5.3. Otros cargos	33
5.3.1. Secretario.	33
5.3.2. Vicepresidente	34
5.3.3. Tesorero	34
5.4. Juntas	35
5.4.1. Duración del mandato	35
5.4.2. Funciones	35
5.4.3. Tipos de Juntas de Propietarios	36
5.4.4. Convocatoria de la Junta	36
5.4.5. Asistencia	38
5.4.6. Quorum	39
5.4.7. Mayorías para la adopción de acuerdos	39
5.4.8. Modo de contar los votos.	42
5.4.9. Actos propios.	42
5.4.10. Acta y libro de Actas	42
BLOQUE 6. Elementos de la finca	51
6.1. Introducción	51
6.2. Elementos privativos	51
6.2.1. Definición.	51
6.2.2. Obras	52
6.2.3. Ejemplos prácticos	52
6.3. Elementos comunes	52
6.3.1. Definición.	52
6.3.2. Obras	53
6.3.3. Reparaciones urgentes	53
6.3.4. Consentimiento tácito	53
6.3.5. Obras de ejecución obligatoria por la comunidad. Autorizaciones administrativas.	54
6.3.6. Ejemplos prácticos	57
6.4. Comunales de uso privativo	60
6.4.1. Definición.	60
6.4.2. Obras	60
6.4.3. Ejemplos prácticos	60
6.5. Plazo de ejercicio de acciones en reacción a obras no consentidas.	62
BLOQUE 7. Obligaciones de los propietarios	76
7.1. Obligaciones de los propietarios	76
7.1.1. Respetar las instalaciones comunes y diligencia debida en el uso del inmueble. Mantener en buen estado su propiedad.	76
7.1.2. Consentir en la vivienda o local reparaciones exigidas para servicios del inmueble y la creación de servidumbres.	76
7.1.3. Permitir el acceso al piso o local para cumplir con las obligaciones anteriores	77

SUMARIO

7.1.4. Contribuir a los gastos y fondo de reserva. Certificado en casos de venta.	77
7.1.5. Constitución del fondo de reserva.	78
7.1.6. Comunicación del domicilio. Práctica de notificaciones	78
7.1.7. Notificación del cambio de titular.	79
7.1.8. La falta de uso de un servicio no exime de contribuir a su mantenimiento	79
PARTE II. PROCEDIMIENTOS DE RECLAMACIÓN	83
BLOQUE 1. Procedimientos de reclamación y judiciales	83
1.1. Procedimientos judiciales.	83
1.1.1. Procesos declarativos. Juicio verbal y proceso ordinario	83
1.1.2. Juicio de equidad.	84
1.1.3. Impugnación de acuerdos de la junta de propietarios	85
1.1.4. Juicio monitorio.	89
1.1.5. Cese de actividades prohibidas, dañosas, molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas	98
1.1.6. Reclamación por daños	101
BLOQUE 2. Problemáticas habituales	123
2.1. Ruidos.	123
2.2. Animales.	124
2.3. Ropa tendida	125
2.4. Locales comerciales en la comunidad. Especial referencia a los locales de hostelería	126
2.4.1. Limitación al uso del local	126
2.4.2. Uso de elementos comunes y mantenimiento	126
2.4.3. Instalación de chimeneas para salida de humos.	127
2.4.4. Obras de acondicionamiento.	128
2.5. Filtraciones al vecino	129
ANEXO I. FORMULARIOS.	141
1. Escritura de constitución de edificio en régimen de propiedad horizontal	143
2. Escritura pública de extinción del régimen de propiedad horizontal por conversión en propiedad ordinaria.	147
3. Escritura de constitución de urbanización.	149
4. Estatutos de comunidad de propietarios.	155
5. Estatutos de urbanización	165
6. Modelo de estatutos de Comunidad de Propietarios y normas de régimen interior de garaje	167
7. Modelo de Normas de régimen interior	177
8. Acta de aprobación del reglamento de régimen interior.	181
9. Acta de modificación del reglamento de régimen interior. Pistas de tenis	183
10. Convocatoria de junta ordinaria	185
11. Modelo de nueva convocatoria de junta anual ordinaria, no celebrada	187
12. Solicitud de celebración de junta por propietarios	189
13. Convocatoria a junta de propietarios a instancia de vecinos promotores cuando el presidente se niega a convocar	191
14. Convocatoria de junta extraordinaria	193
15. Convocatoria de junta extraordinaria por el promotor	195
16. Modelo de notificación fehaciente al propietario que no asiste a la junta	197
17. Notificación por medio de tablón de anuncios al propietario ausente	199
18. Notificación al propietario moroso	201

19. Solicitud de inclusión de algún asunto en el orden del día de la convocatoria . . .	203
20. Modelo de autorización para ser representado en la junta de propietarios	205
21. Solicitud de diligenciamiento de libro de actas.	207
22. Modelo de acta de junta de propietarios.	209
23. Acta de junta de propietarios acordando el ejercicio de una acción de cesación contra un propietario u ocupante de departamento que realiza actividades prohibidas. (1)	211
24. Modelo de junta aprobando liquidación de deudas	213
25. Acta aprobando fondo de reserva	215
26. Modelo de acta por la cual la junta concede el uso y disfrute de un elemento común a un propietario	217
27. Acta para la instalación de ascensor.	219
28. Requerimiento a propietario para permita el paso en su propiedad para la realización de obras comunes.	221
29. Demanda para la constitución de propiedad horizontal y fijación de cuotas de participación	223
30. Demanda de modificación de cuotas de participación	225
31. Demanda a propietario por alteración de la configuración del edificio.	227
32. Contestación a demanda oponiéndose a la demolición de las obras en edificio . .	229
33. Contestación a demanda reclamando cantidad por daños derivados de filtraciones.	231
34. Contestación a demanda de acción de cesación por actividad molesta (negocio de hostelería).	233
35. Recurso de apelación en materia de propiedad horizontal	237
36. Oposición al recurso de apelación en materia de propiedad horizontal	239

ANEXO II. ESQUEMAS243

PARTE I. PROPIEDAD HORIZONTAL: CONSTITUCIÓN. ELEMENTOS Y OBRAS. GOBIERNO. DERECHOS Y OBLIGACIONES

BLOQUE 1. La propiedad horizontal: su constitución y extinción

1.1. Definición de propiedad horizontal

Tal y como señala la Exposición de Motivos de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (LPH), la propiedad horizontal se encuentra estrechamente relacionada con la propiedad urbana. Si bien primigeniamente se trataba de una modalidad de la comunidad de bienes regulada en el artículo 396 del Código Civil (CC), la necesidad de dotar a la institución de una regulación completa reconociendo el derecho de propiedad sobre pisos o locales individualizados que forman parte de un mismo edificio pero compartiendo derechos y obligaciones sobre los elementos comunes de este, hizo evolucionar la institución.

En palabras del artículo 3 LPH la propiedad horizontal se define por la concurrencia de:

- Por una parte, *el derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al propietario, así como el de los anejos que expresamente hayan sido señalados en el título, aunque se hallen fuera del espacio delimitado.*
- De la otra, *la copropiedad, con los demás dueños de pisos o locales, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes.*

De la convivencia entre estos dos regímenes de propiedad surgen una serie de relaciones de interdependencia, de cuya regulación se encarga la LPH.

1.2. Proceso de constitución de la propiedad horizontal. Requisitos

Según dispone el artículo 2 LPH, esta ley se aplicará:

- A las Comunidades de Propietarios constituidas según lo dispuesto en el artículo 5.

PARTE I. PROPIEDAD HORIZONTAL: CONSTITUCIÓN. ELEMENTOS Y OBRAS. GOBIERNO. DERECHOS Y OBLIGACIONES

- A las que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 CC y no hubiesen otorgado el título constitutivo de la propiedad horizontal.
- A los complejos inmobiliarios privados.
- A las subcomunidades, entendiéndose por tales las que resultan cuando, de acuerdo con lo dispuesto en el título constitutivo, varios propietarios disponen, en régimen de comunidad, para su uso y disfrute exclusivo, de determinados elementos o servicios comunes dotados de unidad e independencia funcional o económica.
- A las entidades urbanísticas de conservación en los casos en que así lo dispongan sus estatutos.

Pese a que el régimen de propiedad horizontal se aplicará siempre y cuando el inmueble cumpla los requisitos del artículo 396 CC, es decir, que esté compuesto por elementos comunes y privativos susceptibles de aprovechamiento, se haya o no otorgado título constitutivo, no obstante, para la constitución formal de la propiedad horizontal habrá que acudir a las reglas contenidas en el artículo 5 LPH en el que se detallan los elementos que debe contener el título constitutivo, como veremos en su momento. Lo determinante para que la propiedad horizontal se constituya será el acuerdo de voluntades entre los propietarios del inmueble para otorgar la escritura de división horizontal. Y en la mayoría de los casos será necesario contar con informe técnico con el fin de fijar la descripción del inmueble, de los espacios privativos y comunes y el coeficiente correspondiente a cada local o vivienda. Los pasos que se seguirán para poner en marcha una Comunidad de Propietarios serán, resumidamente, los siguientes:

- Escritura de obra nueva y división horizontal del edificio.
- Convocar y celebrar la primera Junta de Propietarios. Normalmente la convocará el promotor y en el orden del día se tratarán los asuntos fundamentales para iniciar la comunidad: Elección de órganos de gobierno, apertura de cuenta bancaria, contratos de servicios y suministros, autorización para legalizar el libro de actas y solicitar NIF, etc.
- Legalización del Libro de Actas en el Registro de la Propiedad.
- Solicitud de NIF ante la Delegación de Hacienda correspondiente.

1.3. Casos especiales

1.3.1. Edificio en el que no está constituida la propiedad horizontal

Como señala el artículo 2 LPH, la ley se aplicará a los edificios que reúnan los requisitos del artículo 396 CC, aun cuando no se haya otorgado título constitutivo de la propiedad horizontal. Por lo tanto, para que se aplique este régimen bastará con que en un edificio existan pisos de distintos propietarios lo que, inevitablemente, conllevará la existencia de unos elementos comunes. Como señala la Sentencia Civil Nº 1115/2007, Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, Sección 1, Rec 3071/2000 de 23 de Octubre de 2007 (Núm. Ecli: ES:TS:2007:6622): *"Pero el hecho de que no hubiera escritura pública nada obsta para que exista una propiedad horizontal dado que tienen salida propia a un elemento común o a la vía pública, como requiere el art. 396 Cód. civ. e inevitablemente unos elementos comunes. Ello hace que su regulación jurídica se someta a la Ley de Propiedad Horizontal."*

Una importante consecuencia de la falta de título en estas comunidades será que no tenga acceso al Registro de la Propiedad cada uno de los pisos o locales que la integran, toda vez que para la inscripción de aquellos será requisito indispensable que previamente conste en la inscripción del inmueble la constitución de dicho régimen (artículo 8.5 de la Ley Hipotecaria (LH)).

1.3.2. Mancomunidades

Se hace referencia con esta denominación a aquellas Comunidades que agrupan varias comunidades de edificios independientes pero que comparte instalaciones y servicios comunes (vías de comunicación, instalaciones deportivas, piscinas, etc.).

Para su constitución deberá otorgarse un título constitutivo que podrá serlo por el propietario único antes de proceder a la venta, o por los Presidentes de cada una de las comunidades de cuya agrupación se trate y previa autorización de todas y cada una de las Juntas de Propietarios. Este título será inscribible en el Registro de la Propiedad (artículo 24.2 b) LPH).

Las mancomunidades funcionarán como una Comunidad normal con la especialidad de que sus funciones se circunscribirán a los elementos inmobiliarios que les sean comunes. La Junta de Propietarios estará formada por cada uno de los Presidentes de las comunidades que la constituyen y para la adopción de acuerdos para los que la ley requiera mayorías cualificadas se exigirá, en todo caso, la previa obtención de la mayoría de que se trate en cada una de las Juntas de propietarios de las comunidades que integran la agrupación. Salvo acuerdo en contrario de la Junta no será aplicable a las Mancomunidades la obligación de constituir un fondo de reserva (artículo 24.3 LPH).

En el caso de que las distintas comunidades no formen una Mancomunidad, podrán regirse por los acuerdos que se hayan pactado, aplicándose la LPH de manera supletoria.

1.3.3. Garajes sin vivienda

En el caso de que el garaje se configure como una finca separada de las viviendas el título constitutivo puede optar por:

- Describir el garaje como un elemento único en el que cada propietario lo será de una parte indivisa que se podrá concretar en el uso y disfrute de una plaza concreta. En este caso será recomendable con unas normas internas de funcionamiento y descripción de cada una de las plazas y los elementos comunes.
- Describir el garaje y dar número correlativo a cada una de las plazas de garaje, describiéndolas junto con los distintos elementos comunes. En este caso se aplicará el régimen ordinario de la Propiedad Horizontal.

1.3.4. Apartamentos turísticos

Nos referimos a aquellos inmuebles destinados íntegramente a alojamiento turístico. Normalmente son explotados por un empresario y en su regulación habrá que tomar en consideración las normas administrativas urbanísticas y reguladoras del sector.

En lo que respecta a la materia que nos ocupa, las principales especialidades se derivarán del destino del inmueble y afectarán principalmente a la regulación de los servicios y elementos comunes que necesitarán de una detallada regulación debido a ese específico destino.

1.3.5. Polígonos industriales

Los polígonos industriales están compuestos de parcelas privativas que comparten una serie de elementos y servicios comunes como pueden ser: servicios de vigilancia, accesos, vías de comunicación, conducciones, depuración de aguas, etc. Para su gestión es perfectamente posible que se constituya un complejo inmobiliario privado de conformidad con la letra a) del artículo 24.2 LPH en relación con el artículo 5 LPH, aunque también es posible que no se constituyan en una única comunidad, aplicándose entonces los pactos que establezcan entre sí los propietarios y supletoriamente la LPH (artículo 24.4 LPH).

PARTE I. PROPIEDAD HORIZONTAL: CONSTITUCIÓN. ELEMENTOS Y OBRAS. GOBIERNO. DERECHOS Y OBLIGACIONES

Es necesario mencionar en este apartado que los polígonos industriales en muchas ocasiones se constituyen en Entidades Urbanísticas de Conservación, un tipo de entidad urbanística colaboradora de la Administración a través de la cual, los propietarios asumen el deber de conservar la urbanización y servicios y dotaciones públicas del polígono. La diferencia fundamental con el complejo inmobiliario deriva de la titularidad pública de los elementos sobre los que recae el deber de conservación. Son, por tanto, entes de naturaleza administrativa, dependiente normalmente de una entidad local aunque con plena personalidad jurídica y no se rigen por la LPH sino por la normativa urbanística y por sus propios Estatutos que, no obstante, pueden remitir a la LPH para regular determinados aspectos si así lo creen conveniente (artículo 2 LPH).

1.3.6. Comunidades de bienes

En la comunidad de bienes distintos sujetos comparten el dominio sobre varias cosas o derechos, rigiéndose por el artículo 392 y ss CC.

Difiere, por tanto, de la propiedad horizontal en que no existen elementos privativos sino que responde a la idea de propiedad romana o por cuotas en la que cada condueño lo es de una parte ideal sobre la cosa común, no sobre una parte concreta de esta. No obstante, si existiese un aprovechamiento independiente de cada uno de los pisos o locales, sería plenamente aplicable la LPH de conformidad con su artículo 2 y remisión al artículo 396 CC.

Cada condueño tendrá derecho a percibir los beneficios en proporción a su cuota y la obligación de contribuir en igual proporción al mantenimiento y conservación de la cosa común, sin que le esté permitido realizar alteraciones.

La administración de la comunidad de bienes se hará por los comuneros, con respeto al acuerdo de la mayoría.

La permanencia en la comunidad de bienes es voluntaria y cada condueño puede enajenar su cuota (con derecho de retracto de los demás) o solicitar poner fin a la situación de indivisión mediante la correspondiente acción de división de cosa común. Esta es otra diferencia con el régimen de propiedad horizontal, en el que no es posible esta acción de división.

1.3.7. Complejos inmobiliarios privados

Se trata en este punto de aquellas urbanizaciones privadas compuestas de parcelas independientes que participan en copropiedad sobre elementos (viales, accesos, instalaciones deportivas, etc) o servicios comunes (seguridad, vigilancia, comunicaciones, etc).

Lo normal es que se constituyan en un Complejo Inmobiliario de conformidad con la letra a) del artículo 24.2 LPH, es decir, en una única comunidad de propietarios que, constituida con los requisitos del artículo 5 LPH, quedará íntegramente sometida a las disposiciones de esta ley.

No obstante, el artículo 24.4 LPH prevé que si estos complejos inmobiliarios no se constituyen en una única comunidad, sí podrán regirse por los pactos que entre sí establezcan los propietarios, aplicándose la LPH de manera supletoria.

1.4. Extinción

De conformidad con el artículo 23 LPH el régimen de propiedad horizontal se extingue:

- *Por la destrucción del edificio, salvo pacto en contrario. Se estimará producida aquélla cuando el coste de la reconstrucción exceda del cincuenta por ciento*

PARTE I. PROPIEDAD HORIZONTAL: CONSTITUCIÓN. ELEMENTOS Y OBRAS.
GOBIERNO. DERECHOS Y OBLIGACIONES

del valor de la finca al tiempo de ocurrir el siniestro, a menos que el exceso de dicho coste esté cubierto por un seguro.

- *Por conversión en propiedad o copropiedad ordinarias.*

En cuanto a la destrucción del edificio, en primer lugar se debe aclarar que los términos destrucción y reconstrucción no solo hacen referencia a los supuestos de ruina total, sino también a aquellos en que el inmueble adolezca de graves daños o defectos cuya reparación supere el 50% de su valor. Así, la **Sentencia Civil N° 423/2012, Audiencia Provincial de Asturias, Sección 7, Rec 679/2011 de 21 de Septiembre de 2012 (Núm. Cendoj: 33024370072012100410)**:

“Es decir, que el régimen de propiedad horizontal se extingue cuando el edificio se destruyó totalmente o cuando exige reparaciones que exceden del 50% de su valor, esto es, cuando concurre la denominada ruina económica, lo que se revela como una cuestión de índole civil, no vinculada al concepto de ruina en el ámbito administrativo.”

En segundo lugar, se permite que el título constitutivo o los Estatutos puedan contener una cláusula que mantenga el régimen de propiedad horizontal, reconstruyendo el edificio, aun cuando esa reconstrucción exceda del 50% del valor de la finca al tiempo de ocurrir el siniestro.

Será primordial conocer, por tanto, el coste de reconstrucción, para lo que será necesario acudir a informe de peritos que, llegado el caso, podrá ser sometido a contradicción en el correspondiente proceso.

En caso de que la reconstrucción supere ese 50% del valor, salvo que exista unanimidad de los propietarios, ninguno de estos estará obligado a asumirla, aunque estén a favor el resto de comuneros.

Si el coste de reconstrucción no supera el 50% del valor, salvo acuerdo en contrario por unanimidad, cada comunero deberá contribuir a la reconstrucción en proporción a su cuota de participación. Si en este supuesto una mayoría de los propietarios no quisiese reconstruir, los restantes deberán acudir al Juzgado formulando demanda de impugnación de acuerdos por los cauces del artículo 18 LPH, que examinaremos en su momento.

Pese a lo señalado hasta ahora, si existiese seguro y este cubriese el exceso sobre el porcentaje del 50%, la propiedad horizontal no se extinguirá y deberá procederse a la reconstrucción. Como se señaló con anterioridad, si una mayoría se opusiese a la reconstrucción, los restantes propietarios deberán impugnar dicho acuerdo de conformidad con el artículo 18 LPH.

El segundo supuesto de extinción es el de conversión en propiedad o copropiedad ordinaria:

- Porque una persona adquiere la totalidad de los pisos y locales que componen la comunidad.
- Porque los comuneros deciden extinguir el régimen de propiedad horizontal y pasar a ser propietarios en proindiviso de todo el edificio. En todo caso, será necesaria la unanimidad de todos los propietarios. **Sentencia Civil N° 363/2010, Audiencia Provincial de Madrid, Sección 25, Rec 550/2009 de 02 de Julio de 2010 (Núm. Cendoj: 28079370252010100392)**: *“...siendo preciso que para esa conversión en copropiedad ordinaria se alcanzara el acuerdo unánime de los propietarios, no bastando la mayoría, de modo que en ningún caso la conversión se produce de forma automática, requiriendo en todo caso, el acuerdo unánime de los propietarios que integran la Comunidad demandada, salvo que se produzca una cadena de enajenaciones deviniendo un propietario único,...”*

BLOQUE 2. El título constitutivo

2.1. Definición y contenido

El título constitutivo es el documento fundamental de la propiedad horizontal pues delimita su régimen jurídico. Se corresponde con lo que comúnmente se denomina escritura de división horizontal, en la que se realiza la descripción del edificio y se desarrollan el resto de menciones obligatorias como expondremos a continuación.

El artículo 5 LPH se refiere al contenido del título constitutivo, de los Estatutos, en su caso, y a las reglas para determinar la cuota de participación de cada comunero sobre los elementos comunes.

En atención a la remisión que el citado precepto realiza a la legislación hipotecaria, del juego conjunto de ambas normas podemos establecer el siguiente contenido mínimo del título constitutivo:

2.1.1. Descripción del inmueble con referencia a su situación, medidas, linderos, referencia catastral, y sus cargas o limitaciones

En primer lugar la escritura deberá contener una descripción completa del edificio y del solar en que se asienta, con expresión de su medida, linderos, referencia catastral, título, inscripción, cargas y limitaciones. Normalmente se transcribirá la descripción del inmueble si ya consta inscrito en el Registro de la Propiedad.

2.1.2. Pisos y locales individuales

El título debe indicar los pisos y locales así como sus anejos de aprovechamiento privativo, es decir: "*...espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al propietario, así como el de los anejos que expresamente hayan sido señalados en el título, aunque se hallen situados fuera del espacio delimitado*", de conformidad con la letra a) del artículo 3 LPH.

La numeración de los pisos y locales se hará en letra y de modo correlativo. En su descripción será importante realizar una correcta descripción de su superficie, situación, linderos y anejos, lo que minimizará los conflictos futuros en cuanto a la determinación de la naturaleza comunal o privativa de elementos como, por ejemplo, los patios o terrazas.

2.1.3. Fijación de la cuota de participación

Otra de las menciones fundamentales del título constitutivo será la de fijar la cuota de participación que corresponden a cada vivienda o local. Se puede realizar por el propietario único, por acuerdo de todos los propietarios o por resolución judicial. Además, estos sujetos deberán hacerlo siguiendo los criterios fijados en el párrafo segundo del artículo 5 LPH, a saber:

- El primer criterio a tener en cuenta es la **superficie útil de cada piso o local**. Es la forma más utilizada por su sencillez y comodidad, pues se trata de aplicar una simple regla de tres (Por ejemplo: Edificio de 5000 m². Si una vivienda mide 100 m², le corresponderá un coeficiente del 2%)

PARTE I. PROPIEDAD HORIZONTAL: CONSTITUCIÓN. ELEMENTOS Y OBRAS. GOBIERNO. DERECHOS Y OBLIGACIONES

- Pero en muchos casos convendrá complementar el anterior criterio con los siguientes también previstos en el artículo 5 LPH para lograr una distribución más justa y eliminar las consecuencias inicuas que pueden derivar de la simple aplicación del criterio de superficie:
 - **Situación**, pues lógicamente la situación de un local o vivienda (vistas, orientación, acceso directo a la vía pública, etc) influyen en su valoración.
 - **Uso que haga de los servicios comunes** (por ejemplo, el ascensor): Si un determinado piso o local carece de un servicio común o no se sirve de él, es lógico que su participación se reduzca.

En cualquier caso, no se debe confundir la fijación de coeficiente en relación con el edificio, con el coeficiente que se asigne para hacer frente a los gastos, que puede ser diferente. Por ejemplo, un local comercial en planta baja sin acceso al portal puede tener un coeficiente de participación en relación únicamente con su superficie, y así deberá contribuir a los gastos generales, pero sin embargo puede estar exonerado de los gastos concretos de mantenimiento de portal, escaleras y ascensor, como ya examinaremos.

2.1.3.1. Sujetos legitimados para fijar las cuotas de participación

a) Por el propietario único

Es lo normal en nuevas promociones en las que el promotor, antes de la venta, otorga la Escritura de División Horizontal y realiza la descripción del edificio, de los pisos y locales, anejos y asigna los coeficientes.

¿Puede otorgar el promotor dicha escritura aun cuando ya ha vendido algún piso en documento privado? La respuesta debe ser negativa siempre que el contrato se haya perfeccionado mediante la entrega de la vivienda o local pues, en ese caso, aun cuando nunca se haya reunido la Junta de Propietarios, el promotor ya no es dueño único (*consultar jurisprudencia de este bloque*).

b) Por acuerdo de todos los propietarios

Se requiere la unanimidad de todos los propietarios, lo que en la práctica supone notables dificultades al tener que concurrir acuerdo de múltiples voluntades.

c) Por laudo o resolución judicial

Cuando los dos sistemas anteriores no han dado resultado, se podrá formular una demanda de juicio ordinario para que sea el juez quien fije los coeficientes con base en los informes técnicos que se aporten como prueba al proceso y de conformidad con los criterios del artículo 5 LPH. La legitimación activa la ostentará cualquiera de los comuneros, mientras que la pasiva la tendrán el resto de propietarios.

2.1.4. Servicios e instalaciones comunes

Aun partiendo del principio de que se presumirán comunes todos los elementos del inmueble que no figuren como privativos en el título, con el fin de evitar problemas futuros, resulta conveniente especificar con el mayor detalle posible los servicios con los que cuenta el edificio: calefacción, telecomunicaciones, ascensor, escaleras, portería... etc.

CÓDIGOS COMENTADOS



LA
**EDITORIAL
JURÍDICA**
DE
REFERENCIA
PARA LOS
PROFESIONALES
DEL
DERECHO
DESDE
1981

DESCUBRA MÁS OBRAS EN:

www.colex.es

Editorial Colex SL Tel.: 911 094 100 info@colex.es

COMUNIDADES DE PROPIETARIOS: ANÁLISIS Y SOLUCIONES **PASO A PASO**

Esta obra está dirigida a operadores jurídicos, profesionales implicados en la gestión de comunidades o a quien, sin ser profesional del derecho, esté interesado en una materia que afecta al día a día de millones de personas. Se ha pretendido ofrecer una guía clara, concreta y precisa sobre la institución de la propiedad horizontal y ofrecer respuestas a los problemas y dudas más frecuentes en el día a día del funcionamiento de las comunidades de propietarios.

Para ello la obra se estructura en dos partes diferenciadas. La primera, sobre constitución y elementos de la propiedad horizontal, obras, órganos de gobierno y derechos y obligaciones de los propietarios. Y la segunda, relativa a las distintas acciones judiciales y problemáticas habituales, con especial referencia a procedimientos específicos (o con especialidades) de la Ley de Propiedad Horizontal: juicio de equidad, impugnación de acuerdos de la junta, proceso monitorio y acción de cesación.

La amplia casuística que presenta la práctica cotidiana y los años de vigencia de la ley han derivado en un ingente desarrollo jurisprudencial de la materia, que se ha tenido que adaptar a la constante evolución de la técnica y de las sociedades urbanas. Por esta razón se han incluido abundantes referencias jurisprudenciales y, como apéndice a cada bloque, extractos de sentencias a título ejemplificativo.

Por último, con la finalidad de ayudar a los profesionales en su labor, se incluye un anexo de formularios relativos tanto a la organización interna de la comunidad, como al ejercicio de acciones judiciales.



www.colex.es



ISBN: 978-84-17618-61-2

