

Esta obra colectiva, concebida por iniciativa  
y bajo la coordinación de la Editorial,  
ha sido realizada por la redacción de  
**Ediciones Francis Lefebvre**  
con la colaboración de:

**Coordinador:**

Francisco M. ECHEVERRÍA SUMMERS

**Autores:**

Juan Antonio ANDÚJAR HURTADO  
Notario de Barcelona

Francisco M. ECHEVERRÍA SUMMERS  
Doctor en Derecho. Abogado. Socio del Bufete Centro de Estudios Legales. Profesor de la Universidad de  
Barcelona

Nuria DÍEZ ONTAÑÓN  
Abogada. Socio del Bufete Centro de Estudios Legales

Juan Manuel ESCUTIA ABAD  
Abogado. Socio del Bufete Centro de Estudios Legales

Enrique FERNÁNDEZ GARCÍA  
Abogado. Socio del Bufete Centro de Estudios Legales

José Manuel GARRIDO GÓMEZ  
Abogado. Socio del Bufete Centro de Estudios Legales

Juan Carlos HIDALGO ZAMORA  
Economista. Actuario de Seguros Socio del Bufete Centro de Estudios Legales

Ramón GASPAS DE VALENZUELA Y DE ROS  
Abogado. Jefe del Área de Asesoramiento Tributario de la Generalitat de Cataluña

Fernando MORILLO GONZÁLEZ  
Doctor en Derecho. Abogado. Socio del Bufete Bercovitz-Carvajal

Miguel Ángel PETIT SEGURA  
Doctor en Derecho. Profesor de la Universidad de Barcelona

Carmen TORIL VELASCO  
Inspectora de Trabajo y Seguridad Social de Barcelona

Pedro TUSET DEL PINO  
Magistrado-Juez

Enrique VENDRELL SANTIVERI  
Letrado Asesor del Consejo de Colegios de Administración de Fincas de Cataluña. Profesor de ESADE  
(Universidad Ramón Llull)

© EDICIONES FRANCIS LEFEBVRE, S. A.  
Santiago de Compostela, 100. 28035 Madrid. Teléfono: 91 210 80 00. Fax: 91 210 80 01  
www.efl.es  
Precio: 85,28 € (4% IVA incluido)  
ISBN: 978-84-92612-96-3  
Depósito legal: M-45097-2010

Impreso en España por Printing'94  
Puerto Rico, 3. 28016 Madrid

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la ley. Dirijase a CEDRO (Centro Español de Derechos Reprográficos, [www.cedro.org](http://www.cedro.org)) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra.

**MEMENTO PRÁCTICO  
FRANCIS LEFEBVRE**

**Propiedad  
Horizontal**

**2011-2012**

Actualizado a octubre de 2010

## Plan general

	<b>Nº</b>
Capítulo 1. Consideraciones generales .....	50
Capítulo 2. Nacimiento y extinción de la propiedad horizontal .....	200
Capítulo 3. Derechos y obligaciones de los propietarios .....	800
Capítulo 4. Régimen de obras .....	1300
Capítulo 5. Órganos de gobierno .....	1800
Capítulo 6. Aspectos procesales .....	3150
Capítulo 7. Responsabilidad y seguro .....	4300
Capítulo 8. Complejos inmobiliarios .....	4600
Capítulo 9. Régimen fiscal y contable .....	5100
Capítulo 10. Régimen laboral .....	5700
Capítulo 11. Régimen de la propiedad horizontal en Cataluña .....	6400
Anexos .....	8000
Tabla alfabética	

## Principales abreviaturas

<b>AEAT</b>	Agencia Estatal de Administración Tributaria
<b>AJD</b>	Impuesto sobre actos jurídicos documentados
<b>CC</b>	Código Civil
<b>CCC</b>	Código Civil de Cataluña
<b>DGRN</b>	Dirección General de los Registros y del Notariado
<b>DGT</b>	Dirección General de Tributos
<b>EDJ (*)</b>	El Derecho Jurisprudencia
<b>ET</b>	Estatuto de los Trabajadores (RDLeg 1/1995)
<b>IAE</b>	Impuesto sobre actividades económicas
<b>IBI</b>	Impuesto sobre bienes inmuebles
<b>ICIO</b>	Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras
<b>IGIC</b>	Impuesto general indirecto canario
<b>IIVTNU</b>	Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana
<b>IRNR</b>	Impuesto sobre la renta de los no residentes
<b>IRPF</b>	Impuesto sobre la renta de las personas físicas
<b>IS</b>	Impuesto sobre sociedades
<b>ITP-AJD</b>	Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados
<b>IVA</b>	Impuesto sobre el valor añadido
<b>LGT</b>	Ley general tributaria (L 58/2003)
<b>LH</b>	Ley hipotecaria (L 8-2-1946)
<b>LHL</b>	Texto refundido de la Ley reguladora de las haciendas locales (RDLeg 2/2004)
<b>LIRPF</b>	Ley del impuesto sobre la renta de las personas físicas (L 35/2006)
<b>LIS</b>	Texto refundido de la Ley del impuesto sobre sociedades (RDLeg 4/2004)
<b>LITP</b>	Texto refundido de la Ley del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados (RDLeg 1/1993)
<b>LIVA</b>	Ley del impuesto sobre el valor añadido (L 37/1992)
<b>LN</b>	Ley del Notariado
<b>LPH</b>	Ley de propiedad horizontal (L 49/1960)
<b>LS/08</b>	Texto refundido de la Ley del suelo (RDLeg 2/2008)
<b>NIF</b>	Número de Identificación Fiscal
<b>RD</b>	Real Decreto
<b>RDL</b>	Real Decreto-Ley
<b>RDLeg</b>	Real Decreto Legislativo
<b>RIRPF</b>	Reglamento del impuesto sobre la renta de las personas físicas (RD 439/2007)
<b>RITP</b>	Reglamento del impuesto sobre transmisiones patrimoniales (RD 828/1995)
<b>RIVA</b>	Reglamento del impuesto sobre el valor añadido (RD 1624/1992)
<b>RN</b>	Reglamento Notarial (D 2-6-1944)

(\*) La siglas **EDJ** corresponden a «El Derecho Jurisprudencia». En lo sucesivo, las referencias de Jurisprudencia utilizadas en los **Mementos** Francis Lefebvre se harán a la Base de Datos **El Derecho**.

## CAPÍTULO 1

## Consideraciones generales

## SUMARIO

A.	Elementos esenciales .....	60
B.	Supuestos de propiedad horizontal .....	70
C.	Diferencia con otras figuras e instituciones .....	100
D.	Normativa aplicable .....	125

50

La propiedad horizontal es una institución jurídica cuya aplicación se proyecta, en esencial, sobre aquellos **edificios** que pertenecen por pisos, locales, u otras entidades independientes, a **diferentes propietarios**; de modo que, junto a la titularidad privativa que se reconoce sobre determinados elementos que por sus características arquitectónicas resultan susceptibles de aprovechamiento independiente, denominados **elementos privativos** (fundamentalmente pisos, locales, así como garajes si así se configuran), se establece una comunidad necesaria sobre otros elementos, pertenencias o servicios indispensables para el disfrute conjunto del inmueble, denominados **elementos comunes** sobre los que la Ley realiza una enumeración no taxativa: suelo, vuelo, cimentaciones, cubiertas, terrazas, balcones comunes, instalaciones de aire acondicionado o calefacción, de telecomunicaciones etc., y en general todos los que no sean susceptibles de división (CC art.396).

52

El régimen de la propiedad horizontal es de **aplicación** a toda edificación que se encuentre dividida por entidades susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a la vía pública o a un elemento común de aquél, con la única condición de que se atribuya la titularidad separada de los mismos, por cualquiera de los medios admitidos por la legislación civil, a más de un propietario.

En realidad, y pese a que una de las críticas que se ha efectuado a la vigente Ley de propiedad horizontal es el hecho de estar pensada para supuestos de edificaciones simples, compuestas de un edificio, ya construido, con un solo cuerpo y una sola entrada y elementos comunes básicos, dicha normativa es igualmente aplicable a las **realidades arquitectónicas complejas** que se presentan cada vez más habitualmente en la práctica, tales como:

54

1. Edificios en los que algunos de sus elementos privativos constituyen, a su vez, **subcomunidades de propietarios**, normalmente las plantas sótano dedicadas a aparcamiento de vehículos, espacios destinados a trasteros, o locales comerciales.
2. Edificios compuestos de diversas escaleras, o **portales separados**, los cuales pueden organizarse de forma separada como subcomunidades integradas en una comunidad general.
3. **Edificios independientes** construidos sobre una única finca registral, los cuales se encuentran conectados entre sí por el hecho de compartir las zonas ajardinadas, de recreo, piscinas u otros elementos comunes semejantes situados en el resto de solar no ocupado por las construcciones.

## A. Elementos esenciales

Conforme a lo expuesto anteriormente, ¿qué es **esencial** para la existencia de un régimen de propiedad horizontal?:

60

1. La existencia de más de un elemento de propiedad independiente.
2. Con salida directa a la vía pública, o a través de alguna zona común.
3. La existencia de elementos comunes.
4. La existencia de más de un propietario.

**Existencia de más de un elemento de propiedad independiente** Si no existieran elementos de propiedad independiente, estaríamos hablando bien de edificaciones o espacios comunes en el sentido de sujetos a una **comunidad ordinaria**, o bien zonas comunales bajo la forma de **comunidad germánica** (sin atribución expresa de cuotas) cuyo uso pertenece en

62

común a diversos propietarios sin distinción de cuotas, como puede ser el caso de los montes vecinales o comunales (CC art.600), pero no existiría propiedad horizontal.

Si sólo existiera un elemento de propiedad independiente, estaríamos hablando de una **edificación independiente**, la cual, al no compartir espacios o zonas comunes con otros propietarios, tampoco sería un supuesto de propiedad horizontal, sin perjuicio de poder llegar a serlo en el futuro, si sus características edificatorias –y las legales– lo permiten.

**64 Salida directa a la vía pública, o a través de alguna zona común** Este requisito también es esencial e importante, y a veces queda olvidado. Es importante porque si una de las propiedades independientes no tuviera este acceso directo a la calle o a zonas comunes (el caso más normal son las escaleras comunes) que permiten dicho acceso, estaríamos hablando de supuestos de **propiedades contiguas o superpuestas**, que compartirán quizás elementos medianeros (paredes, techos o suelos), y en cuyo caso la propiedad sin acceso a la vía pública lo consigue, o bien por tolerancia del dueño de la otra, o bien a través de una servidumbre de paso, aparente y continua, que se habrá constituido con título documental, o sin dicho título expreso, a través de una consolidación por dicho uso continuo cercana a la prescripción adquisitiva.

Por tanto, si no existe esa salida directa a la vía pública o a través de elementos comunes, no cabe hablar de propiedad horizontal.

**PRECISIONES** En tal sentido, por ejemplo, la DGRN no ha entendido posible configurar como elemento independiente una vivienda en una planta alta de un edificio, que no tenía acceso directo a la vía pública ni a través de elementos comunes de su edificio, sino **a través de otra vivienda** del mismo propietario, sobre la cuál este había constituido una servidumbre de paso. Se entendió que el aprovechamiento independiente de la vivienda no queda garantizado de un modo jurídicamente estable y duradero, sino que se supedita a la circunstancia coyuntural de la existencia de la **titularidad común** de ambas viviendas, cuya desaparición podría dar lugar a una amortización de la vivienda cuestionada (DGRN Resol 12-11-97, BOE 9-12-97).

**65 Existencia de elementos comunes** En línea con el anterior requisito, es necesario que, al menos, dos elementos de propiedad independiente compartan alguna zona o elemento común. Cabría plantearnos las siguientes cuestiones en relación a este elemento esencial:

- Esta «comunidad», ¿ha de ser una comunidad basada en la **propiedad** o basta que haya un **uso** compartido de zonas comunes cualquiera que sea el título para ello?

El uso de zonas comunes se puede obtener por diversos títulos (a través de un usufructo concedido por el propietario o propietarios de esos espacios, a través de un arrendamiento, de servidumbres de uso...), pero creemos que es definitorio el hecho de que esa comunidad venga determinada por la **propiedad de los elementos privativos**. Por ello en la definición dada a la propiedad horizontal al inicio de este apartado hablábamos de una **comunidad necesaria**, en el sentido de vinculada a la propiedad sobre los elementos independientes.

- Lo anterior enlaza con otra pregunta: esa comunidad sobre los elementos comunes, ¿tiene **autonomía propia**? ¿Puede constituirse en una entidad autónoma, sujeto de derecho y obligaciones, con autonomía de los elementos privativos? Evidentemente no. Por ello, cualquier modificación de dichos espacios, zonas o elementos comunes, o cualquier uso específico, o cambio en los mismos, está sometida a los acuerdos y mayorías necesarios de los propietarios de los elementos independientes que son copropietarios de los mismos.

- Otra cosa es que la comunidad de propietarios (formada por el conjunto de elementos privativos junto a su copropiedad de elementos comunes), en cualquier supuesto de propiedad horizontal que así se configure, pueda tener una cierta **personalidad jurídica**, que ha sido reconocida por la legislación fiscal y la jurisprudencia, a la hora de hacer más ágil su funcionamiento.

**67 Existencia de más de un propietario** Por último, y como cierre a los requisitos esenciales y definitorios de una propiedad horizontal, hay que referirse al **número de propietarios** necesarios para la existencia de una propiedad horizontal.

En principio, habría que entender que han de existir como **mínimo 2** propietarios, de elementos independientes, que comparten las zonas o elementos comunes, de la manera que hemos visto anteriormente.

Sin embargo, será habitual observar situaciones donde un régimen «formal» de propiedad horizontal existe, por existir un título constitutivo del mismo, aún habiendo **un solo propietario**. Este será el caso habitual del promotor de un edificio, que otorga por sí solo el título constitutivo de propiedad horizontal, y es el propietario único de todos los elementos independientes. En este caso, bastante habitual, aunque siempre temporal, habrá que entender que la propiedad horizontal está «**en trámite de constitución**», o por decirlo con más propiedad, está constituida la propiedad horizontal desde el punto de vista formal (otorgamiento del título constitutivo), pero no desde el punto de vista material, pues es definitorio que existan al menos dos propietarios de ele-

mentos independientes, para que podamos entender constituida la propiedad horizontal de manera plena y perfecta –y todo lo anterior sin perjuicio de la problemática suscitada en los casos en que el promotor ya ha procedido a la venta de elementos privativos, mediante documentos privados, antes de que el promotor otorgue el título constitutivo, que veremos más adelante– (ver n° 220).

## B. Supuestos de propiedad horizontal

SUMARIO	
1. Verdaderos supuestos de propiedad horizontal .....	72
2. Supuestos especiales de propiedad horizontal .....	75
3. Supuestos que no son propiedad horizontal .....	90

70

De acuerdo con los elementos definitorios de la propiedad horizontal (n° 60), podemos distinguir los distintos supuestos que pueden darse en relación a esta figura jurídica.

71

En efecto, la propiedad horizontal está pensada para un **edificio dividido en pisos y locales** que conlleva una titularidad exclusiva sobre las unidades privativas y una copropiedad sobre los elementos comunes. Pero, además de este supuesto normal y habitual, existen otros **fenómenos similares** a los que se aplica la misma técnica jurídica. Podríamos hacer a tal efecto las siguientes distinciones:

- Verdaderos supuestos de propiedad horizontal (n° 72).
- Supuestos de propiedad horizontal, con especialidades por razón de su objeto (n° 75).
- Supuestos que no son propiedad horizontal (n° 90).

### 1. Verdaderos supuestos de propiedad horizontal

Aparte del supuesto más común de un edificio dividido en pisos y locales, también son supuestos de propiedad horizontal los siguientes:

72

**a.** Los edificios destinados exclusivamente a **garaje** construidos en suelo privado o público (estos últimos en régimen de concesión administrativa).

**b.** Los **centros comerciales**, cuya especialidad es el destino propio de los diversos elementos independientes –locales– y la existencia de servicios comunes, más importantes y costosos de acuerdo con su destino comercial (zonas de aparcamientos, elementos arquitectónicos complejos, escaleras mecánicas...).

**c.** Los **apartamentos hoteleros** y apartahoteles, cuya especialidad es su destino turístico.

**d.** La denominada **propiedad horizontal «tumbada»**, esto es, aquella en la que los elementos independientes están dispuestos en forma horizontal y no vertical –urbanizaciones–, pero comparten igualmente elementos comunes, normalmente zonas de ocio, recreo, juegos, zonas deportivas, etc.

**e.** Las **subcomunidades** (comunidades dentro de otras) y las **supracomunidades** (comunidades que agrupan a otras más reducidas).

### 2. Supuestos especiales de propiedad horizontal

Determinados supuestos de propiedad horizontal presentan especialidades por razón de su objeto. Son los siguientes:

75

**PRECISIONES** Entre ellos han de destacarse las **urbanizaciones privadas**, que son objeto de estudio en otra parte de este Memento (n° 4600 s.).

**Edificio en propiedad superficiaria** En este caso, la especialidad radica en que el que realiza la edificación no es el dueño del suelo sino el titular de un derecho de superficie que,

77

por lo tanto, adquiere una **propiedad temporal** sobre lo edificado, de 99 años como máximo (RDLeg 2/2008 art.40.2).

Por ello, los propietarios de edificaciones, pisos, etc., en régimen superficiario son **verdaderos propietarios** y, como tales, pueden proceder a declarar y constituir una propiedad horizontal, si bien en régimen de propiedad temporal, ya que transcurrido el plazo de su constitución, pasarán dichas propiedades al dueño/s del solar.

**79 Propiedad volumétrica** Se trata de **fincas subterráneas** que se segregan de la titularidad de una finca y en las que se va a edificar un garaje en régimen de propiedad o concesión. La única especialidad radica en su configuración como un volumen.

La DGRN, que definió dicha propiedad, exige los siguientes **requisitos** (DGRN Resol 24-2-07):

- justa causa para la individualización del expresado volumen (como la posibilidad de explotación comercial);
- el respeto a los principios hipotecarios, fundamentalmente el de especialidad.

Una vez surgida la propiedad volumétrica como **finca independiente** se procede a declarar la obra nueva y su configuración, bien como propiedad horizontal o bien como complejo inmobiliario.

**80 Edificios turísticos** Son edificios explotados en régimen de propiedad de todos o algunos de sus elementos susceptibles de individualización (bajo la forma de apartamentos, habitaciones, etc.), caracterizados por la posible **cesión de su explotación** a un empresario turístico y la existencia de unos servicios comunes de marcado carácter hotelero. Estuvieron regulados en el RD 2877/1982, que sin embargo ha quedado derogado, junto a otras normas estatales reguladoras de la misma actividad, por RD 39/2010, quedando hoy regulados únicamente por las disposiciones autonómicas correspondientes.

La única especialidad respecto de la propiedad horizontal ordinaria radica en las especiales características del edificio, por su **destino turístico**, y la mayor importancia de los servicios comunes.

**82 Centros comerciales y mercados o lonjas tradicionales** Son edificios o conjuntos de edificios con oficinas o locales comerciales abiertos al público y, junto a ellos, una serie de **locales complementarios** destinados a aparcamiento y almacén, más una serie de elementos y servicios comunes (pasillos, escaleras, vigilancia y limpieza, etc.) de especial importancia cualitativa y cuantitativa en términos económicos.

Pueden ser **explotados** en régimen de propiedad horizontal, propiedad o copropiedad ordinaria, o bien a través de derechos de carácter real (superficie o concesión administrativa) o personal (arrendamiento, contrato de explotación, etc.).

Su explotación en régimen de **propiedad horizontal** consiste en la comercialización a diversos propietarios de los diferentes locales y la constitución de una comunidad de propietarios encargada de la gestión de los servicios e instalaciones comunes, siendo por ello de importancia la redacción de unos estatutos muy precisos para este tipo de instalaciones.

También cabe su explotación en **régimen mixto**, es decir, un propietario principal y dominante que gestiona la explotación y mantenimiento de los elementos comunes, y que comercializa locales en régimen de propiedad horizontal. Este supuesto lleva a la existencia de una comunidad de propietarios, con un peso decisivo de uno de los propietarios. Es el caso de los hipermercados.

**PRECISIONES** Un **estudio detallado** de los centros comerciales pueden encontrarse en los nº 6550 s. Memento Inmobiliario 2007-2008.

**84 Lofts** En muchas ocasiones y por circunstancias de mercado o por simple interés de la propiedad, puede interesar promover actuaciones con el fin de modificar el uso del suelo (p.e. de industrial a residencial) o de alguno de los elementos integrantes de un inmueble (de local a vivienda o viceversa).

En el primer caso estamos ante los llamados «lofts», espacio susceptible de ser habitado, situado en **fábricas o edificios de oficinas**, caracterizados por carecer prácticamente de distribución interior y por una altura tal que permite sacar una entreplanta.

Su especialidad o interés desde el punto de vista de la propiedad horizontal es el siguiente:

- Si esos espacios ya están dentro de un edificio de propiedad horizontal –p.e. zona de local destinado a uso industrial, taller, reparación, carpintería, etc.–, determinar si su **cambio de uso o destino** puede requerir autorización de la comunidad de propietarios.
- Si no están dentro de un edificio en propiedad horizontal, determinar si cumple con los **requisitos** para poder constituir el edificio que lo alberga (p.e. edificio industrial) en un régimen de propiedad horizontal. En tal sentido, puede no ser necesario ni posible (piénsese en una nave

industrial, donde no cabe constituir más de un elemento independiente; o donde no se van a desarrollar elementos comunes).

Y además de lo anterior, es importante desde el punto de vista de la propiedad horizontal tener en cuenta las **limitaciones administrativas** para la constitución de estos edificios industriales con uso habitacional. Así, mientras se concede el cambio de uso:

- a.** No requieren la **licencia de primera ocupación** sino de apertura, lo que puede plantear problemas administrativos para ciertos suministros.
- b.** Pueden plantear **problemas urbanísticos**, ya que muchos ayuntamientos suelen denegar el destino residencial o mixto para edificios industriales, por estar situados en zonas delimitadas con un determinado uso o destino industrial.

**Puertos deportivos** (L 22/1988 art.4.11 y 66) Al ser **bienes de dominio público** o demaniales, el título que permite su ocupación y aprovechamiento es la correspondiente concesión administrativa de carácter temporal (30 años).

La **concesión** es el título hábil para inmatricular. Una vez inscrita, y en los términos fijados en la concesión, el concesionario procederá a declarar la pertinente declaración de obra nueva, y pertinente división horizontal surgiendo como fincas registrales independientes, los correspondientes **puestos de atraque**.

El adquirente de cada uno de ellos adquiere, junto a un derecho singular y exclusivo sobre su puesto de atraque, un derecho inseparable sobre los **elementos comunes** del puerto (pantalanes, aseos, club social, instalaciones de agua y electricidad, etc.). Se trata de una verdadera propiedad, si bien, temporal por traer causa de un título concesional.

**PRECISIONES** El Derecho de **Cataluña** reconoce expresamente que puede constituirse un régimen de propiedad horizontal en los puertos deportivos en relación con los puntos de amarre (nº 6410).

**Otros supuestos** También son supuestos de propiedad horizontal con especialidades por razón de su objeto:

- a)** Los **cementerios** con nichos unos encima de otros. Este supuesto ha sido contemplado por la DGRN (DGRN Resol 21-3-01).
- b)** El derecho de **aprovechamiento por turno de bienes inmuebles** que puede estar inserto en un edificio en régimen de propiedad horizontal o sin previa declaración de propiedad horizontal (esta figura se estudia con detalle en los nº 6765 s. Memento Inmobiliario 2007-2008).
- c)** La **mancomunidad de edificios o los conjuntos urbanísticos**, que se caracterizan por varios edificios en propiedad horizontal, y una serie de instalaciones y servicios comunes todos ellos (zonas recreativas, deportivas, etc.).

**PRECISIONES** El Derecho de **Cataluña** reconoce expresamente que puede constituirse un régimen de propiedad horizontal en los cementerios en relación con las sepulturas (CCC art.553-2.2).

### 3. Supuestos que no son propiedad horizontal

**Edificio meramente proyectado** En este supuesto no existe la propiedad horizontal de manera perfecta, aunque puede llegar a existir.

La DGRN se ha referido a este supuesto admitiendo la constitución de un régimen de propiedad horizontal sobre una finca en la que su/s propietario/s proyectan construir un edificio, designando las partes comunes y privativas, y que declara **inscribible** como edificio o piso proyectado al amparo de LPH art.8.4, pero sin que ello implique la existencia de una propiedad horizontal en sentido pleno y perfecto (DGRN Resol 17-7-98).

Este supuesto se estudia con detalle más adelante (nº 217).

**Prehorizontalidad** Tampoco es un supuesto de propiedad horizontal –aunque puede llegar a serlo– la llamada prehorizontalidad, en sentido amplio, esto es, la situación anterior al otorgamiento del título constitutivo formal, que igualmente se trata más adelante (nº 215).

**Casas empotradas y «casas a caballo»** Son muy frecuentes en el ámbito rural y en los viejos edificios de las ciudades. Se caracterizan por la existencia de **edificaciones contiguas**, cada una con su solar, pero en la que los vuelos interfieren entre sí. No se trata de supuestos de propiedad horizontal sino más bien de situaciones de **medianería horizontal** (TS 23-5-1943; 28-4-70).

Caso particular son los denominados «**engalabernos**», muy frecuentes en el ámbito de la propiedad urbana rural. Se trata de porciones de casas empotradas unas en otras. Según la DGRN son

85

87

90

92

94

comunidades sui generis, pero no propiedad horizontal al no haber elementos comunes, aunque ha de precisarse la cuota de cada finca sobre el conjunto (DGRN Resol 20-7-98). Estas situaciones se regulan por lo pactado entre las partes; en su defecto por las normas de la medianería vertical, en lo que sea aplicable por analogía; o en su defecto por el uso o costumbre consolidado en la zona de su existencia.

## C. Diferencia con otras figuras e instituciones

100

SUMARIO	
Sociedades y asociaciones .....	102
Comunidad de bienes .....	104
Otras formas de gestión de servicios comunes .....	114

101

La propiedad horizontal se configura como una **propiedad especial** (LPH art.1) que resulta de la combinación de una titularidad exclusiva sobre los elementos privativos, unida a una **copropiedad** necesaria e indivisible sobre los elementos comunes del edificio.

En esta misma línea, hay que señalar que la propiedad horizontal se configura como un **derecho real**, y no como un derecho personal ni como una situación jurídica con vinculaciones obligacionales entre los propietarios de los diferentes pisos o elementos independientes. Como derecho real, tiene los caracteres de estos derechos:

- **inmediatividad**, en cuanto que el derecho se ejerce directamente sobre una cosa, en este caso sobre lo edificado, sin precisar para su realización la conducta efectiva de ningún otro sujeto; y
- **eficacia erga omnes**, en cuanto que se opone o se hace efectivo frente a todos, y no sólo frente a un sujeto determinado.

Dicho lo anterior, podemos señalar adicionalmente las diferencias con otras instituciones jurídicas.

102

**Sociedades y asociaciones** A diferencia de las sociedades y asociaciones, la propiedad horizontal no tiene **personalidad jurídica** propia, sin perjuicio de que la comunidad de propietarios sí es un ente con **proyección jurídica** propia que puede contratar con terceros y actuar en juicio y fuera de él a través de su representante legal, que es el presidente (LPH art.12; TS 14-5-92, EDJ 1992/4758).

No obstante, precisamente esta característica, su posibilidad de acción legal y procesal, asemeja las comunidades de propietarios a las personas jurídicas y por ello sus acuerdos también se toman dentro de unas reuniones de propietarios, juntas o reuniones de comunidad, que funcionan de una manera semejante a las de las sociedades civiles o mercantiles: convocatorias formales, quorums de constitución, mayorías para la adopción de determinados acuerdos, libros de actas, etc.

104

**Comunidad de bienes** La propiedad horizontal se diferencia de la comunidad de bienes ordinaria en:

- la ausencia de **derecho de adquisición preferente** por tal comunidad (definitorio en la propiedad horizontal, conforme a CC art.396); y
- la exclusión de la **acción de división** de cosa común (esencial en la propiedad horizontal –LPH art.4; CC art.400).

En este punto, sin embargo, cabría plantearse dos **cuestiones**:

**1.** ¿Es posible establecer el derecho de adquisición preferente en caso de venta de pisos o locales en una propiedad horizontal? (nº 105).

**2.** ¿Es posible introducir en una propiedad horizontal la posibilidad de la acción de división de cosa común? (nº 107).

Adicionalmente, también se diferencia de una comunidad de bienes ordinaria en que, como dijimos antes, una comunidad en régimen de propiedad horizontal tiene reconocida **capacidad procesal y fiscal**; en cambio en la comunidad ordinaria, aunque se admite que un copropietario pueda comparecer en juicio en defensa de la comunidad, en cuyo caso la sentencia favorable aprovechará a todos sin que les perjudique la contraria, la comunidad de bienes ordinaria no puede ser parte actora ni demandante en juicio, habiendo de serlo el conjunto de copropietarios o comuneros (TS 8-2-94, EDJ 1994/1024).

105

**Posibilidad de establecer derechos de adquisición preferente** Sobre la posibilidad de establecer en estatutos el derecho de adquisición preferente en caso de venta de pisos o locales en una propiedad horizontal, entendemos que **no es incompatible** con la propiedad horizontal.

Lo que es definitorio y esencial es su no existencia por el simple hecho de existir una situación de comunidad de propietarios. Pero, partiendo de esa **no existencia por definición**, nada impide que los propietarios, libre y voluntariamente, pacten su existencia, como por otra parte podría pactarse entre propietarios independientes, incluso de edificios separados y sin ninguna vinculación entre ellos, para el caso de venta o transmisión de algún elemento independiente vinculado por tal acuerdo.

Dicha posibilidad venía reconocida en la propia LPH que disponía, con carácter transitorio, que cuando (en el momento de la aprobación de la Ley) los estatutos estableciesen el derecho de tanteo y retracto en favor de los propietarios, los mismos se entenderían modificados en el sentido de quedar sin eficacia tal derecho, salvo que, en nueva junta, y por mayoría que representase, al menos, el 80% de los titulares, se acordase el mantenimiento de los citados derechos de tanteo y retracto en favor de los miembros de la comunidad (LPH disp.trans.2ª).

Por tanto, si era posible que por junta de propietarios se acordase el **mantenimiento de dichos derechos** en aquellas comunidades donde ya existiesen, entendemos que no hay obstáculo legal para entender admisible su existencia en **comunidades donde antes no lo había**. Lo que también entendemos es que, en estos casos, no bastará con un acuerdo favorable del 80% de los titulares, sino que, al tratarse de un aspecto que modifica reglas esenciales del título constitutivo necesitará la **unanimidad** (LPH art.17.1).

**PRECISIONES** En la redacción del CC art.396 dada por L 26-10-1939, **anterior a la aprobación de la LPH**, existía expresamente este derecho, y cada propietario, en caso de decidir la venta de su piso o elemento privativo, debía comunicarlo al resto de propietarios de elementos privativos del edificio, para que pudiesen adquirirlo con preferencia a extraños.

**Posibilidad de establecer la acción de división** Tal opción es más dudosa, por cuanto, en el caso de pactarse su existencia, tampoco queda claro cuál sería el resultado:

- Partiendo de la existencia de la propiedad horizontal, el hecho de pactarse una acción de división de la cosa común determinaría que cada propietario tendría derecho a recibir una **parte de la cosa común**, proporcional a la cuota de participación que tiene en tal comunidad.
- Sin embargo lo único común en una propiedad horizontal son precisamente los elementos comunes del edificio o conjunto inmobiliario (pasillos, escaleras, canalizaciones...), que entendemos que son **elementos indivisibles** por su destino a servir a los elementos privativos. Por tanto, pactar la posibilidad de dividir los elementos comunes –adjudicándolo por ejemplo a un propietario que abona el exceso al resto, o vendiéndolo a un tercero–, llevaría a la necesaria **extinción del régimen** de propiedad horizontal, por cuanto el resto de elementos privativos quedarían privados de los elementos comunes esenciales para su existencia.
- Extinguida la propiedad horizontal como tal, se constituiría sobre el edificio una **comunidad ordinaria**, de la cual sólo se podría salir precisamente por su división en propiedad horizontal y adjudicación a los propietarios de los diferentes pisos o elementos independientes, en función de proporción a su cuota en la comunidad ordinaria.

Por tanto, a diferencia de lo que sucede con el derecho de tanteo y retracto, hay que concluir que **no es posible** pactar la posibilidad de una acción de división entre los copropietarios de una propiedad horizontal, salvo riesgo de extinguir la propiedad horizontal.

**Conversión de comunidad ordinaria en propiedad horizontal** Estas diferencias entre una propiedad horizontal y una comunidad de bienes no obstan a que determinados supuestos de comunidades de bienes, puedan llegar a constituir y configurarse como propiedad horizontal.

Así sucede con los locales situados en **plantas bajas y sótanos** de edificios, destinados normalmente a garaje y que se distribuyen mediante participaciones indivisas que asignan el derecho de uso exclusivo sobre una determinada **plaza de aparcamiento**. Hasta aquí, lo único que existe es una situación de comunidad, con una asignación de uso de un espacio determinado. Sin embargo, tal situación puede llegar a configurarse como propiedad horizontal, siempre que las plazas de aparcamiento se configuren como fincas independientes con número propio, tal y como exige la Ley (LPH art.5).

**Subcomunidades** Relacionado con lo anteriormente expuesto, en una misma comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal pueden existir varias subcomunidades o comunidades restringidas, pero para su existencia –y efectos frente a los demás propietarios– existen dos líneas jurisprudenciales:

107

109

110

- La que entiende que es necesario, al menos, el otorgamiento de escritura pública de **modificación de la división horizontal** y, en su caso, su inscripción en el Registro de la Propiedad (AP Córdoba 16-7-02).
- Otra línea jurisprudencial que entiende, sin embargo, que basta con el **funcionamiento continuo** en el tiempo como tales subcomunidades (AP Navarra 23-11-01).

112

Los **problemas prácticos** que plantean las subcomunidades –o su reverso, las supracomunidades–, podemos sintetizarlos en los siguientes puntos:

**a.** Sólo puede existir un **presidente** que represente en juicio y fuera de él a la comunidad, formada por todos los propietarios de entidades del edificio complejo.

Esto no impide que cada subcomunidad formada por un edificio, escalera, o grupo de fincas vinculadas por algún elemento o gasto común tengan una **persona que los represente** a efectos internos, e incluso que desempeñe ciertas funciones por delegación del presidente general. Incluso podría llamarse a tal persona «presidente» de su comunidad, aunque ello puede llevar a equívocos.

**b.** Existe una sola **junta de propietarios**, integrada por la totalidad de los titulares dominicales de las distintas entidades que constituyen la propiedad horizontal compleja. Ello tampoco impide que cada subcomunidad tenga su propia junta para regular los problemas propios de su comunidad restringida, e incluso es conveniente para mayor claridad de acuerdos y temas comunes. Pero sus acuerdos, en cuanto tengan una relevancia que afecte al resto de comunidades restringidas o subcomunidades, quedan supeditados a los acuerdos de la junta general del edificio complejo en su conjunto.

**c.** Es posible individualizar los **gastos ordinarios** de conservación y mantenimiento necesarios e imputables solamente a las entidades integrantes de una subcomunidad o comunidad restringida, pero lo que no está tan claro es que los **gastos extraordinarios** que afecten a la propiedad y no sólo al uso de un elemento común no general no deban ser soportados por todos los propietarios integrantes de todo el edificio complejo en su conjunto.

Por ejemplo, si se constituye una comunidad sobre las plazas de aparcamiento del sótano y de esa comunidad forma parte un propietario ajeno a las viviendas del edificio, ¿tiene que contribuir a los gastos de mantenimiento o conservación de la cubierta del edificio; o del portal, o del mantenimiento de la fachada?

114

**Otras formas de gestión de servicios comunes** Así, por ejemplo, en ciertas zonas del territorio español y del extranjero, por clara influencia anglosajona, se ha extendido el supuesto de que la compra de una vivienda, piso o apartamento, incorpora los **derechos de uso** de ciertos «servicios comunes» (tales como clubes sociales, de deportes, etc.) integrados dentro de un complejo inmobiliario, pero vinculando la compra del elemento privativo a la compra necesaria de unas **acciones o participaciones** de sociedades mercantiles que tienen la titularidad o gestionan dichos servicios.

En estos casos, los servicios comunes no estarían configurados como elementos comunes dentro de un régimen de propiedad horizontal, sino bajo la cobertura de otra forma de gestión de los mismos (sociedades mercantiles, civiles, cooperativas...).

Ahora bien, dicha situación ha de distinguirse de una propiedad horizontal, ya que las **consecuencias legales** de una u otra forma de configuración son netamente distintas. Para ello entendemos útil delimitar una figura de otra.

115

**Servicios comunes en supuestos de propiedad horizontal** Es constitutivo de una propiedad horizontal, por muy compleja que ésta sea, y es un límite básico irrenunciable, la **existencia de una propiedad privada**, a la que indisolublemente va unida una **copropiedad sobre elementos o servicios comunes**. Así lo indica tanto el Código civil, que se refiere a un derecho de copropiedad inherente sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute (CC art.396), como la LPH, que permite a cada propietario disponer libremente de su derecho, sin poder separar los elementos que lo integran y sin que la transmisión del disfrute afecte a las obligaciones derivadas de este régimen de propiedad (LPH art.3).

Por tanto, cualquier otra forma de propiedad privativa cuya vinculación con otras formas de copropiedad no sea a través de la vinculación necesaria como tal, ha de tener un tratamiento diferenciado.

Así, en una propiedad horizontal, repetimos, por muy compleja que sea:

- No es posible **desvincular** la propiedad sobre elementos comunes de las propiedades individuales sobre elementos privativos, salvo que por unanimidad de los propietarios dejen de ser tales elementos comunes y pasen a ser elementos de otra naturaleza (nuevos elementos privativos, anejos de otras propiedades, etc.)

• Por tanto, no es posible que la **gestión** de esos elementos comunes se lleve a cabo a través de fórmulas de gestión diferenciadas de la propiedad privativa. Y en consecuencia no es posible, por ejemplo, aportar dichos elementos comunes a una sociedad mercantil o civil, para su gestión por parte de sus representantes, ni ceder dichos elementos o servicios comunes, de una manera diferenciada y autónoma, y ello al no ser posible, repetimos, desvincular las zonas, elementos o servicios comunes, de la propiedad individual.

**Otras fórmulas de gestión** Bajo fórmulas de gestión diferentes, es posible que los mismos servicios comunes (deportivos, sociales, etc.) estén gestionados de la mejor manera que sus titulares consideren conveniente, pero ya no cabe hablar de los mismos como elementos comunes, en el sentido que lo utiliza el CC art.396 o la LPH.

Serán **servicios o elementos propios**, independientes, con su régimen de adquisición de propiedad especial y distinto, si acaso destinados a un uso común, que se pueden vincular a la tenencia de unas propiedades privativas. Pero su régimen de propiedad y gestión no se puede llamar de «propiedad horizontal», en el sentido de la LPH.

Será la autonomía de la voluntad, dentro de los márgenes que permita la propiedad de tales elementos o cosas comunes, tanto desde el punto de vista de la **intención de sus titulares**, como de la **normativa urbanística y sectorial** que le afecte, la que determinará en qué condiciones se puede acceder a su uso, gestión, etc.

En conclusión, ¿es **incompatible** la propiedad horizontal con esas formas jurídicas de gestionar las zonas comunes?

- En cuanto pretenda desvincular la propiedad sobre zonas comunes de las propiedades privativas, entendemos que sí, al no ser posible por la propia esencia de la propiedad horizontal.
- En cuanto que no sea así, pueden admitirse (p.e. sociedades formadas por propietarios de elementos privativos que gestionan las zonas comunes, etc.).

117

## D. Normativa aplicable

### SUMARIO

1. Cuadro normativo .....	127
2. Carácter imperativo o dispositivo de las normas aplicables .....	140

125

### 1. Cuadro normativo

**Regulación general** La propiedad horizontal se rige por el CC art.396, que define y configura esta propiedad especial, y por la **Ley de propiedad horizontal** –LPH– (L 49/1960).

Junto a la normativa legal, que define, limita y configura la propiedad horizontal, también hay que referirse al **contenido normativo convencional** o pactado, en cuanto que también vincula a los integrantes de la propiedad horizontal el conjunto de reglas con que se autorregulan para el mejor uso y disfrute del edificio o zona en régimen de propiedad horizontal, a través de los estatutos de propiedad horizontal, y las normas o reglamentos de régimen interior, si bien su existencia es opcional, como luego veremos (nº 375 s. y nº 500 s.).

127

**Ámbito de aplicación de la LPH** (LPH disp.trans.1ª) La LPH vincula a **todas las comunidades de propietarios**, cualquiera que sea la fecha de nacimiento material de las mismas y el contenido de sus estatutos, que no pueden ser aplicados en contradicción con lo establecido en la misma.

Para las **comunidades ya existentes** en el momento de entrada en vigor de la LPH, señaló el plazo de dos años, a contar desde su publicación en el BOE para que las comunidades de propietarios adaptaran sus estatutos a lo dispuesto en ella, en lo que estuvieren en contradicción con sus preceptos.

Transcurridos los dos años, cualquiera de los propietarios puede instar judicialmente dicha adaptación mediante convocatoria de junta de propietarios que apruebe nueva redacción de los estatutos (LPH art.16.2).

128

- 129 Reformas de la LPH** La L 49/1960 ha sido reformada desde su aprobación por la L 2/1988, la L 3/1990 y sustancialmente por la L 8/1999.
- Es de destacar también la reforma que introduce la Ley de enjuiciamiento civil, en relación con el proceso monitorio para la reclamación de los gastos generales y con el procedimiento de cesación de actividades contrarias a los estatutos, perjudiciales para la finca o que contravengan las disposiciones generales a las que hace mención la LPH art.7.2 (LEC disp.final 1ª).
- Igualmente, en el marco de la creciente preocupación del legislador (estatal y autonómico), por aquellos sectores de población con alguna minusvalía o discapacidad –se calcula que alrededor de un 10% de la población española padece alguna discapacidad, de mayor o menor entidad–, también se han realizado reformas tendentes a facilitar su convivencia en las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal, permitiendo la **adaptación de los edificios** para el acceso y movilidad de las personas minusválidas. De entre todas las normas relativas a la supresión de barreras arquitectónicas, hemos de destacar aquí:
- la L 15/1995, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad; y
  - la más reciente e importante reforma introducida por la L 51/2003, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.
- Más recientemente, también se ha dejado notar la sensibilidad del legislador por las **cuestiones medioambientales**, que ha llevado a la reforma de la LPH por la L 19/2009, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios, para adaptar la normativa de propiedad horizontal a las exigencias medioambientales, si bien el texto articulado resultante de la reforma no hace referencia a más cuestiones medioambientales que la reducción de mayorías necesarias en la junta de propietarios para instalar en el inmueble dispositivos de eficiencia energética o hídrica (LPH art.17.3 redacc L 19/2009).
- 130 Regulación específica de determinadas cuestiones** Adicionalmente a la LPH y sus diversas reformas, existen igualmente múltiples normas que regulan aspectos relacionados con la propiedad horizontal, como todas aquellas que regulan aspectos técnicos o legales de elementos comunes y esenciales de una comunidad de propietarios. Así:
- 1. Relacionadas con ascensores:**
    - RD 2291/1985, por el que se aprueba el Reglamento de aparatos de elevación y manutención.
    - RD 1314/1997, por el que se dictan las disposiciones de aplicación de la Directiva del Parlamento Europeo, y del Consejo, sobre ascensores.
  - 2. Relacionadas con pararrayos radiactivos:** RD 1428/1986, por el que se establece la prohibición de instalación de los pararrayos radiactivos y la legalización o retirada de los ya instalados (reformado por RD 903/1987).
  - 3. Relacionadas con piscinas:** OM 12-7-1961, por la que se fijan las normas para las piscinas privadas.
  - 4. Relacionadas con la instalación de servicios de telecomunicaciones:** RDL 1/1998, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.
- Al margen de las anteriores, son muchas las disposiciones normativas que contienen alguna referencia a cuestiones relacionadas con la propiedad horizontal. Con relación a la inscripción en el **Registro de la Propiedad** y a la hipoteca de los elementos integrantes de la propiedad horizontal, cabe citar como normas más representativas: LH art.8.4, 9 y 107.11; RH art.51; RD 1093/1997 art.45 s.
- 132 Normativa autonómica** Además de lo anterior, hay que tener en cuenta la numerosa y variada normativa autonómica que, en uso de su **competencia normativa** en materia de vivienda (Const art.148.3), incide en el régimen aplicable y en el desarrollo de la vida de una comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal.
- Así, además de la normativa especial de propiedad horizontal que sea aplicable por razón del objeto, habrá que tener en cuenta que los propietarios se ven sometidos a la normativa reguladora de la **vivienda** de cada comunidad autónoma, en lo referente a ciertos actos o acuerdos sociales, tales como la posibilidad de suprimir o añadir elementos privativos, desvincular elementos comunes, y un largo etcétera de actos comunitarios.
- 134 Sistema de fuentes** A la vista de este panorama normativo, puede señalarse que el sistema de fuentes de la propiedad horizontal se estructura jerárquicamente de la siguiente forma:
- 1)** Regulación establecida en el CC art.396 y en los preceptos imperativos contenidos en la LPH o en otras leyes que resulten de aplicación.
  - 2)** Lo dispuesto en el estatuto privativo de cada edificio, en la medida en que no afecte a las normas imperativas anteriormente señaladas.