

**BLOQUE I. TEMA 5.**

LA COMUNIDAD DE BIENES Y EL CONDOMINIO. REGLAS DEL CÓDIGO CIVIL.

LA PROPIEDAD HORIZONTAL. NATURALEZA Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS. ELEMENTOS COMUNES Y PRIVATIVOS.

RÉGIMEN DE LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS PRIVADOS.

1. LA COMUNIDAD DE BIENES Y EL CONDOMINIO. REGLAS DEL CÓDIGO CIVIL.

Por comunidad de bienes, condominio o cotitularidad, nos referimos a una misma institución por la que una **pluralidad de personas tienen derechos sobre una misma cosa**.

Conviene hacer mención de que esta institución es muy diferente de la de la sociedad.

Sociedad es un contrato. No un derecho real. Los socios se obligan (entre personas) a aportar bienes a un fin determinado. (Generalmente mercantil.)

CLASES DE COMUNIDADES:

La titularidad puede recaer sobre varias personas de diferentes modos. Son las clases de comunidades que existen en Derecho: (Habitualmente se habla sólo de las dos primeras)

1. Comunidad Romana: Es la tradicional en nuestro ordenamiento jurídico. En la que cada condueño tiene una parte ideal o alícuota, no concreta.
 - El interés que prima es el de los individuos sobre la cosa o la comunidad.
 - Se puede dividir y disolver la comunidad.
 - Cada titular es propietario de una parte de la totalidad.
2. Comunidad Germánica: En la que la cosa es íntegramente propiedad de todos sin que puedan establecerse cuotas. (Pese a que no hay cuotas el uso particular está limitado y ha de establecerse un régimen de explotación comunitario.)
 - El interés que prima es el de la cosa o la integridad de la comunidad. (Tradición medieval de bienes productivos y aprovechamientos comunes, pastos, bosques, molino, etc.)
 - No se puede dividir la comunidad.
 - Cada titular es propietario de la totalidad de forma solidaria y coincidente con la de los otros.
3. Comunidad Dividida: Las facultades se dividen entre varios titulares de manera que la suma de todas constituye la plena propiedad.

REGLAS DEL CÓDIGO CIVIL:

El Código Civil en el Libro II Título III (arts. 392-406) regula la primera comunidad, pro-indiviso romana.

(Existen ejemplos de propiedad Germánica en el código, pero no se tratan como comunidad de bienes sino como instituciones diferenciadas específicas. Ej. la comunidad de gananciales en el matrimonio.)

- Régimen jurídico: La comunidad se regirá por las siguientes normas en orden de preferencia:
 - Normas especiales imperativas (Ej.: Ley Propiedad Horizontal)
 - Subsidiariamente, pactos entre las partes (Nunca en contra de normas imperativas)
 - Subsidiariamente, Código Civil (por defecto)
- Constitución:
 - Negocial. Por acuerdo, contrato, etc, de manera que se adquiere determinados derechos sobre la cosa. (Ej: *Un único propietario transmite por compraventa (negocio jurídico) 1/3 de la propiedad a dos sujetos diferentes y 1/3 de usufructo a otro sujeto. Tendríamos que al titular original le queda 1/3 de nuda propiedad, hay un sujeto con 1/3 de usufructo y dos sujetos con 1/3 del pleno dominio cada uno. Estos 4 sujetos forman una comunidad pro-indiviso.*)
 - Legal: casos de conmixión y co-herencia.

(Por herencia legítima se pueden adquirir partes alícuotas y formarse una comunidad. La conmixión se refiere al supuesto en el que dos cosas de propiedad privativa se mezclan sin posibilidad de separación. Los titulares son copropietarios de la mezcla en proporción a las aportaciones.)

- Uso y disfrute: IMPORTANTE: Art 393 CC:
 - Se disfruta en proporción a las cuotas de propiedad. (El disfrute también implica obligaciones de sufragar gastos, etc.)
 - A falta de acuerdo expreso, se presume que las partes son iguales.
- Administración:
 - Alteraciones:
 - Sustanciales: Requieren acuerdo unánime.
 - Otras:
 - Necesarias: (Evitan la destrucción o merma) **Obligatorias** sin necesidad de acuerdo. Cualquier socio puede gestionarlas.
 - Útiles, (mejoran el rendimiento) no sustanciales, por acuerdo mayoritario.
 - Suntuarias: acuerdo unánime.
 - Cada propietario está obligado a costear los gastos en proporción a su cuota. (Por defecto son iguales)
 - Cada propietario tiene libre disposición sobre su cuota. Es libre de enajenarla.
- Extinción:
 - Por pérdida o destrucción.
 - Por reunión de todas las cuotas en un único propietario.
 - **División de la cosa común**: (Art. 400 CC) (Muy importante)
 - **Ningún copropietario estará obligado a permanecer en la comunidad.**
 - **Cualquiera puede pedir que la cosa se divida.**
 - Pero es válido pactar la conservación de la cosa indivisa por tiempo máximo de 10 años.
 - Dicho pacto puede prorrogarse al término de los mismos.
 - **PROCEDIMIENTO DIVISIÓN**:
 - Opciones:
 - Por acuerdo.
 - Mediante procedimiento arbitral.
 - División judicial.
 - Preferencias: (en orden)
 - División de la cosa por cuotas (debe ser divisible)
 - Adjudicación a un comunero y compensación económica a los restantes.
 - Venta y reparto del precio por cuotas.
 - Subasta pública y reparto por cuotas del precio.

2. LA PROPIEDAD HORIZONTAL. NATURALEZA Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS. ELEMENTOS COMUNES Y PRIVATIVOS.

NATURALEZA:



La propiedad horizontal es una especie de la comunidad romana clásica, referida a inmuebles, en la que un único bien raíz (suelo) alberga una pluralidad de inmuebles o bienes de titularidad exclusiva privativa y elementos de uso compartido que, junto con el suelo, forman una comunidad de bienes.

A su vez cada elemento privativo puede ser objeto de una copropiedad (pero ya no horizontal).

En el Registro de la Propiedad (del que se trata en otros temas) nos encontraremos, por tanto, con una inscripción de la finca completa y la comunidad de propiedad horizontal con sus cuotas, derechos y obligaciones pactadas; junto con una pluralidad de inscripciones de cada inmueble privativo en el que se mencionará además la cuota de participación en la comunidad horizontal. (Recordar que la inscripción no es obligatoria en España)

El código civil se refiere a la propiedad horizontal, pero como vimos arriba, existe una Ley especial que regula de forma imperativa esta institución: Ley de Propiedad Horizontal 49/1960.

Por tanto, el régimen jurídico de las propiedades horizontales será:

- La Ley de propiedad horizontal
- El estatuto de la comunidad de propiedad horizontal.
- El Código Civil.

ELEMENTOS COMUNES Y PRIVATIVOS:

(La propia Ley de P.H. remite al código civil en su art 3.)

Código Civil: Art.396:

- Derecho singular: Propiedad única junto con participación sobre la comunidad. Espacios de aprovechamiento individual y enajenables.
- Copropiedad: En comunidad de bienes.
 - Espacios comunes y servidumbres
 - Instalaciones, cubiertas, fachadas, forjados, etc.
 - Derecho de vuelo, edificabilidad no agotada.

Título Constitutivo: Debe describir:

- El inmueble completo
- La división de espacios individuales y comunes.
- Las cuotas de participación de gastos de cada propiedad individual. (si no se menciona, presunción C.C Art. 393 a partes iguales)
- Reglas de derechos y obligaciones o régimen de uso.

LEY 49/1960 DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

ÁMBITO DE APLICACIÓN:

Art. 2 de la L.P.H. 49/1960

Esta Ley será de aplicación:

- a) A las comunidades de propietarios constituidas con arreglo a lo dispuesto en el artículo 5 (Comunidades que regulan su funcionamiento como propiedad horizontal en virtud de un estatuto que expresamente dice que es una propiedad horizontal.)
- b) A las comunidades que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de la propiedad horizontal. Estas comunidades se regirán, 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 (Comunidades que no tienen estatutos o que no dicen que sean propiedad horizontal, pero que tienen todos sus requisitos).
- c) A los complejos inmobiliarios privados, en los términos establecidos en esta Ley.
- 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 económica.
- e) A las entidades urbanísticas de conservación en los casos en que así lo dispongan sus estatutos.

En definitiva, comunidades de bienes que suponen coexistencia de elementos privativos y comunes en copropiedad, con independencia de su denominación. Incluyendo los complejos inmobiliarios que la Ley define y entidades urbanísticas. (Estas entidades urbanísticas y los complejos inmobiliarios son muy comunes. Por ejemplo lo que vulgarmente se conoce como propiedades horizontales tumbadas, cuando hay parcelas individuales privativas y zonas comunes de urbanización, instalaciones, calles, etc que son copropiedad.)

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Derechos del propietario sobre las partes privativas:

1. **El propietario puede disponer libremente de su derecho de propiedad** (vender, ceder, regalar, permutar...), siempre que el acto de disposición recaiga sobre el piso y sobre los elementos que le sean anejos, así como sobre su derecho de copropiedad respecto de los elementos del edificio.
2. **El propietario puede realizar obras y modificaciones dentro de sus elementos privativos**, siempre y cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario. En todo caso, debe dar cuenta de tales obras, previamente, al presidente de la Comunidad.

Derechos del propietario sobre los elementos o partes comunes:

1. **Cualquiera de los propietarios tiene derecho a la utilización, conforme a su naturaleza, de todos los elementos comunes del edificio.** El artículo 396 CC realiza una detenida y extensísima enumeración de los elementos comunes, pese a que en realidad tal enumeración tenga un valor puramente indicativo, pudiendo existir otros diversos a los relatados legalmente.
2. **Sobre estos elementos comunes, cualquiera de los propietarios ostenta un derecho de copropiedad que le permitirá usarlos y disfrutarlos** conforme a su naturaleza y, en su caso, al destino al que se hallen afectos. Sin embargo, no podrá en forma alguna proceder a su enajenación o disposición por separado.

Obligaciones:

- **Art 9 LPH:**
 - Respetar instalaciones comunes
 - Mantener buen estado propiedad individual.
 - Consentir entrada a propiedad individual para mantenimiento de comunes.



- Contribuir según cuota a gastos.
 - Son créditos preferentes.
 - De su cumplimiento responde como garantía real legal el propio inmueble.
- Contribuir en proporción a cuotas a la constitución del fondo de reserva acordado por comunidad (nunca <5% del último presupuesto ordinario)
- Hacer buen uso y respetar convivencia.
- Notificar a la comunidad cambios de titularidad.
- Notificar domicilio a la comunidad caso de residencia en otro lugar.
- Órganos de Gobierno:
 - Junta de Propietarios.
 - Presidente y vicepresidente (opcional). Elegidos en junta.
 - Secretario.
 - Administrador.
- Acuerdos obras y conservación:
 - Necesarios u obligatorios: sin necesidad de acuerdo.
 - Otras: Art 17 LPH:
 - Infraestructuras comunes telecomunicación o energéticas: acuerdo 1/3 votos que represente a 1/3 de cuotas.
 - Servicios comunes accesibilidad: mayoría que represente a mayoría cuotas.
 - Establecimiento o supresión servicios comunes portería, vigilancia, etc.: 3/5 partes votos representen 3/5 partes cuotas.
 - Nuevas instalaciones: 3/5 partes que sean 3/5 partes cuotas. Los disidentes no pueden ser obligados si supone gastos de >3 cuotas ordinarias.
 - Instalación toma corriente recarga vehículos eléctricos individual: no requiere más que comunicar.
 - Modificación reglas de estatutos o cuotas: unanimidad.
 - Otras: Mayoría simple de votos y cuota.
 - Los acuerdos en junta son impugnables ante la jurisdicción civil. Causas:
 - Contrarios a la Ley o los estatutos.
 - Lesivos para intereses individuales o colectivos.
 - Supongan un perjuicio o adoptados en abuso de derecho.

3. RÉGIMEN DE LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS PRIVADOS.

En las últimas décadas, determinados factores económicos y sociales han influido en el ámbito de la promoción inmobiliaria condicionando, entre otros aspectos, los tipos edificatorios.

Se crean nuevas configuraciones jurídicas y espaciales con un predominio de los espacios residenciales privados, sin olvidarnos de los complejos comerciales.

La escasez de suelo en los núcleos urbanos consolidados ha motivado el alejamiento de las nuevas promociones de los centros y un crecimiento de la sub-urbanización privada.

Surge un nuevo estilo de vida y el ciudadano busca, con la compra de la vivienda, zonas ajardinadas y de disfrute que le compensen del alejamiento del centro. Por otra parte, la necesidad de reducir costes tanto de construcción como fiscales y de disfrute de los servicios, ha derivado en el proyecto de tipologías en las que se comparten elementos y servicios.

Con frecuencia nos encontramos conjuntos de propiedades urbanas integrados por:

- “ parcelas o viviendas unifamiliares, tanto asiladas como pareadas o en hilera ,
- “ bloques de edificios,

en los que se establecen elementos comunes a todos ellos como zonas de paso y ajardinadas, piscinas, etc.

Hay supuestos de edificios sobre parcelas independientes en los que cada edificio, a su vez, es una comunidad, pudiendo incluso ser construidos por diferentes promotoras en distintas fases.

Estas configuraciones, complejas y variadas, se encuadran, en su mayoría dentro del concepto de **complejos inmobiliarios o urbanizaciones privadas**, cada vez más frecuentes en la práctica

Ante el vacío legal existente en los primeros momentos de su aparición, en 1999 se introdujo su regulación en el Art. 24 de la Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal. Actualmente el régimen jurídico de los complejos inmobiliarios se contiene básicamente, en el Art. 24 de la LPH. Además son de aplicación el TRLSyRU2015 y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y Notariado (DGRN)

En la práctica, la regulación introducida en el citado artículo se ha demostrado en ocasiones insuficiente, abriéndose un debate doctrinal en torno al régimen jurídico de estos complejos inmobiliarios privados y su distinción de la tradicional división horizontal, en especial de la denominada división horizontal tumbada.

Art 2 de la Ley de Propiedad Horizontal establece que se rigen por esta ley (Subsidiariamente Código Civil.)

Art 24 LPH:

“1. El régimen especial de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil será aplicable 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.

(Por tanto se trata de varias construcciones o parcelas que comparten de forma indivisible elementos comunes. Es algo más allá de la simple propiedad horizontal. Y no necesariamente una “división horizontal tumbada”. Esta es una única comunidad de propietarios y el complejo inmobiliario suele formarse con varias comunidades de propietarios que comparten elementos comunes.)

2. Los complejos inmobiliarios privados a que se refiere el apartado anterior podrán:

a) Constituirse en una sola comunidad de propietarios a través de cualquiera de los procedimientos establecidos en el párrafo segundo del artículo 5. En este caso quedarán sometidos a las disposiciones de esta Ley, que les resultarán íntegramente de aplicación.

b) Constituirse en una agrupación de comunidades de propietarios. A tal efecto, se requerirá que el título constitutivo de la nueva comunidad agrupada sea otorgado por el propietario único del complejo o por los presidentes de todas las comunidades llamadas a integrar aquélla, previamente autorizadas por acuerdo mayoritario de sus respectivas Juntas de propietarios. El título constitutivo contendrá la descripción del complejo inmobiliario en su conjunto y de los elementos, viales, instalaciones y servicios comunes. Asimismo fijará la cuota de participación de cada una de las comunidades integradas, las cuales responderán conjuntamente de su obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales de la comunidad agrupada. El título y los estatutos de la comunidad agrupada serán inscribibles en el Registro de la Propiedad.



3. La agrupación de comunidades a que se refiere el apartado anterior gozará, a todos los efectos, de la misma situación jurídica que las comunidades de propietarios y se regirá por las disposiciones de esta Ley, con las siguientes especialidades:

a) La Junta de propietarios estará compuesta, salvo acuerdo en contrario, por los presidentes de las comunidades integradas en la agrupación, los cuales ostentarán la representación del conjunto de los propietarios de cada comunidad.

b) La adopción de acuerdos para los que la ley requiera mayorías cualificadas exigirá, en todo caso, la previa obtención de la mayoría de que se trate en cada una de las Juntas de propietarios de las comunidades que integran la agrupación.

c) Salvo acuerdo en contrario de la Junta no será aplicable a la comunidad agrupada lo dispuesto en el artículo 9 de esta Ley sobre el fondo de reserva.

La competencia de los órganos de gobierno de la comunidad agrupada únicamente se extiende a los elementos inmobiliarios, viales, instalaciones y servicios comunes. Sus acuerdos no podrán menoscabar en ningún caso las facultades que corresponden a los órganos de gobierno de las comunidades de propietarios integradas en la agrupación de comunidades.

4. A los complejos inmobiliarios privados que no adopten ninguna de las formas jurídicas señaladas en el apartado 2 les serán aplicables, supletoriamente respecto de los pactos que establezcan entre sí los copropietarios, las disposiciones de esta Ley, con las mismas especialidades señaladas en el apartado anterior.”

De acuerdo con LPH los requisitos de configuración de un complejo inmobiliario son, por tanto

1º Estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí, cuyo destino principal sea la vivienda o locales.

2º 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.

Por tanto, son dos los elementos necesarios para la constitución de un complejo inmobiliario:

- la independencia entre parcelas o edificios
- la vinculación entre las edificaciones o parcelas y los elementos comunes.

Como sabemos, esta vinculación entre un elemento independiente y los comunes, está también presente en la división horizontal, por tanto lo que distingue al complejo inmobiliario **es la independencia entre parcelas o edificios.**

(EL TRLS RDL 7/2015 aborda también la formación de complejos inmobiliarios en su art.26. Pero no añade nada al régimen jurídico que se contiene en lo visto arriba.)

APROVECHAMIENTO POR TURNOS:

El carácter dispositivo del derecho civil hace que surjan nuevas formas de derechos y cláusulas especiales en los contratos.

Recientemente se ha popularizado un régimen de copropiedad y aprovechamiento, generalmente asociado al interés turístico que ha sido objeto de regulación.

En principio no tiene que ver específicamente con una copropiedad o complejo inmobiliario.

Se trata de un derecho de uso de inmuebles. Estos pueden ser de toda especie. No necesariamente complejos o propiedades horizontales.

La Ley 4/2012 “De Contratos De Aprovechamiento Por Turno De Bienes De Uso Turístico, De Adquisición De Productos Vacacionales De Larga Duración, De Reventa Y De Intercambio Y Normas Tributarias”, regula este derecho.

Lo mencionamos como aclaración, aunque no sería objeto de este epígrafe.

FUENTES

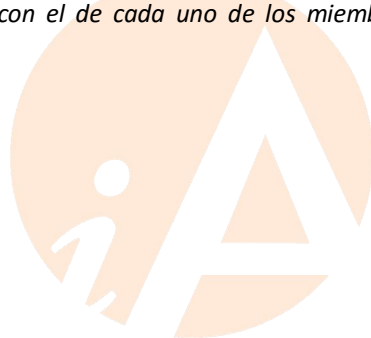
Manuales de Derecho Civil. Cualquiera.

Código Civil.

Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal.

“Los complejos inmobiliarios y su inscripción catastral”, revista CT 76,

NOTA: Este material de apoyo al temario no constituye ni pretende ser la única contestación oficial o posible a los temas. Ha sido elaborado por los preparadores y colaboradores de la Escuela de Opositores como ayuda al opositor para la preparación individualizada de cada uno de los temas. Ha sido elaborado en base a las fuentes referidas y la experiencia profesional y docente del preparador. La fecha de actualización es la del momento en que se facilita al opositor. El trabajo de actualización por modificaciones que se puedan producir durante la duración de la preparación ser hará por el propio alumno, con las indicaciones recibidas por su preparador. Ni el iA ni los preparadores de la Escuela de Opositores pueden garantizar que el criterio utilizado para la elección de los contenidos que responden a cada epígrafe sea rigurosamente coincidente con el de cada uno de los miembros que se designen como Tribunal en la próxima convocatoria.



instituto ARQUITECTURA