

COMUNIDADES. El concepto de propiedad horizontal. Conforme al art. 1 LPH la propiedad horizontal es una forma especial de propiedad, que remite al contenido, remozado por la disposición adicional de la Ley 8/1999, de 6 de abril, del art. 396 CCiv, en que se determina una comunidad especial con propiedad separada de ciertos elementos de un inmueble y otra inherente de elementos comunes, los cuales necesariamente tienen que existir para que surja.

La reforma del art. 396 CCiv por la Ley de 26 de octubre de 1939, marca la aparición normativa de la propiedad horizontal, pero hasta la primitiva Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, el fenómeno creciente de los edificios divididos entre variedad de titulares, debía conformarse con una regulación insuficiente de las normas de la comunidad de bienes o proindiviso de los arts. 392 y ss. CCiv. Desde la LPH media un ordenamiento específico, si bien nunca deja de ser fuente esencial de su inteligencia el régimen de la copropiedad del Derecho común, puesto que la propiedad horizontal no nace más que de la concurrencia de los elementos típicos de los arts. 392 y 396 CCiv, y por ello, la remisión expresa del art. 1 LPH, y el carácter supletorio del CCiv.

La Comunidad de propiedad horizontal, según la normativa de referencia, nace desde que en un edificio, urbanización o complejo constructivo, se evidencian, por un lado, más de una propiedad privada, y por otro, elementos comunes.

El art. 1, párrafo 2.º LPH viene a aclarar que la situación de Comunidad especial opera desde la propiedad separada del art. 396 CCiv sobre pisos o locales, coincidente con la copropiedad inherente sobre elementos comunes, entendiendo local "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", esto es, que el régimen de la LPH se despliega también con

relación a trasteros, plazas de garaje, etc., siempre que tengan salida a elemento común o vía pública.

Otro momento, eventualmente distinto, posterior, o incluso inexistente, es el de la constitución formal del régimen de propiedad horizontal, de manera que aun hoy día pueden estar funcionando Comunidades sin título constitutivo concreto, sin necesidad de escrituras individuales, o de inscripción registral, con tal de que se produzca de hecho el presupuesto del art. 396 CCiv. Es decir, desde que en una misma casa, con varios pisos, hay diferentes propietarios, por el título que sea, y no sea un proindiviso, en tanto que tengan un patio, una cubierta, o unas conducciones que sirvan a todos los pisos, existirá la Comunidad, sin perjuicio de que todavía falten declaraciones notariales o registrales, o sean insuficientes. En estos casos, a falta de determinación de cuotas, no habría más remedio que considerar todas iguales sobre los elementos comunes, por aplicación del art. 393 CCiv.

Por otra parte, esa residual situación de Comunidad sin título constitutivo no supone la inutilidad de la LPH, sino que la misma resultará perfectamente aplicable, toda vez que en su inmensa mayoría es Derecho especial necesario. Se trata de una jurisprudencia añeja, puesto que la STS de 19 de febrero de 1971 declaró que "el título constitutivo a que alude el artículo 5 de la Ley especial no tiene otra significación que la de acoplar y regular aquellos derechos que la Ley en su artículo 396 del Código Civil y el tercero de aquella otorga a los propietarios de los distintos pisos de un inmueble, desde el momento de su adquisición", y en el mismo sentido, en litigios de casos variados, incidieron las SSTS de 28 de junio de 1986, 5 de julio de 1991, 15 de marzo de 1994 y 16 de junio de 1995, que declaró 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". En fin, la STS de 7 de abril de 2003 sienta que no hace falta título constitutivo ni inscripción registral para la existencia de la Comunidad de propiedad horizontal.

Se ha ido abriendo camino, pues, la tesis de inesencialidad del título constitutivo para el nacimiento de la Comunidad de propiedad horizontal, la cual sin régimen formalizado, sería Comunidad atípica pero auténtica. Otra postura de la doctrina las califica de "propiedad horizontal fáctica o de hecho", empleando alusión a la técnica del título y el modo del art. 609 CCiv, nuestro sistema para la adquisición del dominio, en tanto que en la Comunidad sin título constitutivo aparecería el "modus" de la copropiedad especial, pero faltaría el "titulus".

El art. 2 LPH remacha esa conclusión de la doctrina y jurisprudencia sobre el nacimiento de la Comunidad sin perjuicio del título constitutivo, al especificar que la LPH es de aplicación a:

- Las Comunidades ya constituidas con arreglo al art. 5 LPH.
- Las Comunidades sin constituir, que son las que reúnen simplemente los requisitos del art. 396 CCiv, y no han otorgado el título constitutivo. Todo lo relativo al régimen jurídico de la propiedad, sus partes privativas y elementos comunes, y derechos y obligaciones recíprocas de los comuneros, se sujeta a la ley, sin que pueda imponerse la autonomía privada ex art. 1255 CCiv, más allá de los límites estrictos que contempla art. 5, párrafo 3.º LPH.
- Los complejos inmobiliarios privados. El empleo analógico de la LPH, como supletoria de la normativa de la comunidad ordinaria de bienes, resultaba notoriamente deficitaria para los conjuntos o urbanizaciones, instaurándose desde la Ley 8/1999 un régimen explícito en el art. 24 LPH, que luego se examina.

Por su parte, la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, mediante adición de los nuevos apartados d) y e) al art. 2 LPH, amplía su ámbito objetivo de aplicación a:

- Las subcomunidades, entendiéndose por tales las que resultan cuando, de acuerdo con lo dispuesto en el título constitutivo, varios propietarios disponen, en régimen de comunidad, para su uso y disfrute exclusivo, de determinados elementos o servicios comunes dotados de unidad e independencia funcional o económica.
- Las entidades urbanísticas de conservación en los casos en que así lo dispongan sus estatutos.

Requisitos

Se puede conceptualizar en sentido estricto al título constitutivo como aquel documento en el cual deben hacerse constar necesariamente los supuestos de hecho que sirven de base para la constitución del régimen jurídico de la propiedad horizontal.

Conforme a la LPH el nacimiento de ese especial régimen de propiedad exige, jurídicamente hablando, un título constitutivo, que para ser eficaz requiere el cumplimiento de diversos requisitos de descripción y determinación que se reseñan en el art. 5 LPH .

Ello porque los supuestos de hecho del título establecen el marco de datos del inmueble y de su funcionamiento, previstos para que se mueva en Derecho la Comunidad.

Para que el título constitutivo pueda tener plena eficacia en cuanto al nacimiento de esa especial forma de propiedad que es la horizontal, se requiere:

- Que conste en escritura pública, puesto que aún cuando nada diga sobre ello la ley, resulta de aplicación en estos casos el art. 1.280.1.º CCiv.

- Que se contengan en él los extremos que se indican en el art. 5, párrafos 1.º y 2.º LPH en cuanto son presupuestos de hecho esenciales para que dicho régimen de propiedad pueda existir, teniendo presente que la descripción del inmueble "habrá de expresar las circunstancias exigidas en la legislación hipotecaria...".

No es necesaria la inscripción de dicho título constitutivo en el Registro de la Propiedad, bien que no realizarla resta eficacia ofensiva de los asientos, garantizadora de fe pública frente a terceros.

Contenido del título constitutivo

Contenido necesario

El título constitutivo, que debe contener el marco del régimen de propiedad horizontal, empezando por los datos del inmueble, tiene un contenido necesario que se desgrana en los dos primeros párrafos del art. 5 LPH .

- Descripción del inmueble en su conjunto, y de cada uno de los pisos y locales.

Esta descripción debe ser lo más detallada posible (para cada piso o local expresará su extensión, linderos, planta en la que se hallare, y especificará los anejos, tales como garaje, buhardilla o sótano), teniendo que asignar a cada piso o local número correlativo, así como expresar las circunstancias exigidas en la legislación hipotecaria (vid. RDGRN de 9 de octubre de 2006).

La cabida y linderos de los elementos con vida jurídicamente independiente en el título constitutivo son los datos que dilucidan los conflictos ulteriores a propósito de la consideración de ser elemento privativo o común, con independencia de lo que se disponga sobre su uso, como ocurre con frecuencia con terrazas y patios contiguos a los pisos o sus anejos.

Precisamente los anejos deben ser aquellos que carecen de coeficiente de propiedad, y éste es el certificado de origen de la titularidad privativa, el cual debe incluir el garaje, sótano, buhardilla, etc. para que éstos sean anejos, y no tendrán número correlativo asignado.

También deben especificarse, y es muy importante, todos los servicios e instalaciones comunes.

La insuficiencia o falta de completitud del título no determina que un hueco, instalación o servicio se deba reputar inexistente, o no común, o no enajenado como inherente a los pisos o locales individuales. Aunque es exigencia expresa de la LPH, no resulta inusual que muchas escrituras de división horizontal, puesto que Notarios y Registradores sólo comprueban los títulos jurídicos antecedentes y asientos registrales, dejen de consignar todos los servicios y elementos comunes que de verdad existen en la finca, como el número y ubicación de ascensores o calderas, o determinados cuartos, de contadores, de basuras, etc. Ahora bien, la realidad material siempre se impone, y no cabe negar el carácter de elemento común, toda vez que se demuestre que la parte del inmueble, el elemento adosado, o la instalación afecta a la finca existía desde un principio, o bien luego fue establecido por acuerdo de Junta en términos del art. 17.2, 3 ó 6 LPH (es dable utilizar los ordinales 3.º, 4.º y 5.º del art. 334 CCiv, en cuanto a inmuebles por extensión).

Servidumbres. El título no puede dejar de reseñar las cargas del edificio con respecto de los inmuebles colindantes, y también indicará, lo que no es desacostumbrado, sobremanera en urbanizaciones, la constitución de servidumbres por signo aparente o de padre de familia del art. 541 CCiv. Hay que discernir las limitaciones del dominio, que se suelen llamar relaciones de vecindad, entre los integrantes de la Comunidad, y con terceros, como la medianería, o la distancia entre construcciones o los huecos de vistas, que no precisan mención, y las genuinas servidumbres prediales, sea predio dominante o sirviente el edificio en propiedad horizontal, que han de acceder a

registración (no obstante lo cual, jurisprudencia inconcusa, asume su virtualidad, pese a la omisión en los Libros, si es aparente).

- Fijación de la cuota de participación.

En el título se debe fijar forzosamente la cuota de participación que corresponde a cada piso o local, como certificado de identidad individual para que pueda hablarse de propiedad privativa, y para que pueda saberse qué abarcan los elementos comunes, que será todo lo que carece de cuota de participación.

Bases para su fijación. Con arreglo al art. 5, párrafo 2.º LPH, se tomará como base para fijar la cuota la superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble (1), su emplazamiento interior o exterior, y su situación (2), y el uso que se presume racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes (3).

Al resultar la proporción conforme a la superficie muy sencilla, en ocasiones se suele acudir al criterio por comodidad por los promotores de construcción, si bien los parámetros legales conjugables son más, y la valoración económica es muy distinta según la situación, y diferente también el uso que de las instalaciones comunes se prevé, como ocurre con los locales de negocio en plantas bajas.

De la situación en general del piso o local se desmarca "ex proffeso" el emplazamiento interior o exterior, que lógicamente evaluará en más lo segundo, pero de suyo la situación, en cuanto a altura dentro del edificio, o la orientación, pertenece más a los gustos del comprador. Sin embargo, hay notorias diferencias de precio para pisos de la misma superficie, en armonía con la altura y orientación. En el caso de locales comerciales es claro que no es parecido el que tiene su acceso y posibilidad de escaparate a fachada principal con calle comercial, que en un lateral, o en la trasera de un edificio.

No hay que confundir el uso previsible de los servicios y elementos comunes de un elemento privativo (por falta de acceso al portal, por carecer de escalera

al ascensor, etc.) con la cuota de contribución de éste a los gastos generales por tales servicios y elementos.

Fuera de una modificación por acuerdo unánime de los copropietarios, no queda más posibilidad de adecuar las cuotas a estas bases que el proceso jurisdiccional. Lo más habitual es la queja de que no se respete la prorrata arreglada a los metros útiles de cada propiedad individual, cuando lo adecuado es adaptarla conforme a los adicionales criterios legales.

Contenido facultativo

El título puede tener potestativamente otro contenido, que es el correspondiente a los Estatutos, de que luego se habla.

Otorgantes del título

No ha faltado polémica relativa a la legitimación para el otorgamiento del título constitutivo.

El art. 5, párrafo 2.º LPH recoge que la cuota de participación en la propiedad horizontal será determinada por el propietario único del edificio al iniciar su venta por pisos, por acuerdo de todos los propietarios existentes, por laudo o por resolución judicial. De ello, se deduce que el otorgamiento del título constitutivo puede realizarse por:

- El promotor-vendedor-constructor del edificio mientras fuere propietario único del mismo.
- Todos los propietarios de los pisos y locales en que el mismo estuviere dividido.

En los fenómenos que siguen acaeciendo de abuso de los promotores-vendedores de viviendas, que proceden a anunciar la venta en sugestivas condiciones económicas, de inmuebles de edificios por construir, o en

urbanizaciones en las que lo vendido son espacios de terreno para construir en ellos, caben varias situaciones:

- 1.º) Título constitutivo ya redactado e inscrito en el Registro de la Propiedad.
- 2.º) Falta de Título constitutivo inscrito para cuando se vende.
- 3.º) Contrato de compraventa que contiene una cláusula de sumisión por parte del comprador a lo que se disponga en el título constitutivo pendiente de otorgar.

En la primera de estas situaciones, a la vista del art. 5, párrafo 2.º LPH nada puede oponerse a la validez y eficacia del título constitutivo instaurado por el promotor-vendedor, a menos que contenga cláusulas nulas por ilegales.

En las otras dos, a la vista del mismo precepto, todo lo contrario, ya que el hecho de que sea donado, enajenado o permutado un solo espacio susceptible de aprovechamiento independiente del edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal, impone que en el otorgamiento del título han de intervenir todos los propietarios de pisos y locales existentes en dicho momento.

En la jurisprudencia se ha producido una evolución desde la clásica nulidad del otorgamiento del título constitutivo por el dueño único, existiendo ya documento privado, de modo que no empecen dicho otorgamiento unilateral los contratos privados de venta, que generan derechos frente al vendedor, pero no le privan de la condición de propietario único, a menos que conste haber tomado posesión antes de otorgarse la escritura pública de venta, fecha de entrega y tradición (SSTS de 27 de febrero de 1987, 17 de julio de 1987, 6 de noviembre de 1992, 24 de julio de 1995, 23 de marzo de 2004 y 13 de mayo de 2004).

Ahora bien, al margen de la escrituración y dimensión registral del tema, a los efectos de la validez de un título constitutivo otorgado después de otorgada compraventa de una porción del inmueble, si bien en los contratos de compraventa de inmuebles el documento privado no produce traslación de la propiedad, en la compraventa una cosa es el acto de enajenar, significado por

el convenio obligacional manifiesto, y otra la entrega productora de derechos reales derivados por medio de la "traditio".

Puede decirse, así, que si en las compraventas de documento privado se pacta la facultad para el vendedor de otorgar el título constitutivo (es decir, el supuesto 3.º), y luego así en la escritura pública, donde aparece la cuota de participación, se suscribe por el comprador conforme y sin reservas, desaparecería la posibilidad de impugnar la legitimación para aquel otorgamiento, en tanto que significaría que el propietario fuera contra sus propios actos. En caso contrario (supuesto 2.º), no sirve la excusa del promotor-vendedor de que su vínculo con los clientes no es una compraventa, sino una opción de compra, una simple promesa de venta, o una reserva del contrato, por lo que sigue siendo propietario único, pues siendo en la compraventa una cosa la consumación y otra la perfección contractual, se habrán producido genuinos actos de enajenación, lo que se traduciría en la impugnabilidad del título constitutivo otorgado en tales ocasiones por el promotor-vendedor.

En las decisiones "ad hoc" pesa la realidad de que el acuerdo unánime de los copropietarios, en defecto de que haya otorgado previamente el título el promotor-vendedor, resulta prácticamente inviable.

Cuando no se ha otorgado el título constitutivo por el dueño único, ni luego se ponen de acuerdo los comuneros de manera unánime, no hay más remedio que activar el correspondiente juicio declarativo ordinario ante el Juzgado, proporcionando los datos técnicos precisos para emplear las bases que dispone el art. 5, párrafo 2.º LPH .

Esta vía también puede ser utilizada para una modificación de las cuotas de participación del título, ya por error material, ya por desequilibrio entre copropietarios, ya por ausencia de atención a las reglas de la Ley (por ejemplo, SSAP Madrid -10.ª- de 2 de abril de 2008, rec. 561/2007, y Baleares -5.ª- de 8 de octubre de 2007, rec. 362/2007).

Estas demandas deben litisconsorciar al proceso a todos los comuneros, como codemandantes o codemandados, a fin de que los pronunciamientos de la sentencia afecten "erga omnes".





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS







Alfredogarcialopez
ABOGADOS



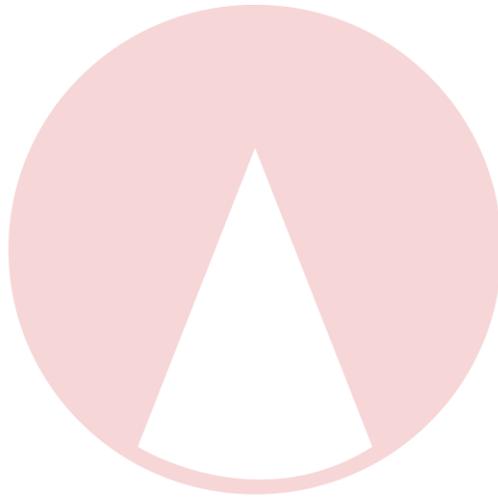


Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS



Alfredogarcialopez
ABOGADOS