



# Derecho civil V: Derechos reales

Lección 8ª:  
La propiedad  
horizontal

La propiedad  
horizontal

Los  
complejos  
inmobiliarios  
privados

## Lección 8ª: La propiedad horizontal

Profesor: Joaquín Ataz López

Universidad de Murcia — Facultad de Derecho

Curso 2022-2023

UNIVERSIDAD DE  
MURCIA





# Noción de propiedad horizontal (I)

La propiedad de casas por pisos en la versión original del CC (1889)

Lección 8ª:  
La propiedad horizontal

La propiedad horizontal

Origen y evolución de su régimen especial

Concepto

Estructura

Dinámica

Contenido de la propiedad horizontal

Los complejos inmobiliarios privados

## ► La «propiedad de casas por pisos» en la versión original del Código civil:

- ✓ Cuando se redactó el Código civil, que en un edificio cada uno de los locales tuviera un propietario diferente era algo muy poco habitual.
- ✓ Por eso el Código sólo contempló esta situación en un artículo ubicado entre los dedicados a la comunidad de bienes: El art. 396:

### **Art 396 CC (versión de 1899):**

*Cuando los diferentes pisos de una casa pertenezcan a distintos propietarios, si los títulos de propiedad no establecen los términos en que deban contribuir a las obras necesarias y no existe pacto sobre ello, se observarán las reglas siguientes:*

- 1ª Las paredes maestras y medianeras, el tejado y las demás cosas de uso común, estarán a cargo de todos los propietarios en proporción al valor de su piso.*
- 2ª Cada propietario costeará el suelo de su piso. El pavimento del portal, puerta de entrada, patio común y obras de policía comunes a todos, se costearán a prorrata por todos los propietarios.*
- 3ª La escalera que desde el portal conduce al piso primero se costeará a prorrata entre todos, excepto el dueño del piso bajo; la que desde el primer piso conduce al segundo se costeará por todos, excepto los dueños de los pisos bajo y primero, y así sucesivamente.*

- ✓ En este artículo el autor del Código civil no parece haberse dado cuenta de lo peculiar que es la comunidad que se forma cuando en un edificio cada apartamento tiene un propietario distinto.



# Noción de propiedad horizontal (II)

## El nacimiento de su regulación especial

### Lección 8ª: La propiedad horizontal

#### La propiedad horizontal

##### Origen y evolución de su régimen especial

###### Concepto

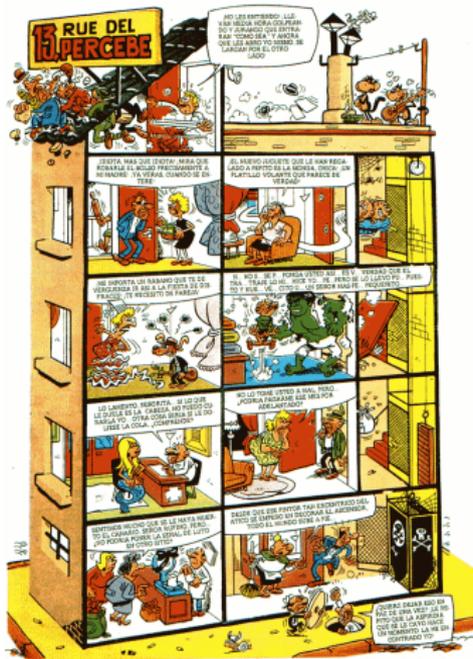
###### Estructura

###### Dinámica

###### Contenido de la propiedad horizontal

#### Los complejos inmobiliarios privados

## ► El nacimiento de la regulación especial de la «propiedad horizontal»:



- ✓ Pensemos por un instante en las peculiaridades de esta situación observando un edificio.
- ✓ Por otra parte, la situación que era tan excepcional cuando se aprobó el Código civil, poco a poco se va haciendo más habitual. Sobre todo tras la crisis de la vivienda generada como consecuencia de la guerra civil.
- ✓ En 1939 se modificó el art. 396 CC para definir mejor esta situación, y prohibir, en estos casos, la *actio communi dividundo*.
- ✓ Pero la complejidad de la situación hacía precisa una regulación más completa, que finalmente se aprobó en 1960.



# Noción de propiedad horizontal (III)

## La LPH: Concepto de PH y ámbito de aplicación de la Ley

### Lección 8ª: La propiedad horizontal

#### La propiedad horizontal

Origen y evolución de su régimen especial

#### Concepto

Estructura

Dinámica

Contenido de la propiedad horizontal

#### Los complejos inmobiliarios privados

### ► La Ley de Propiedad Horizontal:

- ✓ Origen y evolución de la LPH (Ley 49/1960, de 21 de julio). Sus últimas modificaciones.
- ✓ **Concepto de propiedad horizontal:**
  - El art. 1º LPH lo describe como una «forma especial de propiedad», y se remite, respecto de cuál sea esa especialidad, al art. 396 CC.
  - El art. 396 CC describe un edificio en el que haya elementos comunes y otros susceptibles de propiedad independiente.
  - Por tanto podemos describir la PH como una **forma especial de propiedad descrita en el art. 396 CC, en la que conviven elementos susceptibles de propiedad independiente, con otros elementos comunes necesarios para el aprovechamiento de los primeros.**
- ✓ ¿Qué significa que la propiedad horizontal es una «**forma especial de propiedad**»?
  - En la Ley original de 1960 implicaba que para que un edificio se sometiera a la Ley tenía que **someterse formal y expresamente a la LPH** → Ello se hacía mediante el llamado **título constitutivo**.
  - Pero, tras la reforma de 1999, ya no parece que haya que someterse expresamente a la Ley → El art. 2º LPH:
  - De acuerdo con este precepto, quedan sometidos a la LPH:
    - 1º Los edificios expresamente sometidos a la LPH mediante un **título constitutivo** (art. 2.a LPH).
    - 2º Los complejos inmobiliarios privados, subcomunidades de propietarios y entidades de conservación urbanística (art. 2.c, d y e LPH).
    - 3º Las comunidades que reúnan los requisitos del art. 396, aunque no hayan otorgado un título constitutivo (art. 2.b LPH) → **Propiedad horizontal de hecho**.



# Noción de propiedad horizontal (IV)

## Precisiones sobre el concepto de propiedad horizontal

### Lección 8ª: La propiedad horizontal

#### La propiedad horizontal

Origen y evolución de su régimen especial

#### Concepto

Estructura

Dinámica

Contenido de la propiedad horizontal

#### Los complejos inmobiliarios privados

### ► Precisiones sobre el concepto de propiedad horizontal:

- ✓ En su origen la propiedad horizontal era una forma especial de propiedad aplicable a aquellos edificios en los que los distintos locales o viviendas tenían un propietario diferente.
- ✓ Por ello a esta forma de propiedad se la llamaba también «propiedad de casas por pisos».
- ✓ Pero tras la reforma de 1999, la noción de propiedad horizontal es mucho más amplia e incluye todos aquellos supuestos en los que en un mismo inmueble:
  1. Existen algunos elementos susceptibles de propiedad independiente.
  2. Y otros elementos comunes, al servicio de los primeros, que resultan imprescindibles para que éstos puedan utilizarse.
- ✓ No obstante, la LPH sigue pensando en edificios, y por ello no siempre es posible aplicarla íntegramente a otros supuestos de estructura similar.



# Estructura de la propiedad horizontal

## Lección 8ª: La propiedad horizontal

### La propiedad horizontal

Origen y evolución de su régimen especial

Concepto

Estructura

Dinámica

Contenido de la propiedad horizontal

Los complejos inmobiliarios privados

## Elementos integrantes de la Propiedad Horizontal

En la propiedad horizontal conviven unos elementos que son privativos (susceptibles de aprovechamiento independiente) y otros que son «comunes». Los artículos 396 CC y 3 LPH se refieren a estos elementos.

- ▶ La estructura de la propiedad horizontal (art. 3 LPH)
  - ✓ Elementos privativos:
    - a. Concepto: 396-I CC y 3-I.a LPH.
    - b. Elementos anejos a los privativos.
  - ✓ Elementos comunes:
    - a. Concepto y clases
    - b. Indivisibilidad e inseparabilidad: Arts. 396-II CC y 4 LPH.
      - Al ser indivisible no hay *actio communi dividundo*.
      - Ni retracto de comuneros.
  - ✓ La cuota de participación:
    - Concepto (art. 3.b.2ª LPH) y diferencias con la cuota en la copropiedad romana.
    - Criterios para la fijación inicial: Art. 5 LPH.
    - Modificación de la cuota.



# Dinámica de la propiedad horizontal

## Lección 8ª: La propiedad horizontal

### La propiedad horizontal

Origen y evolución de su régimen especial

Concepto

Estructura

Dinámica

Contenido de la propiedad horizontal

Los complejos inmobiliarios privados

## La propiedad horizontal como “régimen especial”

Para el CC la comunidad ordinaria es la romana. Por ello en 1960 se consideró que para que un edificio quedara sometido a la propiedad horizontal era preciso que expresamente así se declarara otorgando un *título constitutivo* que implicaba una *transformación esencial* de la cosa; admitiéndose que en cualquier momento los propietarios le pusieran fin, volviendo al régimen ordinario.

- ▶ Dinámica de la propiedad horizontal:
  - ✓ Nacimiento: El título constitutivo
    - a. Momento y requisitos para su aprobación.
    - b. Contenido del título constitutivo (art. 5 LPH): Contenido necesario y contenido posible → Los estatutos de la comunidad, y su distinción de los Reglamentos de Régimen Interior (art. 6 LPH).
    - c. Propiedades horizontales sin título constitutivo.
  - ✓ Modificación: Art. 17.6 LPH.
  - ✓ Extinción: Art. 23 LPH.



# Contenido de la propiedad horizontal (I)

## Obligaciones de los comuneros

### Lección 8ª: La propiedad horizontal

#### La propiedad horizontal

Origen y evolución  
de su régimen  
especial

Concepto

Estructura

Dinámica

Contenido de la  
propiedad  
horizontal

Los  
complejos  
inmobiliarios  
privados

## Las obligaciones de los comuneros

La LPH establece una serie de obligaciones a cargo de los comuneros. Algunas de ellas se establecen en relación con los elementos comunes. Pero también se establecen obligaciones relativas al uso y conservación de los elementos privativos.

- ▶ Obligaciones de los comuneros:
  - ✓ Respeto de los elementos comunes.
    - a. Uso diligente: Art. 9.1.a y g LPH.
    - b. No realizar alteraciones de ningún tipo: Art. 7.1-II LPH.
    - c. Pago de las cuotas y derramas: Art. 9.1.e y f LPH → La garantía real sobre el piso o local (art. 9.1.e-II y III LPH).
  - ✓ Respeto de los elementos privativos:
    - a. Conservación: Arts. 9.1.b y 9.1.c LPH.
    - b. Acceso: Art. 9.1.d. LPH.
    - c. Obras (art. 7.1 LPH) y actividades en el piso o local (art. 7.2 LPH) → la acción de cesación.
  - ✓ Otras: Arts. 9.1.h y 9.1.i LPH.
- ▶ ¿Existen “obligaciones” de la comunidad de propietarios?
  - ✓ El mantenimiento del inmueble (arts. 10 y 7.1-II LPH).
  - ✓ El pago de deudas (art. 22 LPH).



# Contenido de la propiedad horizontal (II)

## Organización de la propiedad horizontal

### Lección 8ª: La propiedad horizontal

#### La propiedad horizontal

Origen y evolución de su régimen especial

Concepto

Estructura

Dinámica

Contenido de la propiedad horizontal

Los complejos inmobiliarios privados

### Naturaleza del régimen de organización previsto en la Ley

Del artículo 13.8 LPH se deduce que el régimen previsto por la ley es *vinculante*, salvo para los edificios con menos de cinco locales. Los estatutos no pueden alterar lo que la ley señala, aunque pueden matizar algunas cuestiones.

- ▶ Resumen de los aspectos principales del régimen de organización previsto en la LPH.
  - ✓ Órganos de la comunidad:
    - Obligatorios: Presidente (arts. 13.3 y 13.2 LPH) y Junta de propietarios.
    - No obligatorios: Vicepresidentes, Secretario y Administrador (arts. 13.4-6 y 20 LPH).
  - ✓ Examen particular de la Junta de Propietarios:
    - Composición: Art. 15 LPH.
    - Competencias: Art. 14 LPH.
    - Reuniones de la Junta de propietarios: Periodicidad, convocatoria y fijación del orden del día y citación a sus miembros (art. 16 LPH).



# Contenido de la propiedad horizontal (III)

## Régimen de toma de acuerdos de la Junta de propietarios

### Lección 8ª: La propiedad horizontal

#### La propiedad horizontal

Origen y evolución de su régimen especial

Concepto

Estructura

Dinámica

Contenido de la propiedad horizontal

#### Los complejos inmobiliarios privados

### ► El régimen de toma de acuerdos de la Junta de propietarios y el de impugnación de los mismos:

- ✓ El **régimen de toma de acuerdos** está regulado en el art. 17 CC, al que podemos dividir en tres partes:
  - a. Regla general en relación con las mayorías necesarias para adoptar un acuerdo:
    - Acuerdos que afecten al título constitutivo: Unanimidad (art. 17.6 LPH).
    - Resto de acuerdos: Mayoría (art. 17.7 LPH).
  - b. Acuerdos sometidos a un régimen especial de mayorías: Números 1 a 5 del art. 17 LPH.
  - c. Formas de obtener la mayoría necesaria:
    - Posibilidad de computar como voto favorable el de los propietarios que no asistieron a la junta y no se opongan al acuerdo en el plazo de un mes (art. 17.8 LPH).
    - Posibilidad de acudir al juez para que complete la mayoría necesaria (art. 17.7-II LPH)
  
- ✓ Impugnación de acuerdos: Art. 18 LPH.
  - Acuerdos impugnables: Art. 18.1 LPH.
  - Legitimación activa para impugnar: Art. 18.2 LPH.
  - Plazo: Art. 18.3 LPH



# Los complejos inmobiliarios privados

Lección 8ª:  
La propiedad  
horizontal

La propiedad  
horizontal

Los  
complejos  
inmobiliarios  
privados

## Similitudes con la propiedad de casas por pisos

Al igual que en un edificio, en un complejo inmobiliario, puede haber elementos comunes al servicio de otros privativos, de tal manera que unos y otros sean inseparables. En estos casos se aplica también la LPH.

- ▶ Situación antes de la reforma de la LPH de 1999.
  - ✓ La aplicación *analógica* de la LPH. La *propiedad tumbada*.
  - ✓ Las entidades urbanísticas de conservación.
- ▶ La reforma de la LPH: El actual artículo 24 de la ley.
  - ✓ Requisitos generales para su aplicación.
  - ✓ Formas de sometimiento a la LPH.
  - ✓ Complejos inmobiliarios no sometidos a la LPH.