

Tema 3

LA PROPIEDAD HORIZONTAL

- § 1.- la ley 21 de julio de 1.960 y su reforma.
- § 2.- Naturaleza jurídica. Fuentes legales. Ámbito de aplicación.
- § 3.- Constitución de la PH: el título constitutivo.
- § 4.- Los elementos privativos y comunes.
- § 5.- Derechos y deberes de los propietarios
- § 6.- Los órganos de la comunidad.
- § 7.- Extinción de la comunidad.
- § 8.- Los conjuntos inmobiliarios privados.

§ 1.- LA LEY 21 DE JULIO DE 1.960 Y SU REFORMA.

Ley de 26 de octubre de 1.939 constituyó la primera regulación de la propiedad horizontal en nuestro país. Actualmente se encuentra regulada por la **Ley 49/1.960 de 21 Julio**, que ha sufrido una importante modificación con la **Ley 8/1999, de 6 de abril**, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.

Hasta la Ley del año 1.939 el CC sólo dedicaba un artículo, el 396, a la propiedad horizontal, el cual sólo se ocupaba de la *contribución* de los propietarios a las *obras necesarias*. Ante la serie de problemas que en la vida practica se suscitaron, sobre todo en materia de normativa aplicable y el interés en promover este tipo de viviendas, se dictó la **Ley 26 de octubre de 1.939**.

La Ley de 26 de octubre de 1.939 solamente reformó el art. 396 del CC configurando la propiedad horizontal como una **propiedad singular** sobre cada piso, unida a una **copropiedad indivisible** sobre los elementos comunes del inmueble. No obstante el impulso que se dio a la idea de propiedad singular permanecieron una serie de *residuos de la idea de copropiedad* como el reconocimiento de un derecho de adquisición preferente a favor del resto de propietarios en el caso de enajenación de alguno de los pisos; otro defecto de aquella ley era que se ocupaba solamente de regular los gastos de reparación y conservación de los elementos comunes, olvidándose del desenvolvimiento de esa propiedad individual y colectiva (limites por razón de vecindad, acuerdos de los propietarios etc.) (DIEZ-PICAZO Y GULLON)

Ley 49/1960, de Propiedad Horizontal extrajo del Código civil la normativa referente a la institución, para ello en su art. 1º se reformó el **art. 396 del Cc¹**, (nuevamente modificado

¹La vigente redacción establece 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 el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elementos de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores; el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquéllos que fueren de uso privativo; los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire

por la Ley 8/1999) quedando reducido a una **norma de remisión**, que recoge las normas esenciales de esta clase de propiedad, remitiéndose en lo demás a la LPH. En la Exposición de Motivos de la Ley el legislador manifiesta que se trata de la ordenación «ex novo» de manera completa de la propiedad por pisos; lo que supone un alejamiento del sistema de la comunidad de bienes; lo que ha supuesto:

a) la **eliminación de los derechos de tanteo y retracto**.

b) la **determinación** del conjunto de **derechos y deberes** que integran esta propiedad, que antes se dejaban a merced de la autonomía privada que estaba *reflejada en los Estatutos*, lo que en realidad suponía que éstos los dictaba la empresa promotora del edificio.

c) la **imposibilidad del ejercicio de la *actio communi dividundo***, (sobre los elementos comunes) por estar prohibido por el **art. 4 LPH**: «la acción de división no procederá para hacer cesar la situación que regula esta ley [...]». Sólo procede la división en los pisos locales privativos por sus propietarios.

Otra novedad la Ley 49/1960 es el establecimiento del **concepto de coeficiente o de cuota**, a fin de precisar el nivel de participación de los propietarios en el uso y disfrute de los elementos comunes, así como el levantamiento de las cargas de uso mantenimiento y conservación de los citados elementos (PRATS ALBENTOSA).

La **Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal**, que ha introducido las siguientes novedades:

a) Mayor flexibilidad para el **régimen de mayoría** para el establecimiento de **determinados servicios** (porterías, ascensores, supresión de barreras arquitectónicas que dificulten la movilidad de personas con minusvalías, servicios de telecomunicación, aprovechamiento de la energía solar, etc.).

b) Nuevas medidas dirigidas a **combatir la morosidad** de los propietarios: -Creando un **fondo de reserva**, o exigiendo la **publicidad en el instrumento público de transmisión de las cantidades adeudadas por los propietarios, afcción real del inmueble** transmitido al pago de los gastos generales correspondientes a la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y al año inmediatamente anterior, **responsabilidad solidaria** del transmitente que no comunique el cambio de titularidad, atribución de **carácter ejecutivo a los acuerdos formalizados en el acta de la Junta de propietarios**, establecimiento de un procedimiento ágil y eficaz de ejecución judicial para el cobro de las deudas con la comunidad, etc.

c) Regulación de la **formación de las actas de las Juntas** (art. 19 LPH), algunos cambios en las funciones de los órganos de la comunidad, en particular del administrador, que podrá ser cualquier copropietario u persona física con cualificación profesional suficiente, **régimen de convocatorias, ejercicio del derecho de voto, renuncia al cargo del presidente**, etc.

acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; 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 las mismas permitan, por la voluntad de los interesados.»

§ 2.- NATURALEZA JURÍDICA. FUENTES LEGALES. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

1.-NATURALEZA JURÍDICA.- Respecto a la naturaleza jurídica la LPH se sitúa en la línea de la dualidad de propiedades; **singular o privativa** sobre el piso o local y **copropiedad** sobre los elementos comunes, si bien dando prevalencia a la primera sobre la segunda. No obstante, la propiedad sobre los elementos privativos no es una propiedad normal ya que si bien la propiedad sobre el piso se disfruta en exclusiva, las limitaciones son de tal índole que vienen a desvirtuar el derecho de propiedad en lo que se refiere a la nota de absolutividad, con lo que habría que aproximar el concepto de propiedad horizontal a un fenómeno asociativo o comunitario (DIEZ-PICAZO Y GULLÓN).

La **copropiedad sobre los elementos comunes** tiene características especiales, puesto que no es divisible, no cabe la *actio comuni dividundo* como sucede con la copropiedad normal. (ALBALADEJO)

2.2.- FUENTES LEGALES DE LA PH.- El actual art. 396 del Cc establece que «esta forma de propiedad [horizontal] se rige por las **disposiciones legales especiales** y, en lo que las mismas permitan por la **voluntad** de los interesados». De su contenido se deduce que la Propiedad Horizontal se regula:

1º) Por las **normas de carácter imperativo** de la L.P.H.

2º) Por la **voluntad de los interesados**, en el caso de que se manifieste en los **Estatutos y Reglamentos de régimen interior**, en aquellos supuestos en que la ley permita la intervención de la autonomía de la voluntad.

3º) Finalmente se aplicará con carácter **supletorio** el régimen de la comunidad ordinaria cuando la cuestión afecte a elementos comunes. (DIEZ-PICAZO Y GULLÓN)

El sistema de fuentes del art. 396 es distinto al del art. 392.2º Cc para la comunidad ordinaria, en este último, en primer lugar se da preferencia a la voluntad privada, después a las disposiciones especiales y finalmente a las disposiciones generales sobre la comunidad de bienes.

2.3.- ÁMBITO DE APLICACIÓN. Según el art. 2 LPH esta ley es de aplicación:

a) A las **comunidades de propietarios** que reuniendo los requisitos del art. 396 cc han otorgado el **título constitutivo** de P.H.

b) A las **comunidades** que reúnan los requisitos establecidos en el art 396 Cc Civil y **no** hubiesen otorgado el **título constitutivo** de la P.H.

c) A los **complejos inmobiliarios privados**, en los términos establecidos en esta Ley.

§ 3.- CONSTITUCIÓN DE LA PH: EL TÍTULO CONSTITUTIVO.

1.-EL TÍTULO CONSTITUTIVO.

A.- Concepto de título constitutivo.- Para que se produzca el nacimiento de la propiedad horizontal, se exige el otorgamiento del llamado *título constitutivo* y la enajenación de al menos uno de los pisos o locales terminados.

Según PUIG-BRUTAU, el Título constitutivo es un **negocio jurídico** en virtud del cual:

1º.- se somete expresamente un edificio en su totalidad² al régimen de propiedad horizontal de la LPH.

2º.- se divide el edificio, en su totalidad, en pisos y locales .

3º.- se describe, tanto el edificio en su conjunto, como cada uno de los pisos y locales que lo integran y se fijan los elementos comunes de unos y de otros.

Según el art. 5.1 de la LPH el **título constitutivo** deberá contener la descripción del inmueble en su conjunto, con las circunstancias exigidas por la legislación hipotecaria y los servicios e instalaciones con que cuente el mismo; la descripción de cada piso o local expresará su extensión, linderos, planta en la que se hallare y los anejos, tales como *garaje, buhardilla o sótano*; además en el mismo título se fijará la **cuota de participación** que corresponde a cada piso o local.

La LPH no exige ninguna formalidad para el **otorgamiento del título constitutivo**, pero se impone el otorgamiento de **escritura pública** si se pretende su inscripción en el Registro de la Propiedad.³

El **otorgamiento** del título debe realizarse por el **dueño** o todos los **copropietarios** del edificio, siendo indiferente si tiene lugar antes o después de la venta de los diferentes pisos; si no han finalizado las obras del mismo e incluso si el edificio está en la fase de proyecto.

B.-Requisitos del título constitutivo. Según el art. 5 de la Ley el título constitutivo ha de reunir los siguientes requisitos (PUIG BRUTAU):

1º.- **Descripción del inmueble en su conjunto.** - que debe de hacerse de acuerdo con lo establecido en el art. 9 de la Ley Hipotecaria, describiendo la naturaleza, situación , linderos, medida superficial, nombre y número si constaren en el mismo; también se harán constar los servicios e instalaciones con que cuente, si bien no lo menciona la ley (PRATS)

2º.- **La descripción de cada piso o local**, expresando su extensión, linderos, planta en que se halle, número correlativo y anejos (buhardilla, sótano, garaje...).

²Antes de la Ley del 61 cabía la posibilidad de que un piso en parte estuviese dividido en propiedad horizontal y en parte no. La Disposición Adicional 1ª de la LPH, otorgó un plazo de 2 años para que las comunidades de propietarios adaptasen sus estatutos a lo preceptuado en ella.

³Si bien nuestro sistema registral no impone la inscripción obligatoria de los inmuebles en el Registro de la Propiedad, hay que tener en cuenta que la hipoteca, es la vía de financiación más habitual para la adquisición de viviendas, exige para su constitución el otorgamiento de **escritura pública** (art. 1875 c.c.) y su posterior **inscripción en el Registro de la Propiedad** (art. 145 L.H.)

3º.- *La cuota o coeficiente de participación de cada propietario.* A tenor de lo establecido en la Exposición de Motivos de la ley: la cuota no es sólo la **participación en los elementos comunes** sino que expresa activa y pasivamente como **módulo para cargas**, el valor proporcional del piso (y cuanto a él se considera unido) en el conjunto del inmueble. De modo que el inmueble a un mismo tiempo se divide **física y jurídicamente** en pisos o locales, se divide así **económicamente en fracciones o cuotas**." En idéntico sentido se manifiesta el **art. 3.2 de la Ley** al establecer que:

«A cada piso o local se le atribuirá una **cuota de participación** con relación al total del valor del inmueble y **referida a centésimas** del mismo. Dicha cuota servirá de **módulo** para determinar la **participación** en las **cargas y beneficios** por razón de la comunidad. Las mejoras o menoscabos de cada piso no alterarán la **cuota** atribuida que sólo podrá **variarse por acuerdo unánime**»

La cuota no sólo sirve para la determinación de **beneficios o cargas** sino que también, es tenido en cuenta para el «supuesto de destrucción del piso» (art. 23), para el caso «de construcción de nuevas plantas», (art. 12), «para las votaciones» (art. 17), y «para participar en las convocatorias de juntas» (art. 16).

La cuota podrá variarse en los siguientes supuestos:

1º.- Cuando los ***pisos o locales*** y sus anejos sean objeto de **división material**, para formar otros más reducidos e independientes, o sean **añadidos** por **agregación** de otros colindantes del mismo edificio, o sufran **disminución por segregación** de alguna parte. (Art. 8 LPH)

2º.- Cuando *se construyan nuevas plantas* o se introduzca cualquiera otra alteración en la estructura o fábrica del edificio o en las cosas comunes, pues todo ello como dispone el art. 12 afecta al título constitutivo. (Art. 12 LPH)

3º.- Las mejoras y menoscabos de cada piso o local no alterarán la cuota atribuida si no media acuerdo unánime (art. 3.2 LPH)

2.- **LOS ESTATUTOS.**- Junto al título constitutivo la LPH concede una gran importancia a los estatutos:

El título constitutivo "podrá" contenerlos **estatutos**, que aparecen regulados en el art 5 .3 L.P.H, estos tienen carácter potestativo, puesto que ningún precepto de la ley impone su otorgamiento, y deberán tener el siguiente contenido:

*«El título podrá contener, además, **reglas de constitución y ejercicio del derecho**, y **disposiciones no prohibidas por la Ley en orden al uso o destino del edificio**, sus diferentes pisos y locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un **estatuto privativo** que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad».*

Los estatutos se mueven dentro del estrecho margen que la Ley deja para la autonomía de la voluntad; la mayor parte de los mismos no son sino copia de los preceptos de la ley o a lo sumo su adaptación a las particularidades del caso.

Los estatutos pueden ser obra del propietario del edificio que lo somete previamente al régimen de propiedad horizontal, formando un estado de derecho que aceptarán los futuros adquirentes a medida que realicen sus adquisiciones o de los diferentes titulares de pisos o

locales, requiriéndose en este último caso que *se otorguen por unanimidad*. Poseen eficacia frente a terceros sólo si han sido inscritos en el Registro de la Propiedad. (DIEZ-PICAZO Y GULLÓN)

3.- **LOS REGLAMENTOS DE RÉGIMEN INTERIOR.**- Son diferentes a los estatutos, aparecen regulados en el art.6 LPH. y tienen por objeto la regulación de «los **detalles** de la **convivencia** y la adecuada **utilización** de los **servicios y cosas comunes**, y dentro de los **límites** establecidos por la **Ley** y los **estatutos**». (ej. antenas comunes, utilización de ascensores, tendido de ropa en las terrazas, etc).

Estas normas de régimen interior obligarán, no sólo a los propietarios de los pisos y locales sino también a todos los que disfruten de los pisos por cualquier título (ej. inquilinos, precaristas, etc.). Su modificación, a diferencia de lo que sucede con los estatutos que exigen la unanimidad variación, sólo requieren la *voluntad de la mayoría*, en la misma forma prevista para tomar acuerdos sobre la administración

§ 4. - LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS Y COMUNES.

Sobre la propiedad horizontal confluyen dos modos distintos de ejercer el derecho de propiedad por sus titulares: colectiva o independientemente. Esta doble manera de ejercer el derecho de propiedad tiene su razón de ser en que la Ley distingue entre dos categorías de elementos: *privativos y comunes*.

4.1. - ELEMENTOS PRIVATIVOS.

Son elementos privativos aquellos que pueden ser «*objeto de propiedad separada*», como «...*los diferentes pisos o locales o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública...*», tal como se desprende del art. 396 CC.

4.2. - ELEMENTOS COMUNES.

Son elementos comunes, según el art. 396.2 aquellos «los **elementos comunes del edificio**, que son todos los **necesarios para su adecuado uso y disfrute**, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elementos de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores; el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquéllos que fueren de uso privativo; los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles.»

Esta **enumeración no es exhaustiva** y puede verse completada ya que también integran los elementos comunes todos aquellos *servicios comunes, obras, instalaciones y aparatos destinados al uso común* puedan haber quedado fuera de la enumeración realizada por el legislador (PRATS).

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.

La doctrina viene distinguiendo dentro de los **elementos comunes** dos categorías:

- **elementos comunes por naturaleza:** son aquellos elementos que son comunes de forma objetiva por exigencias de su uso o aprovechamiento, tales como pasillos, terrazas, ascensores, etc. Estos elementos no pueden perder nunca la condición de elementos comunes, de modo que no pueden quedar desafectados ni tan siquiera por acuerdo unánime de todos los propietarios.

- **elementos comunes por destino:** son aquellos elementos comunes que no siéndolo por naturaleza, podrían haber sido visto "desafectada" su condición de elemento común en el título constitutivo y haberse transformado en bienes privativos; pero sin embargo no se ha realizado tal transformación. Ej. Sótano dedicado a aparcamiento en el que por ser menor el número plazas disponibles que el de pisos no se ha procedido a su división. La portería también es elemento común por destino, pero en el caso de que se instale un portero automático y se prescinda del servicio de portería, esta puede desafectarse, transformándose en elemento privativo.

§5.- Derechos y deberes de los propietarios

La existencia de **dos clases de elementos**, privativos y comunes, que configuran el sistema de la P.H. y sobre los que recaen distintas formas de ejercicio del derecho de propiedad, motivan que el **régimen jurídico de los derechos y obligaciones** de los propietarios tenga un carácter **doble y diferente**, según se trate de elementos comunes o privativos.

1. DERECHOS Y OBLIGACIONES RESPECTO A LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS.

El art. 3 LPH confiere al dueño de cada piso o local el **«derecho singular y exclusivo de propiedad** sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al propietario, así como el de los anejos que expresamente se hayan señalado en el título, aunque se hallen fuera del espacio delimitado».

A.- Obras en los elementos privativos

Según el Art.7:«El propietario de cada piso podrá **modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios** de aquél cuando no menoscabe o altere la **seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores**, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo de dar **cuenta previamente** de tales **obras** previamente a quien represente a la comunidad.

En el **resto del inmueble** no podrá realizar **alteración alguna** y si advirtiere la necesidad de **reparaciones urgentes**, deberá **comunicarlo** sin dilación al **administrador**».

B.- Actividades no permitidas.

De acuerdo con el art. 7.2.: « Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble aquellas **actividades prohibidas en los estatutos**, que resulten **dañosas para la finca** o que **contravengan las disposiciones** generales sobre **actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas**.(art. 7.2)

El presidente puede requerirá el cese de tales actividades, y ante la persistencia en la conducta podrá acudir al Juez que podrá ordenar cautelarmente la cesación inmediata de la actividad prohibida. Si la demanda fuese estimatoria, podrá disponer el cese definitivo de la actividad, la indemnización de daños y perjuicios así como la privación del derecho al uso de la vivienda o local por período no superior a tres años. (Art. 7.2.)

Si el infractor no fuese el propietario, la sentencia podrá declarar extinguidos definitivamente todos sus derechos relativos a la vivienda o local, así como su inmediato lanzamiento o desalojo. (Art. 7.2)

C.- División o agregación de los pisos o locales.

En el art. 8 se reconoce a todo propietario de un elemento privativo sometido al régimen de horizontalidad el derecho de efectuar en su finca una serie de operaciones que la modifique cuantitativamente-siempre que medie la aprobación por unanimidad⁴ de la Junta de propietarios, tales como:

- **dividir** un piso o local para formar dos o otros más reducidos e independientes.
- augmentar** un piso o local por agregación de otros colindantes que pertenezcan a la misma finca o por agregar porciones o partes de pisos o locales colindantes.
- segregar** o separar una parte de su piso para que forme parte de otro piso o local colindante.

2.- DERECHOS Y OBLIGACIONES RESPECTO A LOS ELEMENTOS COMUNES.

A. Derechos.-

⁴ Se requiere la unanimidad del art.16 LPH porque al variarse la descripción del local o piso, y al producirse al aumentar el mismo una variación de la cuota, es una decisión que afecta al título constitutivo.

Si la existencia de elementos privativos supone, según el art. 396-1 que cada uno de los propietarios de un elemento independiente del inmueble obtenga un **uso y disfrute** adecuado del mismo, para que tal fin pueda alcanzarse, los arts. 396.1 CC y 3 b LPH confieren al titular el derecho de **copropiedad** sobre los **elementos, pertenencias y servicios comunes**. Lo cual significa que la LPH prevé un régimen jurídico destinado a regular los conflictos que surjan entre los propietarios de los elementos privativos, en relación con los elementos comunes, en lo no previsto por la LPH se acudirá al régimen del Cc para la comunidad de bienes (PRATS ALBENTOSA)

B. Obligaciones. -

La obligaciones a que queda sometido el propietario de un **piso o local** o a la **partes susceptibles de aprovechamiento independiente**, como consecuencia de su condición de comunero respecto de los elementos comunes del edificio, aparecen reguladas en el **art. 9 LPH**:

1.- **Respetar** las **instalaciones generales** de la comunidad y demás **elementos comunes**, ya sean de uso general o de uso privativo de cualquiera de los propietarios, estén o no incluidos en su piso o local, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando en todo momento que se causen daños o desperfectos.

2.- Mantener en **buen estado de conservación** su propio **piso o local** e instalaciones privativas; la Junta podrá interponer una acción por resarcimiento de daños por el "descuido" del propietario.

3.- **Consentir** que se realicen en su piso o local las **reparaciones** que **exija el servicio del inmueble** y permitir en él las **servidumbres** imprescindibles requeridas para la **creación de servicios comunes de interés general**.

4.- Permitir al efecto la entrada a su piso o local a los efectos de los apartados anteriores.

5.- Contribuir según su *cuota de participación*, a los **gastos generales** para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización..

El piso estará **afecto** (será susceptible de embargo) para cubrir el importe de los gastos pendientes, correspondientes al último año anterior y la parte vencida de la anualidad corriente, con independencia de quien sea su actual titular, (art. 9.e,2º), bastando para ello la **certificación** del acuerdo de la Junta en la que se aprobase la liquidación de deuda que tendrá el carácter de título ejecutivo (art. 21). A esta figura la doctrina le denomina **hipoteca legal tácita**.

La anterior afectación alcanzará incluso a los **nuevos adquirentes de la finca**, ya que estos responderán con el inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad, en concepto de gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite descrito.

En la escritura pública en las que se transmita, la vivienda o local deberá constar que el transmitente se halla al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad de propietarios o expresar los que adeude, para ello se acompañará por certificación del secretario de la comunidad. (Art. 9,e,4).

6.- Contribuir a la dotación del **fondo de reserva** que existirá en la comunidad de propietarios para atender a las **obras de conservación y reparación de la finca**. (Art. 9.f)

7.- 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 de los daños causados. (Incluso por quien ocupe su piso o local) (art. 9.g)

7) Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario su **domicilio** en España **a efectos de citaciones y notificaciones** de toda índole relacionadas con la comunidad.(art. 9.h)

8) Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad el **cambio de titularidad de la vivienda o local**.(art. 9.i) Ante el incumplimiento de esta obligación el antiguo titular seguirá respondiendo solidariamente junto con el nuevo adquirente por las deudas devengadas con la comunidad posteriores a la transmisión.

§6.- Los órganos de la comunidad.

La L.P.H. estructura la comunidad de propietarios en diversos órganos, pese a que la P.H. carece de la consideración de persona jurídica. Los órganos de la comunidad son los siguientes: La Junta de propietarios, el Presidente de la comunidad, el Secretario y el Administrador.

1.- LA JUNTA DE PROPIETARIOS

A.- Concepto.

La junta de propietarios es el **órgano deliberante** de la comunidad, en ella reside la **toma de decisiones**. que con sujeción a la Ley, afecten a la vida de la comunidad; la Junta es la manifestación de la voluntad colectiva.

Cuando la Junta ha de manifestar su voluntad al exterior se sirve de otro órgano que tiene carácter representativo, el Presidente.

B.- Facultades de la Junta.- Las **facultades de la Junta** aparecen enumeradas en el art. 14 LPH.

- 1.- Nombrar y remover a los cargos,(Presidente, Administrador y Secretario)
- 2.- Aprobar el plan de gastos e ingresos y las cuentas
- 3.- Aprobar la ejecución de obras extraordinarias y de mejora, y recabar fondos para las mismas
- 4.- Aprobar y reformar los estatutos y normas régimen interior.
- 5.- Conocer y decidir demás asuntos generales

No obstante en la LPH aparecen reguladas de forma dispersa **otra serie de facultades** que corresponden a la Junta de propietarios:

- Autorizar la división o agrupamiento de apartamentos. (art. 8)

-Exigir a los titulares de apartamentos o a los meros ocupantes de éstos la responsabilidad dimanante de las infracciones cometidas por dichos ocupantes (art. 9.g)

- Acordar nuevas instalaciones y servicios o mejoras aunque no sean necesarias para la adecuada conservación o habitabilidad del inmueble. (art. 11)

-Acordar la construcción de nuevas plantas o obras de alteración de la estructura o fábrica del edificio. (art. 12).

-Acordar la interposición de acción judicial para obtener la privación del uso del piso o local por partes de los ocupantes de apartamentos que infrinjan las disposiciones sobre el uso o destino de los mismos. (art. 7.2.5)

C.- Reuniones de la junta.

La Junta, según el art. 16 LPH, se reúne como **mínimo una vez al año** para aprobar los presupuestos y cuentas (*Junta ordinaria*). También en aquellas ocasiones en que lo considere conveniente el Presidente o lo pidan la cuarta parte de los propietarios, o un número de estos que representen al menos un 25% de la cuotas de participación. (*Junta extraordinaria*), y finalmente también podrá reunirse validamente sin convocatoria, siempre que concurren la totalidad de los propietarios y así lo decidan (*Junta universal*).

En la convocatoria de las Juntas, efectuada por el presidente, se tendrán que indicar los asuntos a tratar, así como el lugar, día y hora de la celebración de la Junta.

- Acuerdos de la junta de propietarios.

D.- Las mayorías exigidas para la validez de los acuerdos.

El art. 17 LPH para la validez de los acuerdos exige las siguientes mayorías:

1º.- **Unanimidad** para todo acuerdo que implique **aprobación o modificación del título constitutivo de la comunidad o de los estatutos**

Ej. La alteración de un elemento común como construir cuartos trasteros en la terraza, apertura de puertas en pasillos; instalación de nuevas chimeneas por dentro el patio de luces; cubrir un patio de luces; creación de nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridas para la adecuada conservación habitual del inmueble.

2º.- **Tres quintas partes.**- El establecimiento o supresión de los servicios de **ascensor, portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general**, incluso cuando signifiquen la modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las 3/5 partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las 3/5 de las cuotas de participación.

3º.- **Una tercera parte.**- La instalación de infraestructuras comunes para los servicios de telecomunicación regulados en el R.D. 1/1998, o la adaptación de los existentes, así como la instalación de sistemas, comunes o privativos, de aprovechamiento de la energía solar, o bien de las infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos, podrá ser acordada, **por un 1/3 los integrantes de la comunidad que representen a 1/3 de las cuotas.**

Los gastos por instalación, mantenimiento y reparación de estos servicios sólo serán repercutibles sobre aquellos propietarios que los hubiesen votado.

4º.- **Mayoría simple** . - Para la validez de los **demás acuerdos** bastará el voto de la **mayoría del total de los propietarios** que, a su vez, representen la **mayoría de las cuotas** de participación. En **segunda convocatoria** serán validos los **acuerdos** adoptados por la **mayoría de los asistentes**, siempre que ésta represente, a su vez, más de la **mitad del valor** de las **cuotas de los presentes**.

Ej. La sustitución de una caldera de calefacción cuando es imposible continuar el servicio por su antigüedad; acordar la reparación de cañerías obstruidas, etc.

La realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes para la supresión de barreras arquitectónicas para personas requerirá el **voto favorable** de la **mayoría** de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. (Art. 17 .2).

Los acuerdos de la junta obligarán a todos los propietarios, se considerarán votos favorables el de los propietarios ausente que debidamente citados e informados de lo acuerdos adoptados por los presentes, no manifiesten su discrepancia en el plazo de 30 días (art.17.1) Por el contrario los acuerdos en materia de infraestructuras comunes para el acceso a servicios de telecomunicaciones y las nuevas instalaciones, servicios o mejoras del art. 11 LPH. sólo serán obligatorios para quienes los hubieren votado.

E. Impugnación de los acuerdos de la Junta.

Los acuerdos de la Junta de propietarios, según el art.18 LPH, pueden ser **impugnables** ante los Tribunales cuando:

a) Sean **contrarios** a la **Ley** o a los **estatutos**.

b) Resulten **gravemente lesivos** para los **intereses de la comunidad** en beneficio de algunos propietarios.

c) Supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho.

La acción de impugnación caducará los 3 meses de adoptarse el acuerdo por la Junta de propietarios, pero si se trata de actos contrarios a la Ley o los Estatutos la acción caducará al año.,

F.- Documentación de los acuerdos de la Junta.-

Los acuerdos de la Junta se documentarán en el **libro de actas** diligenciado por el Registrador de la Propiedad en la forma en que reglamentariamente se disponga. (art. 19)

2.- EL PRESIDENTE

- Representa en juicio y fuera de él a la comunidad en los materias que la afecten.(Art.13.3) Su nombramiento se hace por un año salvo que los estatutos dispongan otra cosa.(13.7) Puede ser removido en junta extraordinaria.

-El presidente será **nombrado** mediante **elección** o, subsidiariamente, mediante **turno rotatorio o sorteo**. El nombramiento será obligatorio, si bien el propietario designado podrá

solicitar su relevo ante el juez, dentro del mes siguiente a su nombramiento, invocando las razones que le asistan. (Art. 13.2 LPH)

-Ha de ser necesariamente propietario.

-Convoca y preside las Juntas

-Actúa como Secretario y Administrador si no los hubiera. (Art. 13.5)

-Facultativamente pueden nombrarse **vicepresidentes**, estos sustituirán al presidente en el caso de ausencia, vacante o imposibilidad de éste. (Art. 13.4)

Según DÍEZ-PICAZO Y GULLÓN, el Presidente no es un representante en sentido técnico sino que actúa como un auténtico órgano de la comunidad, personificando a la misma en sus relaciones externas, sustituyendo con su voluntad la auténtica voluntad social o común, viniendo a ser un puro instrumento físico a través del cual actúa la comunidad, ello permite considerar todo lo realizado por el presidente como realizado por la comunidad, sin perjuicio de la relación interna que medie entre dicho presidente y la comunidad.

3.- EL ADMINISTRADOR

-Constituye el llamado **órgano de gestión**.

-Su **nombramiento** tiene **carácter facultativo**, si los estatutos los determinan o los propietarios lo acuerdan se nombrará por la Junta un Administrador, en su defecto será el Presidente el que ostente sus funciones.

- El cargo de Administrador tiene **carácter anual**, salvo pacto en contrario en los Estatutos, es prorrogable tácitamente por períodos iguales.

- Podrá ser **removido** en junta extraordinaria convocada al efecto.

- No tiene que ser necesariamente propietario.

- Puede serlo **personas físicas** con cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida.

-Al cargo de Administrador le corresponde (art. 20):

1.- Velar buen funcionamiento del edificio, sus instalaciones y servicios.

2.- Preparar y someter a la Junta el plan de gastos

3.- Conservación y entretenimiento de la casa, reparaciones ordinarias

4.- Ejecutar acuerdos en materia de obras, efectuar pagos, realizar cobros

5.- actuar en su caso como Secretario de la junta, y custodiar las actas y documentación

6.- Cualquier otra atribución conferida por la Junta

4.- EL SECRETARIO

-Su existencia queda supeditada a que no se atribuyan sus funciones al Presidente o al Administrador.(art. 13.5)

-Se regula por las mismas disposiciones que afectan al administrador.

- Según el art. (19.4) sus funciones son la de *custodiar la documentación de la comunidad*, lo que en la práctica se refiere a levantar acta de las reuniones de la Junta, expedir certificados con el Visto Bueno del Presidente, y custodiar los libros y documentación de la comunidad.

§ 7.- Extinción de la comunidad.

El art. 23 LPH. establece que el régimen de propiedad horizontal se extingue:

«1.- Por la **destrucción del edificio**, salvo pacto en contrario. Se estimará producida aquella cuando el coste de la reconstrucción exceda del 50% del valor de la finca al ocurrir el siniestro , a no ser que el exceso de dicho coste sea cubierto por un seguro.

2.- Por **conversión en propiedad o copropiedad ordinarias**» Lo cual exige que todos los pisos o locales pasen a ser de uno o varios dueños proindiviso. La extinción de este régimen exigirá la declaración de voluntad en este sentido del propietario o de todos los copropietarios.

§8.- Los conjuntos inmobiliarios privados.

El régimen de PH 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.

Estos complejos inmobiliarios privados podrán constituirse:

a) En una sola comunidad de propietarios.

b) constituirse en una agrupación de comunidades de propietarios. .