

PROPIEDAD HORIZONTAL. Ficha-Guía para el estudio. 2010

Base normativa: art. 396 (y 401) Cc.; Ley de Propiedad Horizontal (49/1950, de 21 de julio; la reforma más relevante es por Ley de 6 de abril de 1999).



Este tema, siguiendo básicamente la sistemática de O'CALLAGHAN, pero con varios retoques, lo dividimos en los siguientes epígrafes:

1. **Propiedad horizontal: concepto. Normativa aplicable. Naturaleza jurídica.**
2. **Constitución. El negocio jurídico. El Título constitutivo. Su otorgamiento; su contenido.**
3. **Contenido del derecho de propiedad horizontal: elementos privativos y comunes. Derechos y obligaciones de cada propietario sobre los mismos. La cuota de participación.**
4. **La organización colectiva de la comunidad de propietarios. Órganos.**
5. **Consideración especial de los acuerdos de la Junta de propietarios, y su posible impugnación (arts. 17 y 18 LH).**
6. **Extinción de la Propiedad Horizontal.**

ES FUNDAMENTAL ESTUDIAR ESTE TEMA MANEJANDO EN TODO MOMENTO LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL: arts. 3,5, 9, 10, 11, 12, 17, 18, etc...

-.-

Veamos ahora, sobre la base del manual de O'CALLAGHAN, donde hay que añadir contenido tomado del trabajo de ESTRUCH en el manual de Tirant Lo Blanch, *Derecho civil III*, 2010 (y el apunte de PEÑA, *Derechos reales*, I, 3ª, 1999):

- **Epígrafe 1:** Tomamos los epígrafes “Concepto”, “Régimen jurídico” y “Naturaleza jurídica”, de O'CALLAGHAN.
- **Epígrafe 2:** Partimos del epígrafe de O'CALLAGHAN “Constitución: El negocio jurídico. Título Constitutivo”. Completamos con ESTRUCH (epígrafes IV y V): “El Título constitutivo: concepto y contenido; legitimación para su otorgamiento; cuota de participación” (*hay que hablar aquí de la cuota, como dato esencial que debe contener el título*); “los Estatutos y los reglamentos” (contenido eventual del Título constitutivo). Y tomamos de PEÑA un apunte sobre el objeto del derecho cuando, constituido el régimen de PH por un promotor para un edificio en construcción, vende y entrega, a través de escritura pública, pisos aún sólo proyectados (pp. 68-69, nota 28)¹.
- **Epígrafe 3:** Epígrafe de O'CALLAGHAN: “Contenido: elementos privativos; Derechos y obligaciones de cada propietario sobre los mismos. Elementos comunes; derechos y obligaciones de cada copropietario sobre los mismos. Cuota de participación” (*la referencia a la cuota se introduce también aquí, en cuanto medida de los derechos y los deberes de contribución a gastos comunes*). En ESTRUCH, en el epígrafe “elementos comunes y privativos”, encontramos, para completar, la distinción entre elementos comunes por naturaleza y por destino (pp. 165-166), que en O'CALLAGHAN se apunta en la nota 27 (verla); y a las “prohibiciones y obligaciones de los copropietarios” hace una referencia ESTRUCH en pp. 66-167.

¹ Se interpreta que no se trata de un “derecho real sobre cosa futura” (que no podría ser), sino de “posibilidades futuras de una cosa actual”, que van tomando forma a medida que se terminan los pisos.



Para estudiar las limitaciones y obligaciones de los propietarios, hay que mirar, básicamente, los arts. 7 y 9 de la Ley. **Veamos algún punto a tocar, en el contenido de este epígrafe:**

- En cuanto a la utilización del propio piso, se ha de desarrollar con la diligencia debida, manteniéndolo en buen estado, en atención también al cuidado de las instalaciones comunes, sin perjudicar los derechos de los demás copropietarios y respetando los elementos comunes (arts. 7 y 9.1 a), b), c) y d) LPH).
- Cada propietario está obligado a consentir, en su piso, las reparaciones que exija el servicio del inmueble, y a permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas para el establecimiento de servicios comunes de interés general acordados legítimamente por la Junta (si bien, puede pedir que la comunidad le indemnice los daños que se le causen).
- Debe permitir la entrada en su piso a los efectos prevenidos anteriormente.
- Las *libertades de configuración material* del propio piso, posibles alteraciones arquitectónicas (*vid.* arts. 7.1 y 8 LPH) están, en realidad, limitadas: no pueden afectar a la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración, etc.. (art. 7.1); siempre se ha de “dar cuenta de tales obras previamente a quien representa a la Comunidad” (art. 7.1); si la obra altera los elementos comunes, requiere en principio permiso unánime de la Junta (*vid.* el importante art. 12 LPH); las divisiones o segregaciones y agregaciones requieren también el acuerdo unánime de la Junta para fijar las nuevas cuotas de participación de las unidades resultantes (art. 8)². Ahora bien, en mi opinión, si una operación no perjudicial no se acepta por falta de acuerdo unánime de la Junta, injustificadamente (no se da permiso), el propietario podría recurrir al Juez alegando abuso del derecho.
- Al propietario (y la ocupante) del piso o local, no les está permitido desarrollar en el inmueble actividades prohibidas por los estatutos, peligrosas, molestas, etc, conforme a lo dispuesto en el art. 8.2 LPH. (ver). Si bien, en cuanto a actividades “prohibidas”, la regla es la libertad mientras no haya una limitación clara y justificada en el Título constitutivo.
- Importante: obligación de cada propietario de contribuir a los “gastos generales” o “gastos comunes”, con arreglo a su cuota (o a lo especialmente establecido). **Para esta obligación, tener en cuenta el art. 9.1 e).** También se debe contribuir, con arreglo a cuota, al “fondo de reserva” que tendrá cada comunidad (innovación de 1999, art. 9.1.f). La Ley establece una serie de reglas y medidas para garantizar que cada copropietario esté en todo momento al corriente de sus pagos intracomunitarios, y que puedan así pagarse las deudas comunitarias con terceros. Por ejemplo:

² Los Estatutos del edificio podrían permitir expresamente ciertas operaciones, señalando el modo de hacerlas: si la cláusula estatutaria no es abusiva, y el propietario sigue el cauce previsto (por ejemplo, obtener informe pericial positivo a la hora de hacer una obra, etc.), la Junta debería permitir la alteración.



- ✓ Afección del piso o local en garantía de las cantidades debidas en el año en curso y anualidad anterior³. El adquirente de un piso queda afectado por esta garantía, y obligado *propter rem* por lo debido en la anualidad de su adquisición y la anterior, aunque el transmitente sigue siendo también deudor (art. 9.1.e).
 - ✓ Obligación de informar al adquirente del piso de lo que se adeuda a la comunidad. Obligación de informar a la comunidad de la transmisión del piso (si no se informa, el transmitente, aunque haya dejado de ser propietario, responderá de las nuevas deudas comunitarias solidariamente con el adquirente, art. 9.1.i) LPH).
 - ✓ Otras precauciones: privación del derecho a voto, y a impugnar acuerdos comunitarios, del propietario que no esté al corriente en el pago de sus deudas vencidas con la comunidad (arts. 15 y 18 LPH).
 - ✓ Proceso monitorio: procedimiento judicial especial y rápido para exigir el cobro de la deuda por gastos generales, en base a una certificación del Secretario de la Comunidad, aprobando la liquidación de la deuda. (Proceso monitorio, innovación de 1999, regulado en el art. 21 LPH, y que luego se recogió, con carácter general, en la LEC 2000).
- Régimen de “innovaciones” del art. 11 LPH. Todo propietario puede exigir que la Comunidad aborde los gastos e inversiones requeridos por “el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble” (art. 10). Se trata de gastos comunes (“gastos generales”, dice el art. 10.4). Ahora bien, si se trata de **“innovaciones no exigibles”** (por ir más allá del “sostenimiento y conservación”), **el art. 11 LPH establece un régimen especial: pueden acordarse por mayoría** (no porque lo exija un solo propietario). Pero, si su cuota de instalación excede de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, “el disidente no resultará obligado”: pagarán la innovación sólo los propietarios que la acordaron, incluso aunque no pudiera privarse a los otros propietarios de la mejora o ventaja. Las derramas para el pago de estas mejoras siguen el régimen general, aplicándolo a los propietarios obligados.
- **Epígrafe 4:** aquí se trata de hacer, primero, una referencia general a la importancia de la organización colectiva de la PH. La participación en ella acompaña inexorablemente al derecho de propiedad: los derechos de los propietarios se ejercen, en una cierta medida, a través de su participación en la actividad y toma de decisiones colectiva. Al mismo tiempo, la “Comunidad”, representada por su presidente, requerirá, en caso necesario, a cada propietario el cumplimiento de sus obligaciones intracomunitarias. Aunque la “comunidad”

³ El pago de gastos comunes, tanto para gastos ordinarios presupuestados (cuota mensual), como para “derramas extraordinarias”, y, por tanto, la “condición de deudor” corresponderá a quien tenga la titularidad del piso en el momento del “vencimiento” de la deuda: el día en que venga a ser exigible, de acuerdo al sistema de pagos y cobros establecido en la Comunidad, o especialmente por la Junta para un gasto determinado (independientemente de cuándo se realice “materialmente” el gasto o se pague al proveedor). (Vid. este criterio plasmado en los arts. 21.1 y 11.4 LPH)



no es una “persona jurídica”, se le asemeja en algunos aspectos. **Se estudian aquí, consecuentemente, en general, los “organos” de la Comunidad de propietarios:** la Junta de propietarios, el Presidente, el Secretario, el Administrador (utilizando básicamente O’CALLAGHAN, pp. 177 a 180).

- **Epígrafe 5:** el contenido de este epígrafe *se encuentra específicamente en el manual de ESTRUCH, páginas 170-172; y en los arts. 17 y 18 LPH.* Se trata de profundizar un poco en las mayorías precisas para la toma de acuerdos comunitarios. Puede convenir completarlo con las reglas relativas a quórum, primera y segunda convocatoria, y reglas sobre asistencia a la Junta y voto de los ausentes (arts. 15 y 16.2 LPH).

La clave de esta pregunta es la siguiente: como regla general, en la Ley de 1960 se dispuso con claridad que cualquier modificación del Título Constitutivo, Estatutos, cuotas, o alteración de elementos comunes, requería el **acuerdo unánime** de los copropietarios. Esta regla, que sigue vigente, en algún momento puede suponer una excesiva rigidez y una paralización de la vida comunitaria y de iniciativas individuales, debido al absoluto poder de veto que otorga a cada propietario para cualquier innovación que “toque” o “afecte”, aunque sea mínimamente, a los “elementos comunes”. Por ello, siguiendo tendencias semejantes que se habían venido dando en derecho comparado, la reforma de 1999 establece, entre otras medidas de flexibilización, un régimen de mayorías cualificadas, para la realización de ciertas innovaciones o alteraciones, *aunque supongan la modificación del título constitutivo* (como dice con claridad el art. 17.1 segundo párrafo). Es interesante estudiar estas “nuevas mayorías”, y para qué hacen falta. Incluso (probablemente en “homenaje” al “desarrollo tecnológico” y a la “industria de las telecomunicaciones”, o de las “nuevas energías”), el Legislador facilita que con que lo pidan un tercio de propietarios/cuotas, baste para introducir innovaciones consistentes en instalación de antenas, sistemas de aprovechamiento de energía solar, etc... Siguiendo el criterio de 1960, muchas veces haría falta la unanimidad, al provocar, estos cambios, alteraciones en los elementos comunes; pero el legislador no quiere que así sea, para facilitar que los propietarios “innovadores” se impongan a los “inmovilistas” en estas situaciones...

- **Epígrafe 6:** El contenido –breve- de este epígrafe, se encuentra en cualquiera de los dos manuales (O’CALLAGHAN, p. 181, o ESTRUCH, p. 173), y en el art. 23 LPH.