

Ley de Propiedad Horizontal Comentada

Coordinador de la Colección:

Excmo. Sr. D. Ángel Juanes Peces
Vicepresidente del Tribunal Supremo

Autora:

Ilma. Sra. D^ª. Asunción de Andrés Herrero
Letrada del Gabinete Técnico del Tribunal Supremo

Tercera Edición: Abril de 2019

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra sólo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la ley. Diríjase a CEDRO (Centro Español de Derechos Reprográficos) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra (www.conlicencia.com; 91 702 19 70 / 93 272 04 45)

ISBN: 978-84-17544-78-2

Depósito legal: M-15077-2019

PVP: 40,56 € (IVA incluido)

Imprime: Printing '94

© LEFEBVRE-EL DERECHO

LEFEBVRE-EL DERECHO, S.A.

C/ Monasterios de Suso y Yuso, 34. 28049 Madrid

COLECCIÓN TRIBUNAL SUPREMO

Ley de Propiedad Horizontal

Comentada, con jurisprudencia sistematizada y concordancias

3ª Edición

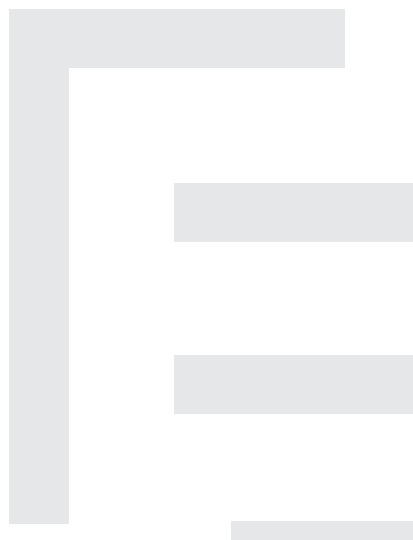
Coordinador de la Colección:

Excmo. Sr. D. Ángel Juanes Peces
Vicepresidente del Tribunal Supremo

Autor:

Ilma. Sra. D^a. Asunción de Andrés Herrero
Letrada del Gabinete Técnico del Tribunal Supremo

 LEFEBVRE



Plan general

Número marginal


Relación de Reformas a la presente Ley
Relación de preceptos modificados

LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Preámbulo	
Capítulo I. Disposiciones generales	1
Capítulo II. Del régimen de la propiedad por pisos o locales	3
Capítulo III. Del régimen de los complejos inmobiliarios privados	24
Disposición adicional	DAD
Disposiciones transitorias	DTR
Disposición final	DFI

Tabla Alfabética

Índice por Epígrafes



Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal

Capítulo I	Disposiciones generales.....	1
Capítulo II	Del Régimen de la Propiedad por pisos o locales.....	3
Capítulo III	Del Régimen de los complejos inmobiliarios privados.....	24
Disposición adicional.....		DAD
Disposiciones transitorias.....		DTR
Disposición final.....		DFI

Última reforma de la presente disposición realizada por RDL 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.**PREÁMBULO**

Si en términos generales toda ordenación jurídica no puede concebirse ni instaurarse a espaldas de las exigencias de la realidad social a que va destinada, tanto más ha de ser así cuando versa sobre una institución que, como la propiedad horizontal, ha adquirido, sobre todo en los últimos años, tan pujante vitalidad, pese a no encontrar más apoyo normativo que el abiertamente insuficiente representado por el art. 396 del Código Civil. La presente ley pretende, pues, seguir la realidad social de los hechos. Pero no en el simple sentido de convertir en norma cualquier dato obtenido de la práctica, sino con un alcance más amplio y profundo. De un lado, a causa de la dimensión de futuro inherente a la ordenación jurídica, que impide entenderla como mera sanción de lo que hoy acontece y obliga a la previsión de lo que puede acontecer. Y de otro lado, porque si bien el punto de partida y el destino inmediato de las normas es regir las relaciones humanas, para lo cual importa mucho su adecuación a las concretas e históricas exigencias y contingencias de la vida, no hay que olvidar tampoco que su finalidad última, singularmente cuando se concibe el Derecho positivo en función del Derecho natural, es lograr un orden de convivencia presidido por la idea de la justicia, la cual, como virtud moral, se sobrepone tanto a la realidad de los hechos como a las determinaciones del legislador, que siempre han de hallarse limitadas y orientadas por ella. Hay un hecho social básico que en los tiempos modernos ha influido sobre manera en la ordenación de la propiedad urbana. Se manifiesta a través de un factor constante, cual es la insuprimible necesidad de las edificaciones, tanto para la vida de la persona y la familia como para el desarrollo de fundamentales actividades, constituidas por el comercio, la industria y, en general, el ejercicio de las profesiones. Junto a ese factor, que es constante en el sentido de ser connatural a todo sistema de vida y de convivencia dentro de una elemental civilización, se ofrece hoy, provocado por muy diversas determinaciones, otro factor que se exterioriza en términos muy acusados, y es el representado por las dificultades que entraña la adquisición, la disponibilidad y el disfrute de los locales habitables. La acción del Estado ha considerado y atendido a esta situación real en tres esferas, aunque diversas, muy directamente relacionadas: en la esfera de la construcción impulsándola a virtud de medidas indirectas e incluso, en ocasiones, afrontando de modo directo la empresa; en la esfera del arrendamiento, a través de una legislación frecuentemente renovada, que restringe el poder autónomo de la voluntad con el fin de asegurar una permanencia en el disfrute 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 del Código Civil, 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 de octubre de 1939 en el texto del art. 396 del Código Civil ya significó un avance en ese sentido, toda vez que reconoció la propiedad privativa o singular del piso o local, quedando la comunidad, como accesoria, 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 designio 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 número 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, o construyan un edificio con ánimo de distribuirlo, «ab initio», entre ellos mismos, transformándose en propietarios singulares de apartamento o fracciones independientes. A título excepcional, con el mismo propósito de simplificar los asuntos, se permite inscribir a la vez la adjudicación concreta de los repetidos apartamentos a favor de sus respectivos titulares, siempre que así lo soliciten todos ellos.

Y el número 5 del mismo art. 8 permite crear el folio autónomo e independiente de cada piso o local, siempre que consten previamente inscritos el inmueble y la constitución del régimen de propiedad horizontal.

En su virtud, y de conformidad con la propuesta elaborada por las Cortes Españolas,
DISPONGO:

CAPÍTULO I. Disposiciones generales

Artículo 1	1
Artículo 2	2

1
MPH
nº 3695

Artículo 1¹

La presente Ley tiene por objeto la regulación de la forma especial de propiedad establecida en el art. 396 del Código Civil, que se denomina propiedad horizontal.

A efectos de esta Ley tendrán también la consideración de locales aquellas partes de un edificio que sean susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida a un elemento común de aquél o a la vía pública².

Notas ¹Dada nueva redacción por art. 1 de Ley 8/1999 de 6 de abril de 1999, con vigencia desde 28/04/1999

²Téngase en cuenta que, conforme la Ley 5/2006, de 10 mayo, del Libro Quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los Derechos Reales, la propiedad Horizontal en Cataluña cuenta con su propia regulación

Características de la propiedad horizontal	1.1
Momento en que surge la propiedad horizontal	1.2
Prehorizontalidad	1.3
Inexistencia de propiedad horizontal	1.4
Régimen jurídico	1.5
Carácter imperativo de la LPH	1.6
Partes de un edificio susceptibles de aprovechamiento independiente: consideración de locales	1.7

1.1 Características de la propiedad horizontal -«[...] la propiedad horizontal, como es sabido, y dispone el art. 3 Ley 49/1960 de 21 de julio, está integrada por el derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente y por la copropiedad, con los demás condueños de pisos o locales, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes. El art. 396 CC, nuevamente redactado por la ley de 1960, resalta también nítidamente la conjunción de la propiedad exclusiva con la copropiedad, en el marco de la propiedad horizontal, y así dispone que los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objetos de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los demás elementos del edificio necesarios para su adecuado uso y disfrute; siendo por lo tanto sustancial a este régimen de propiedad el que los elementos privados, ya sea una vivienda o bien un local tengan acceso a la vía pública o a un elemento común, por lo que es contrario a la esencia del régimen de propiedad horizontal, que un local o vivienda privativa no pueda ser usada o disfrutada por su propietario con arreglo a su destino». [AP Madrid sec 9ª 5-5-16, EDJ 121320].

«Lo esencial para que estemos ante una verdadera Comunidad de propietarios, es que se den los presupuestos de la misma. Y estos presupuestos son básicamente, que en el edificio o en el complejo inmobiliario existan unos elementos privativos y unos elementos o servicios comunes o, más técnicamente, que cada propietario tenga un derecho de propiedad separado sobre su piso o parcela, que lleva de forma inherente e inseparablemente aneja, como se deriva de esa inscripción registral de la finca [...] un derecho de copropiedad sobre una serie de elementos o servicios comunes que lo son la vía de acceso (finca registral independiente) y v.g. el alumbrado, y las puertas de entrada en su caso. Así lo establece el artículo 396 C.c. y más concretamente el artículo 24.1 L.P.H. (...), y además el participar los titulares de estos inmuebles con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios. Esto último, el que haya ciertos elementos o servicios comunes inseparables y no enajenables separadamente, es el requisito decisivo del que no se puede prescindir, ya que es lo que hace que estemos ante una

propiedad con peculiaridades sometida a un régimen especial, por la necesidad de poner de acuerdo a un conjunto de propietarios de administrar un acervo común y de sufragar los gastos de su mantenimiento por todos» [AP Madrid sec 18ª 23-3-09, EDJ 67990].

La existencia de elementos comunes es la característica determinante de la propiedad Horizontal. Edificio que constituía una vivienda única posteriormente dividida en dos viviendas independientes, cada una de ellas perteneciente a distinto propietario, con salida independiente a la vía pública. Los propietarios están sometidos al régimen de propiedad horizontal, pues el que ambas viviendas tengan salidas independiente a la vía pública no autoriza a afirmar que no exista copropiedad sobre los elementos comunes, por cuanto que el propio art. 396 del Código Civil hace referencia específica a que los pisos o locales tengan salida propia a un elemento común de aquél (es decir, del edificio) o a la vía pública, y en el caso existen elementos comunes, pues, aplicando simplemente criterios estrictamente racionales y lógicos, no resulta difícil convenir en que, siendo uno y único el edificio, sus dos plantas conforman los dos elementos privativos de la edificación, de manera que los restantes elementos que relaciona el propio art. 396 del Código Civil son, indudablemente, elementos comunes, como el caso de la cubierta del edificio [AP Cáceres sec 1ª 3-6-05, EDJ 84150].

Momento en que surge la propiedad horizontal «En relación al nacimiento de una Propiedad Horizontal debe decirse que existe ya comunidad desde que coinciden en un edificio, urbanización, complejo o construcciones similares, por un lado, varias propiedades privadas y, de otra parte, elementos comunes, a partir de cuyo momento nacen los derechos y obligaciones de los comuneros. Por lo tanto, no hay que confundir el nacimiento con la constitución formal en régimen de propiedad horizontal, habrá Comunidad desde el momento en que el edificio y sus instalaciones sean de varios, aun antes de que se otorguen las escrituras individuales y se produzca la inscripción registral, donde hay que señalar las cuotas de cada uno y, además, todos los requisitos de la LPH. Así, con independencia de ello, no cabe duda de que sigue habiendo algunas Comunidades funcionando como situaciones de hecho, sin el apoyo de un Título Constitutivo concreto, que no por eso dejan de estar regidas por las mismas normas jurídicas. El sistema de propiedad por pisos o propiedad horizontal (a que hace referencia el artículo 396 del C. Civil) se establece legalmente desde el momento mismo de la división de un inmueble mediante la adquisición de un piso del edificio del que forma parte, ya que este régimen de la propiedad horizontal no persigue otra cosa que el ordenamiento de los derechos que en principio corresponden a los distintos pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente pertenecen a distintas personas y pueden ser objeto de propiedad separada. El Régimen de Propiedad Horizontal existe desde el mismo momento en que uno de los edificios o locales de un edificio susceptible de aprovechamiento independiente pase a ser propiedad de un tercero distinto del que lo sea de los restantes [SS TS de 19 de febrero de 1.971, EDJ 234 y 25 de mayo de 1.984, EDJ 9796] y así ha venido a sancionarlo expresamente la Ley 8/1.999, de 6 de abril, independientemente de que exista o no un Título por el que formalmente se constituya [Resolución de la D.G.R.N. de 5 de octubre de 2.002]». [AP Cádiz 7.ª 2-7-12, EDJ 232264].

«Por otro lado, el hecho de la falta de constitución y de funcionamiento formal de la propiedad horizontal no impide su existencia, como ampliamente ha justificado la Audiencia en la sentencia hoy recurrida, y tiene declarado esta Sala, entre otras, en sentencia de 28 de mayo de 2009 [Recurso núm. 2401/04], que cita otras anteriores como las de 7 abril 2003 y 17 julio 2006, para concluir que «la posibilidad de que haya situaciones regidas por las normas de la propiedad horizontal sin que haya habido título constitutivo de la misma es evidente y así la reconoce el artículo 2 de la Ley de Propiedad Horizontal, en la redacción que le dio la Ley 8/1999, de 6 de abril, cuando dice que la ley será de aplicación no sólo a las comunidades de propietarios constituidas con arreglo a lo establecido en el artículo 5, mediante otorgamiento de título, sino también a aquéllas comunidades que, reuniendo los requisitos del artículo 396 del Código Civil, no lo hubiesen otorgado». [TS 1ª 24-11-10, EDJ 251803]

Prehorizontalidad «Puede entenderse por prehorizontalidad "aquella situación por la cual, existiendo la voluntad y unas ciertas condiciones para la constitución del régimen de propiedad horizontal, éste, sin embargo, no llega a nacer por faltar alguno de sus requisitos". Son necesarios para que exista una propiedad horizontal plenamente constituida, esos tres elementos: 1º) Un elemento volitivo consistente en la decisión del propietario o propietarios del inmueble de constituir una propiedad horizontal. 2º) Un elemento material, el edificio que se va a dividir horizontalmente, que además reúna las características necesarias para poderse dividir bajo las reglas de este régimen. Y 3º) Un elemento formal, el título constitutivo de la propiedad horizontal. Pues bien, hay una situación de prehorizontalidad cuando existe el elemento volitivo, pero falta uno de los otros dos [el formal o el material]. De la propia definición de prehorizontalidad ya se desprende que hay de dos tipos: aquellos casos en lo que

1.2

1.3

el elemento que falta es el título constitutivo y los supuestos en que lo que falta o no es adecuado (todavía) es el edificio. Pero como novedad añadiríamos un tercer caso o supuesto (quizás enmarcable por analogía en este último) que es el caso de que sobre un edificio (dividido horizontalmente o no) se constituya un derecho de vuelo para sobreedificar una o más plantas; en este caso hay una situación de prehorizontalidad hasta que se ejercita el derecho de vuelo, momento a partir del cual entra en juego plenamente la institución de la propiedad horizontal» (AP Baleares 5.ª 13-9-12, EDJ 252711).

«[...] lo que se conoce en la jurisprudencia como situación de prehorizontalidad que, en palabras de la STS nº 601/2013, de 4 de octubre (rec. nº 523/2011; Pte. Excmo. Sr. Arroyo Fiestas), es un "estadio preparatorio de la propiedad horizontal (STS 29-4-2010, recurso 1087 de 2006), que como refiere la doctrina hace referencia a las situaciones en que todavía falta el elemento objetivo (edificio dividido por pisos) o el elemento subjetivo (existencia de una pluralidad de propietarios) [...] . La situación de prehorizontalidad a que hemos hecho referencia finalizó desde el mismo momento en que se procedió a la venta de los pisos, locales y plazas de aparcamiento de los edificios y componentes del complejo residencial. A partir de dicho momento se constituyeron las distintas comunidades en régimen de propiedad horizontal y el complejo inmobiliario privado integrado por todas ellas. [...] El hecho de que el complejo inmobiliario resultante de la división de la finca nº NUM001 nunca haya funcionado como tal no obsta a su existencia. Así lo señala, entre otras muchas, la STS nº 780/2010, de 24 de noviembre (rec. nº 1026/2007; Pte. Excmo. Sr. Salas Carceller): "la falta de constitución y de funcionamiento formal de la propiedad horizontal no impide su existencia, como ampliamente ha justificado la Audiencia en la sentencia hoy recurrida, y tiene declarado esta Sala, entre otras, en sentencia de 28 de mayo de 2009 (Recurso núm. 2401/04), que cita otras anteriores como las de 7 abril 2003 y 17 julio 2006, para concluir que «la posibilidad de que haya situaciones regidas por las normas de la propiedad horizontal sin que haya habido título constitutivo de la misma es evidente y así la reconoce el artículo 2 de la Ley de Propiedad Horizontal , en la redacción que le dio la Ley 8/1999, de 6 de abril, cuando dice que la ley será de aplicación no sólo a las comunidades de propietarios constituidas con arreglo a lo establecido en el artículo 5, mediante otorgamiento de título, sino también a aquéllas comunidades que, reuniendo los requisitos del artículo 396 del Código Civil, no lo hubiesen otorgado»" . Dicho criterio se mantiene también respecto de los complejos inmobiliarios privados, según resalta la STS nº 398/2009, de 28 de mayo (rec. nº 2401/2004; Pte. Excmo. Sr. Salas Carceller): "cuando se ha constituido una situación de facto idéntica o semejante a las tipificadas en la legislación de propiedad horizontal, no puede dejar de aplicarse esa legislación. Ello no es predicable sólo de los bloques de pisos, sino también de las urbanizaciones». (AP Alicante 9.ª 5-6-14, EDJ 119383).

1.4 Inexistencia de propiedad horizontal «[...] expresamente se indicó, en la constitución de la comunidad, que se sometía al Código Civil, es decir, a los arts. 392 y siguientes por lo que no procede aplicar la normativa sobre propiedad horizontal... La Comunidad demandante, parte recurrida en casación, no se constituyó en régimen de propiedad horizontal. Por tanto, no cabe aplicar -como hace la sentencia de instancia- los artículos 7 y 8 de la Ley de Propiedad Horizontal que impiden a un propietario dividir el objeto sobre el que recae su derecho individual; ni cabe que una Junta de propietarios limite el derecho de propiedad de un tercero». (TS 1ª 17-6-98, EDJ 7839).

- Edificio de viviendas con un único propietario arrendadas a varios arrendatarios. «No estamos ante una comunidad de propietarios, ni es aplicable el régimen de propiedad por pisos o locales que establece la LPH, los usuarios del edificio ni tienen la propiedad de ese espacio independiente ni la de los elementos comunes, no son propietarios y, por tanto, no hay comunidad de propietarios, sino un único propietario y una pluralidad de arrendatarios. Constituyen una Junta Administradora de Arrendatarios, como elemento creado para la gestión de los intereses comunes de todos los arrendatarios de las diversas partes del inmueble, con la finalidad de atender a su mantenimiento, reparación y sostenimiento de los elementos o espacios comunes del edificio que usan y disfrutan en régimen de alquiler, estando obligados por contrato con la propiedad a asumir el coste de ese mantenimiento o conservación y gastos necesarios de funcionamiento de esos elementos comunes» (AP Sevilla sec 5ª 5-7-07, EDJ 283185).

1.5 Régimen jurídico «Según el artículo 396 del Código Civil la propiedad horizontal se rige por las disposiciones especiales y, en lo que las mismas permitan, por la voluntad de los interesados. [...] La sentencia de 28 de diciembre 1984 declaraba, precisamente en aras a esa voluntad de los interesados, que: "La propia exposición de motivos de la Ley de Propiedad Horizontal prevé que la Ley 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 resultara indispensable, si bien podrán estos cumplir la función de desarrollar la ordenación legal adecuada a las concretas circunstancias de los diversos casos y situaciones [...]» (TS 1ª 29-12-15, EDJ 259181).

Suficiencia de las normas que integran la LPH para regular las relaciones comunitarias aunque no existan Estatutos. «La Ley de Propiedad Horizontal brinda una regulación, que por un lado es suficiente por sí para constituir en lo esencial el sistema jurídico que presida y gobierne esta clase de relaciones comunitarias, hasta el punto que la formulación de Estatutos no resultará indispensable, si bien estos podrán cumplir la función de desarrollar la ordenación legal y adecuada a las concretas circunstancias de los diversos casos y situaciones» (TS 1ª 5-3-98, EDJ 1242).

Carácter imperativo de la LPH «[...] una de las características de la propiedad horizontal es la de estar regida por normas de derecho necesario. Siendo incuestionable que el orden de fuentes normativas por las que ha de regirse la comunidad de propietarios está constituido, en primer lugar, por los estatutos de la comunidad contenidas en el título, y después, en este orden y con carácter supletorio, por las normas del Código Civil sobre la comunidad de bienes y por la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960, lo que no implica que, respecto a dicha clase de propiedad, no sea de aplicación, en ningún caso, el principio de la autonomía de la voluntad, consignado en el artículo 1.255, del Código Civil cuando los estatutos aprobados por la Junta de Propietarios no contradigan lo establecido en la misma.» (TS 1ª 12-12-11, EDJ 292393).

1.6

«Una de las características de la propiedad horizontal es la de estar regida por normas de Derecho necesario, pero ello no impide a que contenga otras modificables por la voluntad de los particulares y con respecto a las cuales rige el principio de autonomía de la voluntad (artículo 1255 CC) (SSTS 15 de octubre 2009, 4 y 7 de marzo de 2013)». (TS 1ª 3-9-14, EDJ 176186).

«Esta Sala ya ha señalado en diversas ocasiones que es un principio básico del régimen de la Propiedad Horizontal, instituido por su Ley reguladora, la prevalencia del derecho necesario sobre el dispositivo. La Exposición de Motivos de la Ley de Propiedad Horizontal señala, en referencia expresa a los Estatutos que rigen la Propiedad Horizontal, lo siguiente: "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"». (TS 1ª 7-7-10, EDJ 266774, citada por la TS 1ª 16-5-13, EDJ 67727).

Partes de un edificio susceptibles de aprovechamiento independiente: consideración de locales

1.7

«El artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal considera como único elemento arquitectónico integrante de un edificio la dualidad piso-local, entendiéndose que los "garajes, buhardillas o sótanos" carecen, a los efectos de la ley, de individualidad propia y son considerados "anejos". No obstante, dicha encorsetada clasificación ha evolucionado hasta el punto de que los denominados anejos por la ley en múltiples ocasiones adquieren individualidad propia y se convierten en elemento independiente, con inscripción propia en el Registro de la Propiedad y coeficiente de participación en el edificio, de modo que no es inusual que se produzcan transmisiones patrimoniales cuyo único objeto son los a priori considerados anejos como trasteros o garajes. Su consideración en el marco de la Ley de Propiedad Horizontal, una vez alcanzada su propia individualidad, como local de negocio o piso, puede ser más o menos discutible. Hasta el punto que habríamos de preguntarnos si realmente el destinar un piso o local al estacionamiento de vehículos -garaje- o al almacenamiento de enseres -trastero- transforma su esencia o no. Y precisamente para evitar las discusiones doctrinales emanadas de tan simple clasificación en su reforma de 1999 el artículo 1 de la propia Ley de Propiedad Horizontal introduce un segundo párrafo que dice "a efectos de esta Ley tendrán también la consideración de locales aquellas partes de un edificio que sean susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida a un elemento común de aquél o a la vía pública"». [AP Las Palmas sec 5ª 3-6-15, EDJ 189605].

- 1.8 División de cosa común (edificio) mediante la constitución en régimen de propiedad horizontal** «Dice la sentencia de 26 de septiembre de 1990, citada por la de 13 de julio de 1996, que uno de los modos o formas a través de los cuales puede cristalizar tal facultad divisoria o distintiva de la comunidad, cuando el bien comunitario sea un edificio y así lo pida uno de los condueños, es mediante la constitución del edificio en régimen de propiedad horizontal, conforme autoriza el párrafo segundo del artículo 401 CC. Tal criterio se aplicó como doctrina jurisprudencial por la de 30 de julio de 1999 y más recientemente por la de 1 de marzo de 2001, Rc. 286/1996, que recoge cómo razonó la Sala la interpretación de este precepto, indicando que «para poder desplegar la finalidad a la que está llamado, exige: a) Que las características del edificio lo permitan, lo que ha de entenderse tanto desde el punto de vista meramente estructural o arquitectónico sin tener que acudir a la realización de importantes y sustanciales obras, cuanto desde la perspectiva de las adjudicaciones individualizadas de pisos o locales independientes que hayan de hacerse a cada uno de los condueños, en función de sus respectivas cuotas o participaciones indivisas y para el pago de las mismas, de tal manera que si, por razón de la ostensible desigualdad de dichas cuotas indivisas de unos condueños con respecto a las de otros, no cabe la posibilidad de hacer a cada uno las referidas adjudicaciones individualizadas de elementos independientes del edificio sin tener que acudir a fuertes o elevadas compensaciones en metálico (supuesta, como es lógico, la oposición a ello por parte de alguno de los copropietarios), habrá de concluirse que, en dicho caso concreto, las características del edificio no lo permiten. b) En íntima relación con lo anteriormente dicho, el modo extintivo a que nos venimos refiriendo presupone necesariamente la no pervivencia (entre los mismos condueños o varios de ellos) de la copropiedad ordinaria sobre parte del edificio, pues, si así ocurre, se contradice frontalmente la «ratio legis» de esta peculiar y específica forma de «división», que es, precisamente, la de poner fin de modo definitivo a la comunidad ordinaria que se trata de extinguir, dejando plenamente agotada ya la «actio communi dividundo», lo que indudablemente no ocurriría si se mantuviera la copropiedad ordinaria sobre parte del edificio entre los mismo condueños o varios de ellos, quienes volverían a poder disponer de la expresada acción divisoria, cuando ésta, como acaba de decirse, debió haber quedado plena y definitivamente agotada.» ...cómo el medio elegido por la parte actora para obtener la división de la cosa común es idóneo y se compadece con la normativa del Código Civil e interpretación de la Sala sobre ella, procede examinar si existen dificultades insalvables para el otorgamiento de la escritura pública constitutiva del régimen de propiedad horizontal». (TS 1ª 3-3-16, EDJ 15631).

2

Artículo 2³

Esta Ley será de aplicación:

- a) A las comunidades de propietarios constituidas con arreglo a lo dispuesto en el art. 5.
- b) A las comunidades que reúnan los requisitos establecidos en el art. 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de la propiedad horizontal.
- Estas comunidades se registrarán, en todo caso, por las disposiciones de esta Ley en lo relativo al régimen jurídico de la propiedad, de sus partes privativas y elementos comunes, así como en cuanto a los derechos y obligaciones recíprocas de los comuneros.
- c) A los complejos inmobiliarios privados, en los términos establecidos en esta Ley⁴.
- d) 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 económica⁵.
- e) A las entidades urbanísticas de conservación en los casos en que así lo dispongan sus estatutos⁶.

Notas ³Dada nueva redacción por art. 2 de Ley 8/1999 de 6 de abril de 1999, con vigencia desde 28/04/1999

⁴Véase art. 24 de la presente Ley

⁵Añadida letra d por disposición final 1 apartado 1 de Ley 8/2013 de 26 de junio de 2013, con vigencia desde 28/06/2013

⁶Añadida letra e por disposición final 1 apartado 1 de Ley 8/2013 de 26 de junio de 2013, con vigencia desde 28/06/2013

La LPH es aplicable a las situaciones de propiedad horizontal de hecho (comunidades «de facto»)	2.1
Complejos inmobiliarios y propiedad horizontal «tumbada»	2.2
Subcomunidades	2.3
Entidades urbanísticas de conservación	2.4

La LPH es aplicable a las situaciones de propiedad horizontal de hecho (comunidades «de facto») 2.1

«La sentencia de esta Sala de 17 de julio de 2006, EDJ 105559, con cita de las de 1 febrero 1995, EDJ 606 y 25 marzo 2004, EDJ 12709, ha admitido la existencia de la situación de propiedad horizontal de hecho con aplicación a la misma de la Ley de Propiedad Horizontal. Igualmente se refiere a la de 7 abril 2003, EDJ 9753 que, con mención de las de 28 mayo 1985, 20 febrero 1990 y 16 junio 1995, EDJ 2704, indica con referencia a un conjunto residencial y a la situación anterior a la introducción del artículo 24 por la Ley 8/1999, de 6 de abril, de reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, que se había declarado la posible existencia de un régimen de facto «sin que el título constitutivo sea elemento sustancial para la existencia y funcionamiento de la Comunidad, como tampoco lo es la inscripción en el Registro, requisito que igualmente carece de efectos constitutivos, sino simplemente a efectos de publicidad y en cuanto a terceros». (...) así la reconoce el artículo 2 de la Ley de Propiedad Horizontal, en la redacción que le dio la Ley 8/1.999, de 6 de abril (...). Ese reconocimiento ha sido producto de una obviedad, pues cuando se ha constituido una situación de facto idéntica o semejante a las tipificadas en la legislación de propiedad horizontal, no puede dejar de aplicarse esa legislación. Ello no es predicable sólo de los bloques de pisos, sino también de las urbanizaciones». [TS 1ª 28-5-09, EDJ 120194]; En el mismo sentido la [TS 1ª 24-11-10, EDJ 251803] y la AP Valencia sec 7ª 19-2-18, EDJ 35709

Complejos inmobiliarios y propiedad horizontal «tumbada» 2.2

«El artículo 24, que integra el nuevo Capítulo III de la Ley especial, extiende la aplicación del régimen, que no su naturaleza, a los complejos inmobiliarios que reúnan, entre otros, el requisito de estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí y cuyo destino principal sea la vivienda o locales. Y la única especialidad es que sus titulares participen, como derecho objetivamente vinculado a la respectiva finca independiente, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, sean viales, instalaciones o tan sólo servicios. Es decir, que lo común son esos elementos accesorios, no la finca a la que se vincula la cuota o participación en ellos que han de ser fincas independientes. Por eso, bajo el calificativo de "tumbada" que se aplica a la propiedad horizontal suelen cobijarse situaciones que responden a ambos tipos, el de complejo inmobiliario con parcelas o edificaciones jurídica y físicamente independientes pero que participan en otros elementos en comunidad, o bien auténticas propiedades horizontales en que el suelo es elemento común y a las que se adjetivan como tumbadas tan sólo en razón de la distribución de los elementos que la integran, que no se superponen en planos horizontales sino que se sitúan en el mismo plano horizontal» [DGRN 27/01/2006]. La jurisprudencia reconoce la validez de las supracomunidades, comunidades planas o de urbanizaciones, respecto de las cuales se admite la coexistencia de dos tipos de comunidades entrelazadas para su administración: la propia y exclusiva de cada edificio ya construido, integrado por una pluralidad de viviendas; y la comunidad sobre la propia urbanización. Lo relevante es que de ésta última son parte integrante todos y cada uno de los propietarios de elementos incluidos en la misma, susceptibles de un aprovechamiento individual, ya se trate de edificios o de cada uno de los pisos o locales que lo compongan de estar dividido en régimen de propiedad horizontal típica, ya de meras fincas en las que se ha proyectado edificar. Por tanto, a los efectos de hablar de urbanización susceptible de regularse por las normas de la propiedad horizontal, no es imprescindible que se hayan edificado los terrenos, sino que basta con la acreditación de la coexistencia de diferentes unidades inmobiliarias -con independencia de que unas sean edificios, incluso a su vez divididos en régimen de propiedad horizontal, y otras meros terrenos parcelados y dispuesto para su edificación-, que existan propietarios distintos y que la propiedad singular y exclusiva sobre cada uno de esos elementos lleve aparejada la participación, con arreglo a una cuota, sobre elementos comunes o, al menos, sobre elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios generales destinados al mejor uso y disfrute o aprovechamiento de los privativos». [TS 1ª 1-4-09, EDJ 50744].

«4. Junto a los inmuebles en general sujetos al régimen de propiedad previsto en el artículo 396 CC y desarrollado por la LPH, existen urbanizaciones o conjuntos constructivos en los que se incardinan los supuestos denominados de propiedad "tumbada", en los que coexisten dos tipos de propiedades: la propia y exclusiva de cada vivienda o parcela, y la de la urbanización en general, con sus servicios y demás cometidos comunitarios, generándose para su administración una comunidad de intereses, tanto en lo relativo al destino y utilización de cada una de las fincas, que debe respetar una integración en el conjunto, como en lo concerniente a las relaciones de los propietarios entre sí y con respecto al todo, a la ordenada convivencia de sus miembros y al disfrute y conservación de los elementos privativos y de los de naturaleza común, cuya puesta a disposición de los condóminos hace surgir la necesidad de subvenir a su mantenimiento, lo que, en definitiva, origina y posibilita la coexistencia de dos tipos de comunidades entrelazadas: la propia y exclusiva de cada parcela y la de su urbanización, cada una con sus propios cometidos, pero hallándose ambas sometidas, a falta de una específica regulación de la segunda, en cuanto a la construcción y

funcionamiento al régimen de la Ley de Propiedad Horizontal (SSTS de 13 noviembre de 1985; 28 enero 1995; 26 mayo 1995; 5 julio 1996 y 2 febrero 1997).

5. Ello es así porque frente a las nuevas formas de propiedad inmobiliaria la LPH funciona en un doble sentido, es decir, como "Corpus" específico respecto a la materia que le es propia, y como cuerpo básico en relación con las citadas nuevas modalidades de propiedad, como pueden ser las urbanizaciones o comunidades de parcelas.

6. Por no existir una específica regulación de la comunidad de plazas de aparcamiento independientes a la fecha en que se constituyó bajo la denominación de "Régimen de gastos de la existencia de la servidumbre", al que la parte recurrente califica de comunidad funcional, es por lo que la sentencia de instancia considera como comunidad de hecho, pero no porque careciese de regulación en el título constitutivo en el sentido ya relatado por los recurrentes.

7. Se puede trasladar al supuesto la doctrina que contiene la sentencia del Tribunal Supremo de 7 abril 2003, pues aunque no se constituyese legalmente la Comunidad como un complejo inmobiliario, por no estar legalmente regulado entonces, no puede negarse su realidad, basándose para ello en su actuación prolongada en el tiempo.

8. La situación anómala que se ha descrito vino a ser solventada por la Ley de 6 abril 1999 que introdujo el nuevo artículo 24 de la LPH, por el que se regulaba, con normativa específica y adecuada, aquellas situaciones.

El artículo 24 de la LPH prevé que el régimen especial de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil será aplicable a aquellos complejos inmobiliarios privados que reúnan los siguientes requisitos:

a) Estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales.

b) Participar los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios. Será necesario, pues, para que exista comunidad que haya dos o más titulares, con una integración material en algo común, pues en otro caso nunca se podría hablar de copropiedad. A tales efectos sólo se consideran Conjuntos o Urbanizaciones las construcciones de parcelas unifamiliares o de bloques independientes, así como los Centros comerciales o explotaciones mixtas, donde lógicamente además de la propiedad individual, existan zonas o servicios comunes, esto es, con destino de vivienda o local de negocio. [...]

Como formalmente no parece que se hayan adoptado las posibilidades legales que prevé el número 2 letra a), del citado artículo 24, constituyéndose la Comunidad por el procedimiento previsto en el párrafo segundo del artículo cinco, se habrá que estar a las previsiones del apartado 4 y, por ende, le será de aplicación supletoria, respecto de los pactos que establezcan entre sí los copropietarios, las disposiciones de la LPH, con las especialidades que se señalan en el apartado anterior.

De este modo lo que antes era construcción doctrinal ahora se convierte en disposición legal.

11. Siguiendo el anterior discurso no puede estimarse la alegación de los recurrentes sobre la inexistencia de Comunidad regida por la LPH, pues ésta existe, y es el caso presente, desde que coinciden en un edificio, urbanización, complejo construcciones similares, por un lado varias propiedades privadas y, de otro elementos comunes, naciendo, a partir de ese momento, los derechos obligaciones de todos los comuneros. Remitimos a la doctrina ya expuesta de la SSTS de 7 abril 2003 y a la de 6 de julio 1999». (TS 1ª 29-4-15, EDJ 69363).

«[...] la del TS Sentencia de 27 de octubre de 2008, EDJ 217194, dispone que "basta para la calificación como complejo inmobiliario la existencia de un régimen de copropiedad o de titularidad compartida sobre instalaciones o servicios inherente al derecho de propiedad privativo sobre los respectivos inmuebles que conforman el complejo, aunque no se trate de una copropiedad en sentido propio. En la Carta de Roma (V Congreso Internacional de Derecho Registral de 1982) se caracteriza a los complejos inmobiliarios "por la existencia de una pluralidad de inmuebles conectados entre sí, a través de elementos o servicios comunes, o de un régimen de limitaciones y deberes entre los mismos, con vocación de pertenecer a una multiplicidad de titulares, para la consecución y mantenimiento de los intereses generales y particulares de los partícipes". Según la doctrina científica, la característica de los conjuntos inmobiliarios a que se refiere la LPH es, pues, la existencia de una pluralidad de fincas ligadas por un punto de conexión cifrado en la titularidad compartida, inherente a los derechos privativos sobre cada una de ellas, de elementos inmobiliarios de utilidad común, viales, instalaciones o servicios"». AP Valencia sec 7ª 19-2-18, EDJ 35709

2.3 Subcomunidades «[...] 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: 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; y la que entiende, sin embargo, que basta con el funcionamiento continuado en el tiempo como tales subcomunidades. Los problemas prácticos que plantean estas se pueden sintetizar de la siguiente manera: sólo puede existir un presidente que representa en juicio y fuera de él a la comunidad, formada por todos los propietarios de entidades del edificio complejo, pero ello no impide que cada subcomunidad tenga una persona que lo represente a efectos internos, e incluso que desempeñe ciertas funciones por delegación del presidente general; y existe una sola junta de propietarios, integrada por la totalidad de los titulares dominicales de las distintas entidades que constituyen la propiedad horizontal compleja, pero 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». (AP Zamora sec 1ª 31-3-17, EDJ 72320).

«Se discute por el recurrente que las fases o subcomunidades tengan personalidad jurídica y puedan ser demandadas en un procedimiento. Sin embargo, nuestra jurisprudencia admite la existencia de subcomunidades en el seno de una comunidad en régimen de propiedad horizontal siempre que están previstas en el título constitutivo.

Así la STS de 03 de enero de 2007 señala que: "Como se desprende de la STS de 21 de julio de 1999, que cita la parte recurrente como fundamento del motivo, en doctrina también seguida por las SSTs de 19 de julio de 1993, 17 de septiembre de 1993, 4 de octubre de 1994, 18 de diciembre de 1995 y 28 de julio de 1999, de acuerdo con la jurisprudencia de esta Sala cabe admitir el funcionamiento independiente de las subcomunidades en el seno de una comunidad en régimen de propiedad horizontal cuando se halla expresamente previsto en el título constitutivo.

El TS en SS 29-3-06 señalaba que la Ley de Propiedad Horizontal no prohíbe expresamente la constitución de subcomunidades, aunque tampoco las regula con precisión, por lo que es factible la coexistencia de comunidades independientes, formadas por bloques o edificaciones, integradas, a su vez, en otra comunidad para la administración y gestión de espacios o elementos comunes, si bien, para que sea así, deberá constar en el título constitutivo de la finca en régimen de propiedad horizontal o en sus Estatutos (y cita SS 18 de diciembre de 1.995 y 18 de marzo de 2.005) .".

En nuestro caso el título constitutivo, tal y como hemos indicado prevé la creación de comunidades de propietarios en cada una de las fases, con los órganos propios de una comunidad de propietarios de Presidente, Secretario y Junta General y a su vez, prevé la constitución de una agrupación de comunidades para todas ellas. Luego cada una de las fases puede ser demandada en un procedimiento, puesto que debemos admitir su funcionamiento independiente en régimen de propiedad horizontal al estar previsto en el título constitutivo». (AP Alicante sec 9ª 21-2-17, EDJ 86323).

«La existencia de subcomunidades diferenciadas dentro de una comunidad de propietarios constituida en régimen de propiedad horizontal, viene siendo admitida en la práctica, y su capacidad procesal reconocida en la doctrina jurisprudencial.

Además, de ello actualmente el art. 2.d) L.P.H., en su redacción dada por Ley 8/2013, de 26 de junio, dispone que sus preceptos serán de aplicación a las subcomunidades, entendiendo por tales las que resulten 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.

La legítima constitución de la subcomunidad está supeditada a lo que, en cada caso, dispongan los Estatutos de la Comunidad y a que la pretendida subcomunidad esté referida a un conjunto de propietarios que dispongan, para su uso y disfrute exclusivo, de elementos o servicios comunes dotados de unidad e independencia funcional o económica, singularizados dentro de los elementos comunes del edificio, como exige el citado art. 2.d) L.P.H.

Tal presupuesto venía exigiéndose por la doctrina jurisprudencial a propósito de las subcomunidades con anterioridad a la reforma de la L.P.H. por Ley 8/2013, lo que es mera consecuencia de la naturaleza de la propiedad especial reflejada en el art. 396 C.Civil, en la que se exige que, junto al derecho singular y exclusivo del propietario sobre un piso o local, los propietarios vinculados entre sí por ese régimen especial ostenten un derecho de "copropiedad, con los demás dueños de pisos o locales, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes" (art. 3.b) L.P.H.).

Pero además, se ha admitido como señala la sentencia del T.S. de 18 de diciembre de 1.995 que: "También se probó convenientemente su operatividad a lo largo de los años, sin que la Ley de la Propiedad Horizontal prohíba expresamente su constitución, aunque tampoco la regula con precisión, salvo la referencia que parece contener su artículo 6, y en relación al 9- 5º. Esta Sala ha tenido ocasión de pronunciarse sobre estas agrupaciones (sentencia de 16 de febrero de 1971),

habiendo declarado que no resulta ni lógico ni desorbitado, que se puedan establecer tantas comunidades parciales, como portales tiene un bloque".

En el supuesto de autos, en los estatutos de la propiedad horizontal de ambos portales nº NUM000 y NUM001 no se prevenía la posibilidad de constituir subcomunidades en el sentido de hallarse las mismas dotadas de personalidad jurídica, distinta de la comunidad general, pero las mismas han funcionado, cada portal, de manera autónoma como una subcomunidad». [AP Gipuzkoa sec 3ª 23-3-15, EDJ 110993].

2.4 Entidades urbanísticas de conservación «La sentencia dictada en primera instancia estimó íntegramente la demanda interpuesta por la Entidad Urbanística de Conservación (...) frente a dos de los propietarios de la Urbanización en reclamación de cuotas establecidas por la entidad para el cumplimiento de sus fines, y condenó a los mismos al pago de 6.261,45 euros, más el interés establecido en el artículo 35 de los Estatutos de la entidad demandante, que se devengue desde el 22 de febrero de 2014 hasta la completa satisfacción del principal reclamado, con imposición de costas.

Con independencia de los motivos del recurso de apelación planteado por los demandados condenados, la falta de jurisdicción para el conocimiento del asunto sometido a debate, es apreciable de oficio por tratarse de una cuestión de orden público, que no precisa de alegación de parte.

El Tribunal Supremo, en su sentencia de 23 de junio de 2012 ha declarado que las entidades urbanísticas de colaboración forman parte de la Administración Pública y su naturaleza jurídica es la de una figura típica de auto-administración a la que la ley confiere la intervención, bajo la supervisión de la Administración, de la función pública de urbanismo (SSTS de 28 de febrero de 2007 y 19 de julio de 2007).

Así, que las entidades urbanísticas colaboradoras tienen carácter administrativo y dependen, en este orden, de la administración urbanística actuante, está fuera de toda duda, hasta el punto que sus estatutos habrán de ser aprobados por dicha administración urbanística y se inscribirán como el acuerdo aprobatorio de la constitución, en el pertinente registro.

Ha de tenerse en cuenta el Auto del Tribunal Supremo (Sala 1ª) de 30 de mayo de 2012 (Rec. 203/2009), EDJ 161118, que rechaza la competencia de la jurisdicción civil, entendiéndose que el conocimiento para las acciones de la naturaleza que nos ocupan [reclamación de cuotas] corresponde a los órganos de la jurisdicción contencioso-administrativa, y ello con base a la siguiente fundamentación jurídica: [...].

Además, en el Auto de 30 de mayo de 2012 (recurso núm. 203/2009), EDJ 161118, declaramos expresamente la falta de competencia de la jurisdicción civil para conocer de una reclamación de cuotas efectuada por una entidad urbanística de conservación contra una de las entidades que se integra en la misma.

En esta resolución partíamos de las características fundamentales de estas entidades, que son equivalentes a las de las juntas de compensación:

«a) Desde el momento de su inscripción en el correspondiente Registro adquieren personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines; b) El ejercicio de funciones públicas es lo que determina que sus actos sean administrativos, susceptibles por tanto de recurso de alzada y de revisión ante la jurisdicción contencioso-administrativa; c) El ejercicio de estas funciones públicas ha de ser llevado a cabo por los propietarios integrados en una Entidad de Conservación, que supone por tanto un cauce institucional de participación; y d) La pertenencia a ellas es obligatoria para todos los propietarios comprendidos en el ámbito territorial».

La razón que dábamos entonces, y que resulta de aplicación al presente caso, para negar la competencia de los órganos de la jurisdicción civil para el conocimiento de esta reclamación de cuotas es que integra una cuestión sobre la ejecución de un acuerdo de carácter administrativo revisable únicamente por los órganos de la jurisdicción contencioso-administrativa. Y añadíamos que «carece de sentido sostener la competencia de la jurisdicción civil para declarar la existencia de una obligación de carácter administrativo que, además, resulta exigible directamente mediante la vía de apremio, con las consiguientes garantías jurisdiccionales de otro orden».

En este sentido se pronuncia la Sentencia del Tribunal Supremo 379/2014, de 15 de julio, EDJ 123846, así como el Auto del mismo Alto Tribunal de 18 de marzo de 2015, criterio que siguen entre otros muchos el Auto de la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 8ª) de 13 de octubre de 2016, Recurso 685/2016, así como las Sentencias de la Sección 14ª de esta Audiencia Provincial de 25 de octubre de 2016 (Recurso 516/2016), y de 5 de octubre de 2016 (Recurso 281/2016), EDJ 203090, y entre otros también el Auto de la Audiencia Provincial de Toledo de 23 de octubre de 2016 (Recurso 200/2015).

La aplicación al caso de las anteriores consideraciones jurídicas, que reflejan el actual criterio del Tribunal Supremo sobre la cuestión controvertida, lleva a concluir que corresponde a los

órganos de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa el conocimiento de la demanda rectora del presente proceso civil, lo que determina la falta de jurisdicción de los órganos de la jurisdicción civil, [...].

2.4
(sigue)

Asimismo debe tenerse en cuenta la actual redacción del artículo 2 de la Ley de Propiedad Horizontal, que conforme a la Disposición final Primera de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, vigente desde el 28 de junio de 2013, recoge en su apartado e), que la Ley se aplicará a las entidades urbanísticas de conservación en los casos en que así lo dispongan sus estatutos, y en el presente caso el artículo 35-4 de los Estatutos -documento nº 2 de la demanda- no prevé la posibilidad de usar la vía judicial prevista en el artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal, sino que contempla como procedimiento recaudatorio el de la vía de apremio administrativa conforme se determina en el artículo 5 c).

Por todo lo anterior, procede declarar de oficio la falta de competencia de los órganos de la jurisdicción civil». (AP Madrid sec 11ª 9-3-17, EDJ 60320).

«Las entidades urbanísticas de conservación o de colaboración pueden, en su actuación a la hora de reclamar cantidades a los integrantes de las mismas, tener una doble condición pero ello lo es en función de cuál sea la causa en que se fundamente su pretensión. Si lo que se reclaman son aquellas cuotas que se determinaron como contribución de cada integrante de la entidad para la ejecución de las obras de urbanización y dotación de los servicios generales, por ejemplo el asfaltado, las necesarias para la acometida de electricidad, de agua, y en general de todos aquellos servicios de los que, de acuerdo con la de normativa administrativa, han de estar dotadas las urbanizaciones su actuación queda enmarcada en el derecho administrativo porque en tal caso actúan como entidades que por delegación ostenta una potestad administrativa, de ahí que para ese fin puedan reclamar a la administración en nombre de la que actúen que ejerza sus potestades de autotutela y llegue a la vía ejecutiva administrativa para el cobro.

Ahora bien, si lo que se reclaman es el pago de la parte con la que cada integrante ha de contribuir al pago de los suministros de los que se han beneficiado o las cargas que en general afectan a la comunidad, los que en cualquier comunidad han de satisfacer los propietarios de los pisos y locales, su actuación no entra dentro del marco administrativo porque los arts. 58, 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística, cuando habla de los pagos obligatorios que cada integrante de la entidad ha de soportar (y respecto de los cuales el art. 65 establece bien el ejercicio de la vía de apremio o incluso la expropiación) se refieren a los gastos necesarios para la urbanización, pero no al pago de los suministros u otros de carácter general una vez ejecutada la urbanización.

[...] Es importante también destacar la sentencia 26/2015 de 10 de febrero, EDJ 16315, en la que se declaró la falta de competencia del orden jurisdiccional civil pero ello vino motivado porque lo que se reclamaba eran las cuotas por las obras de urbanización [...]

Si dicho criterio lo aplicamos a la presente reclamación vemos que a los demandados no se les reclama cantidad alguna por la realización de las obras o trabajos de urbanización, o de instalación de las infraestructuras para la instalación de los servicios, sino que se les reclama el pago de cuotas como miembro de la agrupación y por los gastos comunes. Ello supone que la entidad apelante no está actuando en función de administración delegada, sino sobre la base de normas civiles, en concreto el art. 9,1 e) que impone la obligación de "Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización". Señalando el art. 21 "Las obligaciones a que se refieren los apartados e) y f) del artículo 9 deberán cumplirse por el propietario de la vivienda o local en el tiempo y forma determinados por la Junta. En caso contrario, el presidente o el administrador, si así lo acordase la junta de propietarios, podrá exigirlo judicialmente a través del proceso monitorio".

Todo lo anterior no contradice el criterio de esta Sala en su resolución de 27.1.16 que cita la sentencia apelada que en todo caso estaba examinando una reclamación por gastos de urbanización (Fundamento de Derecho Primero) que, como se ha dicho, se mantiene que sería competencia de la jurisdicción contencioso administrativa, pero no es el caso presente de reclamación de cuotas asociativas y derramas para gastos comunes, en las que la entidad demandante actúa como un particular más que se dirige a los demandados por una deuda que fue aprobada en el ámbito de la Junta, órgano de gobierno de la asociación, no por estar esta revestida de imperium como órgano administrativo, por lo que la deuda nace residenciada en normas de derecho civil común no con fundamento en un acto administrativo, cualquiera que sea la naturaleza pública de la demandante». (AP Toledo sec 1ª 17-7-17, EDJ 177902)