

Ley de Propiedad Horizontal

Comentada, con Jurisprudencia sistematizada y concordancias

Director:

Excmo. Sr. D. Juan Antonio Xiol Ríos
Presidente de la Sala Primera del Tribunal Supremo

Autores:

Magistrado del Gabinete Técnico del Tribunal Supremo

Ilmo. Sr. D. Jaime Maldonado Ramos (*Coordinador Técnico*)

Letrada del Gabinete Técnico del Tribunal Supremo

Ilma. Sra. D^a. Asunción de Andrés Herrero

SUMARIO

Relación de Reformas a la presente Ley	7
Relación de preceptos modificados	9

LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Preámbulo	11
Cap. I. Disposiciones generales	16
Cap. II. Del régimen de la propiedad por pisos o locales	26
Cap. III. Del régimen de complejos inmobiliarios privados	175
Disposición adicional	181
Disposiciones transitorias	183
Disposición final	186
Índice Sistemático por Epígrafes	187
Índice Analítico	209

RELACIÓN DE REFORMAS A LA PRESENTE LEY

Ley 2/1988, de 23 de febrero, de reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.

Ley 3/1990, de 21 de junio, por la que se modifica la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, para facilitar la adopción de acuerdos que tengan por finalidad la adecuada Habitabilidad de Minusválidos en el Edificio de su Vivienda.

Ley 10/1992, de 30 de abril, de Medidas Urgentes de Reforma Procesal.

Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.

Ley 1/2000, de 7 de enero. Ley de Enjuiciamiento Civil.

Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios.

INDICE DE PRECEPTOS AFECTADOS POR LAS REFORMAS

Art. 1 y 2	Ley 8/1999, de 6 de abril
Art. 7	Ley 1/2000, de 7 de enero
Art. 9	Ley 8/1999, de 6 de abril
Art. 10 y 11	Ley 51/2003, de 2 de diciembre
Art. 12 al 16	Ley 8/1999, de 6 de abril
Art. 17	Ley 19/2009, de 23 de noviembre
Art. 18 al 20	Ley 8/1999, de 6 de abril
Art. 21	Ley 1/2000, de 7 de enero
Art. 22 al 24	Ley 8/1999, de 6 de abril
Dad. única	Ley 8/1999, de 6 de abril

de las viviendas y los locales de negocio en condiciones económicas sometidas a un sistema de intervención y revisión, y en la esfera de la propiedad, a virtud principalmente de la llamada propiedad horizontal, que proyecta esta titularidad sobre determinados espacios de la edificación. La esencial razón de ser del régimen de la propiedad horizontal descansa en la finalidad de lograr el acceso a la propiedad urbana mediante una inversión de capital que, al poder quedar circunscrita al espacio y elementos indispensables para atender a las propias necesidades, es menos cuantiosa y, por lo mismo, más asequible a todos y la única posible para grandes sectores de personas.

Siendo ello así, el régimen de la propiedad horizontal no sólo precisa ser reconocido, sino que además requiere que se le aliente y encauce, dotándole de una ordenación completa y eficaz. Y más aún si se observa que, por otra parte, mientras las disposiciones legislativas vigentes en materia de arrendamientos urbanos no pasan de ser remedios ocasionales, que resuelven el conflicto de intereses de un modo imperfecto, puesto que el fortalecimiento de la institución arrendaticia se consigue imponiendo a la propiedad una carga que difícilmente puede sobrellevar; en cambio, conjugando las medidas dirigidas al incremento de la construcción con un bien organizado régimen de la propiedad horizontal, se afronta el problema de la vivienda y los conexos a él en un plano más adecuado, que permite soluciones estables; y ello a la larga redundará en ventaja del propio régimen arrendaticio, que podrá, sin la presión de unas exigencias acuciantes, liberalizarse y cumplir normalmente su función económico-social.

La ley representa, más que una reforma de la legalidad vigente, la ordenación «ex novo», de manera completa, de la propiedad por pisos. Se lleva a cabo mediante una ley de carácter general, en el sentido de ser de aplicación a todo el territorio nacional. El art. 396 CC, como ocurre en supuestos análogos recoge las notas esenciales de este régimen de propiedad y, por lo demás, queda reducido a norma de remisión. El carácter general de la ley viene aconsejado, sobre todo, por la razón de política legislativa derivada de que la necesidad a que sirve se manifiesta por igual en todo el territorio; pero también se ha tenido en cuenta una razón de técnica legislativa, como es la de que las disposiciones en que se traduce, sin descender a lo reglamentario, son a veces de una circunstanciada concreción que excede de la tónica propia de un Código Civil.

La propiedad horizontal hizo su irrupción en los ordenamientos jurídicos como una modalidad de la comunidad de bienes. El progresivo desenvolvimiento de la institución ha tendido principalmente a subrayar los perfiles que la independizan de la comunidad. La modificación que introdujo la Ley de 26 octubre 1939 en el texto del art. 396 CC ya significó un avance en ese sentido, toda vez que reconoció la propiedad privativa o singular del piso o local, quedando la comunidad, como accesorio, circunscrita a lo que se ha venido llamando elementos comunes. La ley que recoge el material preparado con ponderación y cuidado por la Comisión de Códigos, dando un paso más, pretende llevar al máximo posible la individualización de la propiedad desde el

punto de vista del objeto. A tal fin, a este objeto de la relación, constituido por el piso o local, se incorpora el propio inmueble, sus pertenencias y servicios. Mientras sobre el piso «stricto sensu», o espacio, delimitado y de aprovechamiento independiente, el uso y disfrute son privativos, sobre el «inmueble», edificación, pertenencias y servicios -abstracción hecha de los particulares espacios- tales usos y disfrute han de ser, naturalmente, compartidos; pero unos y otros derechos, aunque distintos en su alcance, se reputan inseparablemente unidos, unidad que también mantienen respecto de la facultad de disposición. Con base en la misma idea se regula el coeficiente o cuota, que no es ya la participación en lo anteriormente denominado elementos comunes, sino que expresa, activa y también pasivamente, como módulo para cargas, el valor proporcional del piso y a cuanto él se considera unido, en el conjunto del inmueble, el cual, al mismo tiempo que se divide física y jurídicamente en pisos o locales se divide así económicamente en fracciones o cuotas.

En este propósito individualizador no hay que ver una preocupación dogmática y mucho menos la consagración de una ideología de signo individualista. Se trata de que no olvidando la ya aludida función social que cumple esta institución, entender que el diseño de simplificar y facilitar el régimen de la propiedad horizontal se realiza así de modo más satisfactorio. Con el alejamiento del sistema de la comunidad de bienes resulta, ya no sólo congruente, sino tranquilizadora la expresa eliminación de los derechos de tanteo y retracto, reconocidos, con ciertas peculiaridades, en la hasta ahora vigente redacción del mencionado art. 396. Ahora bien: tampoco en este caso ha sido esa sola consideración técnica la que ha guiado la ley. Decisivo influjo han ejercido tanto la notoria experiencia de que actualmente se ha hecho casi cláusula de estilo la exclusión de tales derechos como el pensamiento de que no se persigue aquí una concentración de la propiedad de los pisos o locales, sino, por el contrario, su más amplia difusión.

Motivo de especial estudio ha sido lo concerniente a la constitución del régimen de la propiedad horizontal y a la determinación del conjunto de deberes y derechos que lo integran. Hasta ahora, y ello tiene una justificación histórica, esta materia ha estado entregada casi de modo total, en defecto de normas legales, a la autonomía privada reflejada en los Estatutos. Estos, frecuentemente, no eran fruto de las libres determinaciones recíprocas de los contratantes, sino que, de ordinario, los dictaba, con sujeción a ciertos tipos generalizados por la práctica, el promotor de la empresa de construcción, limitándose a prestar su adhesión las personas que ingresaban en el régimen de la propiedad horizontal. La ley brinda una regulación que, por un lado, es suficiente por sí -con las salvedades dejadas a la iniciativa privada- para constituir, en lo esencial, el sistema jurídico que presida y gobierne esta clase de relaciones, y, por otro lado, admite que, por obra de la voluntad, se especifiquen, completen y hasta modifiquen ciertos derechos y deberes, siempre que no se contravengan las normas de derecho necesario,

claramente deducibles de los mismos términos de la ley. De ahí que la formulación de Estatutos no resultará indispensable, si bien podrán éstos cumplir la función de desarrollar la ordenación legal y adecuarla a las concretas circunstancias de los diversos casos y situaciones.

El sistema de derechos y deberes en el seno de la propiedad horizontal aparece estructurado en razón de los intereses en juego.

Los derechos de disfrute tienden a atribuir al titular las máximas posibilidades de utilización, con el límite representado tanto por la concurrencia de los derechos de igual clase de los demás cuanto por el interés general, que se encarna en la conservación del edificio y en la subsistencia del régimen de propiedad horizontal, que requiere una base material y objetiva. Por lo mismo, íntimamente unidos a los derechos de disfrute aparecen los deberes de igual naturaleza.

Se ha tratado de configurarlos con criterios inspirados en las relaciones de vecindad, procurando dictar unas normas dirigidas a asegurar que el ejercicio del derecho propio no se traduzca en perjuicio del ajeno ni en menoscabo del conjunto, para así dejar establecidas las bases de una convivencia normal y pacífica.

Además de regular los derechos y deberes correspondientes al disfrute, la ley se ocupa de aquellos otros que se refieren a los desembolsos económicos a que han de atender conjuntamente los titulares, bien por derivarse de las instalaciones y servicios de carácter general, o bien por constituir cargas o tributos que afectan a la totalidad del edificio. El criterio básico tenido en cuenta para determinar la participación de cada uno en el desembolso a realizar es la expresada cuota o coeficiente asignado al piso o local, cuidándose de significar que la no utilización del servicio generador del gasto no exime de la obligación correspondiente.

Una de las más importantes novedades que contiene la ley es la de vigorizar en todo lo posible la fuerza vinculante de los deberes impuestos a los titulares, así por lo que concierne al disfrute del apartamento, cuanto por lo que se refiere al abono de gastos. Mediante la aplicación de las normas generales vigentes en la materia, el incumplimiento de las obligaciones genera la acción dirigida a exigir judicialmente su cumplimiento, bien de modo específico, esto es, imponiendo a través de la coacción lo que voluntariamente no se ha observado, o bien en virtud de la pertinente indemnización. Pero esta normal sanción del incumplimiento puede no resultar suficientemente eficaz en casos como los aquí considerados, y ello por diversas razones: una es la de que la inobservancia del deber trae repercusiones sumamente perturbadoras para grupos extensos de personas, al paso que dificulta el funcionamiento del régimen de propiedad horizontal; otra razón es la de que, en lo relativo a los deberes de disfrute, la imposición judicial del cumplimiento específico es prácticamente imposible por el carácter negativo de la obligación, y la indemnización no cubre la finalidad que se persigue de armonizar la convivencia. Por eso se prevé la posibilidad de la privación judicial del

disfrute del piso o local cuando concurren circunstancias taxativamente señaladas, y por otra parte se asegura la contribución a los gastos comunes con una afectación real del piso o local al pago de este crédito considerado preferente.

La concurrencia de una colectividad de personas en la titularidad de derechos que, sin perjuicio de su sustancial individualización, recaen sobre fracciones de un mismo edificio y dan lugar a relaciones de interdependencia que afectan a los respectivos titulares, ha hecho indispensable en la práctica la creación de órganos de gestión y administración. La ley, que en todo momento se ha querido mostrar abierta a las enseñanzas de la experiencia, la ha tenido muy especialmente en cuenta en esta materia. Y fruto de ella, así como de la detenida ponderación de los diversos problemas, ha sido confiar normalmente el adecuado funcionamiento del régimen de propiedad horizontal a tres órganos: la Junta, el Presidente de la misma y el Administrador. La Junta, compuesta de todos los titulares, tiene los cometidos propios de un órgano rector colectivo, ha de reunirse preceptivamente una vez al año, y para la adopción de acuerdos válidos se requiere, por regla general, el voto favorable tanto de la mayoría numérica o personal cuanto de la económica, salvo cuando la trascendencia de la materia requiera la unanimidad, o bien cuando, por el contrario por la relativa importancia de aquélla, y para que la simple pasividad de los propietarios no entorpezca el funcionamiento de la institución, sea suficiente la simple mayoría de los asistentes. El cargo de Presidente, que ha de ser elegido del seno de la Junta, lleva implícita la representación de todos los titulares en juicio y fuera de él, con lo que se resuelve el delicado problema de legitimación que se ha venido produciendo. Y, finalmente, el Administrador, que ha de ser designado por la Junta y es amovible, sea o no miembro de ella, ha de actuar siempre en dependencia de la misma, sin perjuicio de cumplir en todo caso las obligaciones que directamente se le imponen.

Por otra parte se ha dado a esto una cierta flexibilidad para que el número de estas personas encargadas de la representación y gestión sea mayor o menor según la importancia y necesidad de la colectividad.

Por último, debe señalarse que la economía del sistema establecido tiene interesantes repercusiones en cuanto afecta al Registro de la Propiedad y exige una breve reforma en la legislación hipotecaria. Se ha partido, en un afán de claridad, de la conveniencia de agregar dos párrafos al art. 8 de la vigente Ley Hipotecaria, el 4º y el 5º, que sancionan, en principio, la posibilidad de la inscripción del edificio en su conjunto, sometido al régimen de propiedad horizontal, y al mismo tiempo la del piso o local como finca independiente, con folio registral propio.

El núm. 4 del mencionado art. 8 prevé la hipótesis normal de constitución del régimen de propiedad horizontal, es decir, la construcción de un edificio por un titular que lo destine precisamente a la enajenación de pisos, y el caso, menos frecuente, de que varios propietarios de un edificio traten de salir de la indivisión de mutuo acuerdo,

6.1. Adoptado por la junta de propietarios	174
6.2. Puede no ser expreso	174
7. La extinción del régimen de propiedad horizontal excluye la fijación de cuotas	175
Art. 24	175
1. Calificación de complejo inmobiliario	176
2. Características	177
3. Funcionamiento de hecho como complejo inmobiliario	178
4. Irrelevancia de la falta de título constitutivo	178
5. No es posible la creación de una comunidad paralela	178
6. Distribución de gastos	179
7. Participación directa e indirecta de los propietarios en la mancomunidad	179
8. Aplicación supletoria de la LPH	180
9. Validez de cláusulas de los estatutos limitativas del derecho de disposición	180
Dad. un	181
1. Características del fondo de reserva	182
2. Obligación de los propietarios de contribuir a su dotación	182
3. Carácter de la obligación de contribuir: obligación real	182
4. Alteración del destino del fondo de reserva	182
Dtr. 1	183
1. Aplicación de la LPH a las comunidades de propietarios constituidas con anterioridad a su vigencia	183
1.1. Comunidades de propietarios de hecho anteriores a la vigencia de la LPH	183
1.2. Inexistencia de estatutos en comunidad de propietarios anterior a la vigencia de la LPH	184

Reparaciones

Extraordinarias : 9
 Obligaciones : 9
 Ordinarias : 9
 Permiso de entrada : 9
 Título constitutivo : 5
 Urgentes : 7 , 20

Representación

Para asistir a junta : 15
 Presidente : 13
 Usufructo : 15

Requerimiento fehaciente

De pago de cuotas : 9 , 21

Responsabilidad

Por hechos no susceptibles de individualización : 9
 Por hechos propios y ajenos : 9

Secretario

Actuación como Administrador : 13
 Custodia de los libros de actas : 19
 Legitimación para el cargo : 13
 Plazo : 13
 Remoción : 13

Seguros

Título constitutivo : 5

Servicios

Acción de división : 4
 Descripción : 5
 Fijación de la cuota : 5
 Funciones del Administrador : 20
 No utilización : 9
 Obras : 7

Servidumbres

Constitución : 9
 Resarcimiento : 9

Sótano

Título constitutivo : 5

Superficie

Fijación de la cuota : 5

Supresión de barreras arquitectónicas

Adopción de acuerdos : 17

Tanteo

Derecho transitorio : dtr.2

Televisión

Infraestructuras comunes : 17

Título constitutivo de la propiedad

Alteraciones en la estructura o fábrica : 12
 Anejos : 5
 Aprobación o modificación : 17
 Autonomía de la voluntad : 5
 Contenido : 5
 Descripción del inmueble : 5
 Descripción del piso o local : 5
 Extensión, linderos y situación : 5

Transmisión

Derecho de : 3

Unanimidad

Acuerdos : 17
 Alteración de la cuota : 8
 Nuevas plantas y alteraciones : 12

Uso

Fijación de la cuota : 5
 Obligaciones : 9
 Privación : 7

Usufructuario

Asistencia a la junta : 15

Vicepresidente

Existencia facultativa : 13
 Funciones : 13
 Nombramiento : 13
 Plazo : 13