**DERECHO CIVIL**

**TEMA 28**

**LA PROPIEDAD HORIZONTAL.** **NATURALEZA: ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LEGISLACIÓN ESPECIAL. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS.** **OBLIGACIONES DE LA COMUNIDAD. ELEMENTOS COMUNES Y PRIVATIVOS: LA CUOTA.** **ÓRGANOS DE GOBIERNO DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.** **ESTUDIO DE LOS ACUERDOS DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS Y DE SU IMPUGNACIÓN. APLICACIÓN DE LA LEGISLACIÓN ESPECIAL A LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS PRIVADOS.**

**LA PROPIEDAD HORIZONTAL.**

El Código Civil de 24 de julio de 1889 regula la propiedad horizontal en su artículo 396, ubicado sistemáticamente en la regulación de la comunidad de bienes o copropiedad.

A pesar de que la redacción originaria de este precepto fue modificada en 1939, no sería hasta su reforma y desarrollo por la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960 cuando se dota de un marco normativo completo a esta figura.

**NATURALEZA: ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LEGISLACIÓN ESPECIAL.**

En cuanto a su naturaleza, la jurisprudencia el Tribunal Supremo entiende es una institución de carácter complejo, singular e independiente, en la que la falta de personalidad jurídica de la comunidad de propietarios le dota de ciertos aspectos asociativos que se añaden a los jurídico-reales.

Su regulación está encabezada por el artículo 396 del Código Civil, que 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 objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como, a título ejemplificativo y no exhaustivo:

1. El suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas.
2. Los elementos estructurales; las fachadas y sus revestimientos exteriores, incluyendo su imagen o configuración.
3. Los elementos de acceso y deambulación como portales, escaleras y pasillos y los destinados a servicios e instalaciones comunes como depósitos y contadores.
4. Las instalaciones, conducciones y canalizaciones para servicios y suministros de agua, gas, electricidad, telecomunicaciones o seguridad, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo.
5. Las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles.

Las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división y sólo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable.

En caso de enajenación de un piso o local, los dueños de los demás, por este solo título, no tendrán derecho de tanteo ni de retracto.

Esta forma de propiedad se rige por las disposiciones legales especiales y, en lo que éstas permiten, por la voluntad de los interesados.

Esta remisión conduce muy especial y principalmente a la Ley de Propiedad Horizontal, aunque también existen aspectos de la propiedad horizontal regulados por otras leyes como las de accesibilidad de las personas con discapacidad, de fomento de la eficiencia energética o de rehabilitación y renovación urbanas.

**DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS.**

La consideración de los derechos de los propietarios permite diferenciar tres ámbitos:

1. Sobre su piso o local, el propietario tiene derecho a:
2. Disfrutarlos, con los elementos e instalaciones que estén comprendidos dentro de sus límites, y sirvan exclusivamente al propietario, y también de los anejos, fuera de ellos, que expresamente les hubieran sido atribuidos en el título.
3. Disponer libremente de ellos. No obstante, para el supuesto de que el propietario quiera ceder temporalmente el uso de su vivienda amueblada y equipada mediante cualquier modo que esté sometido a la normativa sectorial turística, el propietario deberá obtener previamente la aprobación de la comunidad de propietarios, requiriéndose el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.
4. Modificarlos pero sin menoscabar ni alterar la seguridad del edificio, su configuración o estado exteriores, ni perjudicar los derechos de los otros propietarios.
5. Dividirlos materialmente, o aumentarlos por agregación, previa aprobación de la junta de propietarios.
6. Sobre los elementos comunes, el propietario tiene derecho a:
7. Usarlos y disfrutarlos de forma completa y compartida con los demás copropietarios.
8. Exigir su conservación y mantenimiento.
9. Pedir el establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, conserjería, vigilancia u otro comunes de interés general
10. Pedir la supresión de barreras arquitectónicas
11. Pedir la instalación de infraestructuras comunes para acceder o adaptar los servicios de telecomunicaciones, o instalar sistemas de aprovechamiento de energía solar o nuevos suministros energéticos colectivos.
12. Con relación a la comunidad de propietarios, el propietario tiene derecho a:
13. Participar en la elaboración de las reglamentaciones internas y en las deliberaciones de la junta de propietarios.
14. Votar en la junta en proporción a su cuota de participación y si está al corriente en el pago de los gastos de la comunidad.
15. Ostentar los cargos propios de la junta.
16. Impugnar judicialmente los acuerdos de la junta.

También la consideración de los deberes permite diferenciar tres ámbitos:

1. Sobre su piso o local, el propietario tiene el deber de:
2. Mantenerlo en buen estado de conservación, de tal forma que no perjudique a la comunidad o a los otros propietarios, y resarcir los daños que se ocasionen por su descuido o el de las personas por las que deba responder.
3. No desarrollar en él actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca, o que contravengan las disposiciones generales sobre relaciones de vecindad.
4. Permitir la entrada en su piso o local para la realización de actividades en beneficio de la comunidad, como las de reparación y mantenimiento de elementos comunes, con derecho a indemnización por parte de la comunidad por los daños y perjuicios que le puedan ser ocasionados.
5. Comunicar a la junta de propietarios un domicilio en España y el cambio de titularidad de la vivienda o local.
6. Sobre los elementos comunes, el propietario tiene el deber de:
7. Respetar y cuidar los elementos comunes, haciendo un uso adecuado de los mismos.
8. Declarar en el instrumento público por el que se transmitan, que el piso o local se hallan al corriente del pago de los gastos de la comunidad, o expresar los que adeude con aportación de certificación de la deuda.
9. Responder con su propio inmueble adquirido de las deudas de los anteriores propietarios con la comunidad por los gastos generales, hasta el límite de la parte vencida de la anualidad en que se ha adquirido y los tres años naturales inmediatamente anteriores.
10. Con relación a la comunidad de propietarios, el propietario tiene el deber de:
11. Comunicar la necesidad de las reparaciones urgentes.
12. Consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble, y permitir en él las servidumbres requeridas por los servicios comunes, siendo indemnizado de los daños y perjuicios que se le ocasionen.
13. Observar la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares, y responder ante éstos de las infracciones cometidas y daños causados.
14. Contribuir en proporción a su cuota de participación a los gastos generales para el sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades. Los créditos que de esta obligación se derivan para la comunidad, tienen, en cuanto a la del año corriente y los tres años inmediatamente anteriores, la condición de preferentes a efectos del artículo 1923 del Código Civil.

**OBLIGACIONES DE LA COMUNIDAD.**

Es obligación de la comunidad la realización de las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad, accesibilidad y seguridad.

Asimismo, la comunidad está obligada a realizar las obras de accesibilidad para las personas mayores y con discapacidad cuyo importe total no exceda de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes.

**ELEMENTOS COMUNES Y PRIVATIVOS: LA CUOTA.**

La propiedad horizontal se constituye mediante un negocio jurídico denominado habitualmente título constitutivo o división de propiedad horizontal, cuyas características dependen de la situación jurídica en que se encuentre inmueble, puesto que si el mismo es propiedad de una persona será un negocio unilateral del propietario o promotor, otorgado antes de la venta de los pisos o locales, mientras que si el inmueble pertenece a una comunidad de propietarios será un negocio jurídico plurilateral, si bien si no se logra tal acuerdo podrá acudirse a la vía judicial.

El título constitutivo debe describir tanto el inmueble en su conjunto, como cada uno de los pisos o locales, haciendo constar las circunstancias exigidas en la legislación hipotecaria para su ulterior inscripción registral, así como la cuota de participación que corresponda a cada uno de los pisos o locales expresada en centésimas. También pueden contener los estatutos de la comunidad.

La cuota de participación significa la cuantía del interés que todo propietario de un piso o local tiene en el conjunto de la copropiedad, y establece la importancia cualitativa de cada copropietario en la copropiedad, de forma que su participación en cargas y beneficios por razón de la comunidad es proporcional a la cuota. Las mejoras o menoscabos de cada piso o local no alteran la cuota atribuida, que sólo puede variarse por acuerdo unánime.

**ÓRGANOS DE GOBIERNO DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.**

La comunidad de propietarios está regida por una junta de propietarios, encabezada por un presidente. Además, pueden existir otros órganos, como vicepresidentes, secretario o administrador.

Las competencias esenciales de la junta son las siguientes:

1. Nombrar y remover a las personas que ejerzan los demás cargos.
2. Aprobar los presupuestos y el plan de gastos e ingresos.
3. Aprobar la ejecución de todas las obras de reparación de la finca.
4. Modificar el título constitutivo y, en su caso, los estatutos.

El presidente es uno de los propietarios elegidos por la junta o, a falta de candidatos, nombrado por sorteo, y representa a la comunidad, ejerciendo también las funciones de secretario y administrador, si éstos no se han nombrado.

El cargo de administrador puede ser ejercido por propietarios o por profesionales externos, incluidas las personas jurídicas, y sus funciones más importantes son las siguientes:

1. Velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios.
2. Preparar los presupuestos y el plan de ingresos y gastos.
3. Atender a la conservación y mantenimiento de la casa, disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes.
4. Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras, y llevar a cabo los pagos y cobros procedentes.
5. Desempeñar, en su caso, la secretaría de la junta.

**ESTUDIO DE LOS ACUERDOS DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS Y DE SU IMPUGNACIÓN.**

**Acuerdos de la junta de propietarios.**

Requieren unanimidad los acuerdos que impliquen aprobación o modificación del título constitutivo o los estatutos.

Requieren el voto favorable de las tres quintas partes de los propietarios, que a su vez representen tres quintas partes de las cuotas de participación, el establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, portería u otros servicios comunes, y el arrendamiento de elementos comunes que no tenga asignado un uso específico.

Requieren el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que a su vez representen la mayoría de las cuotas de participación, la realización de obras y el establecimiento de servicios que supongan supresión de barreras arquitectónicas.

Requieren el voto favorable de la tercera parte de los propietarios, que a su vez representen la tercera parte de las cuotas de participación, la instalación de infraestructuras para servicios de telecomunicación o energía solar.

Requieren el voto favorable de la mitad de los propietarios, que a su vez representen la mitad de las cuotas de participación, el resto de acuerdos.

Se admite como voto favorable la no manifestación de discrepancia del ausente debidamente informado de los acuerdos dentro de un plazo de treinta días.

A falta de las anteriores mayorías, el juez resolverá en equidad lo que proceda.

Los acuerdos son directamente ejecutivos, salvo que se suspenda cautelarmente su ejecución.

**Impugnación de los acuerdos de la junta de propietarios.**

Los acuerdos de la junta son impugnables judicialmente cuando sean contrarios a la ley o a los estatutos, cuando resulten gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios, o cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho.

Están legitimados para la impugnación de estos acuerdos los propietarios ausentes y disidentes, y los que indebidamente hubiesen sido privados de su derecho de voto. Para impugnar los acuerdos de la Junta el propietario deberá estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad o proceder previamente a la consignación judicial de las mismas.

La acción de impugnación caduca a los tres meses, salvo que sean contrarios a la ley o los estatutos, en cuyo caso el plazo es de un año.

**APLICACIÓN DE LA LEGISLACIÓN ESPECIAL A LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS PRIVADOS.**

La modificación de la Ley de Propiedad Horizontal llevada a cabo en 1999 introdujo en ella la regulación de los complejos inmobiliarios privados o más comúnmente conocidos como urbanizaciones, compuestos por distintos edificios o locales interdependientes entre sí, y cuyos titulares, ya sea de edificios o de pisos de los mismos, participan con carácter inherente a su propiedad en una copropiedad sobre otros elementos como viales, instalaciones o servicios.

Tales complejos inmobiliarios pueden constituirse en una sola comunidad de propietarios o en una agrupación de las mismas, con su correspondiente título constitutivo y estatutos, inscribibles en el Registro de la Propiedad. Esta agrupación se rige, *prima facie*, por las disposiciones generales de la Ley, con las siguientes salvedades:

1. La junta de propietarios está compuesta por los presidentes de las comunidades integradas en la agrupación, que representan a los propietarios de cada comunidad.
2. Los acuerdos para los que la ley requiera mayorías cualificadas exige la previa obtención de la mayoría de que se trate en la junta de cada comunidad.
3. Su competencia se circunscribe a los elementos inmobiliarios, viales, instalaciones y servicios comunes.

José Marí Olano

20 de marzo de 2025