

MARIANO FERNANDEZ MARTIN-GRANIZO
Magistrado del Tribunal Supremo

**LA LEY
DE
PROPIEDAD HORIZONTAL
EN EL
DERECHO ESPAÑOL**

Comentarios a la Ley de 21 de julio de 1960

3.^a edición, ampliada, corregida y puesta al día
tanto en legislación como jurisprudencia



EDITORIAL REVISTA DE DERECHO PRIVADO
EDITORIALES DE DERECHO REUNIDAS

INDICE SISTEMATICO DE MATERIAS

	<u>Páginas</u>
Prólogo por el Excmo. Sr. D. Vicente Guilarte González	IX
Abreviaturas más corriente empleadas	XI
<i>Reseña de las disposiciones legales que han regulado la Propiedad horizontal o de casas por pisos en España</i>	1
I.—CÓDIGO CIVIL, LEY HIPOTECARIA Y LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL.	3
II.—DISPOSICIONES RELATIVAS A LA ENAJENACIÓN Y SUBSIGUIENTE CONSTITUCIÓN EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE CIERTAS CLASES DE VIVIENDAS	21
III.—DISPOSICIONES DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS RELATIVAS A LA ENAJENACIÓN Y SUBSIGUIENTE CONSTITUCIÓN EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE VIVIENDAS ARRENDADAS	63
IV.—DISPOSICIONES RELATIVAS A ANTENAS DE TELEVISIÓN Y PORTEROS DE INMUEBLES URBANOS	69
V.—DISPOSICIONES DE CARÁCTER FISCAL RELATIVAS A LA PROPIEDAD DE CASAS POR PISOS	101
Declaración para titulares de pisos, locales y apartamentos de fincas en régimen de Propiedad horizontal	107

HISTORIA

CAPÍTULO PRIMERO

I.—EVOLUCIÓN HISTÓRICA:

1. Breves consideraciones generales 111

II.—DERECHO HISTÓRICO COMPARADO:

2. La Propiedad horizontal en las antiguas civilizaciones:
 - 2a) Pueblos orientales y Grecia 112
 - 2b) Roma 116
 - 2c) Pueblos germánicos 129

	<u>Páginas</u>
3. La Propiedad horizontal en el derecho medieval	130
4. La Propiedad horizontal en las costumbres francesas, italianas y belgas	132
5. Evolución de este régimen en el Derecho suizo anterior al Código civil	137
6. La Propiedad horizontal en el Derecho alemán anterior al B. G. B.	138
7. Situación actual de la Propiedad horizontal:	
7a) Legislaciones que admiten la propiedad de casas por pisos	139
7b) Legislaciones que la admiten tácitamente	147
III.—LA PROPIEDAD DE CASAS POR PISOS EN EL DERECHO HISTÓRICO ESPAÑOL:	
8. Hasta el Código civil	148
9. Posición de este Cuerpo legal	154
10. La Ley de 21 de julio de 1960	156
10a) Posición que actualmente ocupa el artículo 396 del Código civil, ante la Ley reguladora de la propiedad horizontal	157

CONCEPTO, DIFERENCIA DE OTRAS FIGURAS AFINES Y NATURALEZA DE LA INSTITUCION

CAPÍTULO II

I.—LA PROPIEDAD DE CASAS POR PISOS:	
1. Concepto y caracterización de esta institución	161
II.—SU DIFERENCIACIÓN DE OTRAS FIGURAS AFINES:	
2. Propiedad de casas divididas por pisos y copropiedad.	163
3. Propiedad de casas divididas por pisos y propiedad superfiaria	169
4. Propiedad horizontal y propiedad vertical	173
III.—NATURALEZA JURÍDICA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL:	
5. Posición de la doctrina científica ante el problema	177
6. Criterio jurisprudencial	190
7. Nuestra opinión	193
IV.—NATURALEZA JURÍDICA DE LAS RELACIONES EXISTENTES ENTRE LOS DIVERSOS PROPIETARIOS DE PISOS O LOCALES SUSCEPTIBLES DE APROVECHAMIENTO INDEPENDIENTE:	
8. Como propietarios singulares y exclusivos	200
9. Como propietarios de elementos y servicios comunes	205

	<u>Páginas</u>
10. Naturaleza jurídica de las obligaciones impuestas a los propietarios de pisos y locales	206
11. Las servidumbres y el régimen de Propiedad horizontal ...	209
V.—SOBRE LA POSIBILIDAD DE FIGURAS ATÍPICAS DE PROPIEDAD HORIZONTAL:	
12. Las propiedades horizontales «de facto»	221
13. Casas empotradas y casas «a caballo»	222
14. La denominada propiedad horizontal por períodos	223
15. La propiedad horizontal turística	224
16. Supuesto de bloques de edificios construidos en solar único que queda totalmente ocupado por ellos	227
17. Supuesto de grupos de edificios construidos en diversos solares y dotados de sistema calefactor común	228
18. La Propiedad Horizontal y las «urbanizaciones»	229
EJEMPLOS GRÁFICOS	233

TITULO CONSTITUTIVO, NACIMIENTO Y ADQUISICION

CAPÍTULO III

I.—EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:	
1. Concepto y caracterización	241
Prelación de Fuentes. Naturaleza de las normas que regulan dicho régimen	242
II.—EL TÍTULO CONSTITUTIVO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL:	
2. Breves consideraciones generales	249
3. Concepto y caracterización del mismo	251
4. Naturaleza jurídica del «título constitutivo»	265
5. Constitución y modificación	271
III.—NACIMIENTO Y ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL:	
6. Consideraciones generales	283
7. ¿Cuándo nace el derecho de propiedad horizontal?	285
8. La adquisición de la propiedad horizontal	297
9. Diversas formas de adquisición de la propiedad de casas divididas por pisos: Consideraciones generales	300
10. Por construcción y venta	303
10a) Construcción y venta por entidades particulares de un edificio destinado a su venta por pisos	303
10a1) Problemas que puede plantear la adquisición a plazos de los pisos y locales	305
10b) Construcción por varios particulares de un edificio, con objeto de ser ocupado por ellos mismos ...	314

	<i>Páginas</i>
11. Enajenación de pisos arrendados	314
12. Adquisición por división de la cosa común	319
FORMULARIOS DE CONTRATOS DE VENTA DE CASAS POR PISOS	323

LOS ELEMENTOS COMUNES

CAPÍTULO IV

ELEMENTOS COMUNES

I.—EXAMEN DEL ARTÍCULO 396 DEL CÓDIGO CIVIL:

1. Criterio legal en orden a la determinación de los elementos comunes	329
2. Características y ensayo de definición de los «elementos comunes»	348
3. Clasificación de los «elementos comunes»	352
4. Breves consideraciones en orden a la sistematización de los mismos	358
4a) Partes integrantes o constitutivas	359
4b) Pertenenencias	360
4c) Accesorios en sentido estricto	363
5. Los «anejos». Caracterización y determinación: ¿son elementos comunes?	364
6. Los garajes en la propiedad horizontal	366

II.—CASUÍSTICA Y PROBLEMÁTICA DE LOS ELEMENTOS COMUNES:

7. Terrazas	376
8. Buhardillas	384
9. Tendederos	386
10. Patios	388
11. Jardines	392
12. Fajas de terreno destinadas a mantener las distancias legales	394
13. Escaleras	394
14. Sótanos	397
15. Servidumbres	404
16. Otros elementos comunes	413
17. Sobre la posibilidad de que los elementos comunes puedan adquirir la cualidad de privativos o éstos puedan ser comunizados	421
18. Indivisibilidad de los elementos comunes	425
EJEMPLOS GRÁFICOS	425
JURISPRUDENCIA	452

DERECHOS Y OBLIGACIONES COMUNES

CAPÍTULO V

**DERECHOS Y OBLIGACIONES
DE LOS PROPIETARIOS COMUNES**

A) DERECHOS:

1. De uso y disfrute	458
1a) Problemática del «uso y disfrute» de los elementos comunes	462
1b) Diversos supuestos que pueden presentarse en el ejercicio de las facultades de uso y disfrute	464
1c) Doctrina jurisprudencial sobre «uso y disfrute» de los elementos comunes	473
2. Caracteres y efectos de la renuncia al uso y disfrute de los elementos comunes	478
2a) Doctrina jurisprudencial en orden al no «uso» de los elementos y «servicios comunes»	481
3. De disposición. Examen del párrafo segundo del artículo 396 del Código civil	486
3a) Requisitos que exige la enajenación, gravamen o embargo de los elementos comunes: supuestos que pueden plantearse en orden a estas situaciones	489
4. El derecho a realizar obras sobre los elementos comunes: consideraciones generales	494
4a) Obras de conservación y reparación: diferencias entre unas y otras y clases de estas últimas	497
4a') Reparaciones necesarias urgentes	501
4b') Reparaciones necesarias ordinarias y extraordinarias	503
4c') Reparaciones necesarias no modificativas que afectan al uso y disfrute de los elementos comunes situados fuera de los pisos o locales privativos	507
5. Innovaciones: caracterización general	507
5a) Innovaciones útiles y/o necesarias	510
5b) Reparaciones necesarias que originan modificación	537
5c) Innovaciones de lujo y gravosas	539
6. Posición de la Jurisprudencia en materia de obras en los elementos comunes (arts. 7-II y 11 de la Ley)	550

B) OBLIGACIONES:

7. Examen de las reglas primera y segunda del artículo 9.º de la Ley de Propiedad Horizontal	567
---	-----

	<u>Páginas</u>
8. Examen de las obligaciones Tercera y Cuarta de dicho artículo	581
9. La obligación Sexta, párrafo primero, del artículo 9.º ...	597
10. La participación en los gastos: conceptos generales	606
11. Examen del artículo 5.º, párrafo segundo, inciso primero, en relación con el artículo 3.º, párrafo cuarto, incisos primero y segundo, de la Ley de Propiedad Horizontal	609
11a) ¿A quiénes corresponde fijar la cuota de participación?	610
11b) ¿Quiénes vienen obligados a pagarla?	613
11c) Posición de la Jurisprudencia	615
11d) ¿Qué gastos pueden comprenderse en la cuota de participación?	617
11e) Cómo se lleva a cabo la fijación de la cuota: normas para su determinación	620
11f) La modificación de las cuotas de participación: sus requisitos	626
11g) En orden a la forma en que debe llevarse a cabo el requerimiento de pago de las cuotas debidas por los propietarios morosos	627
12. Examen de la obligación Quinta del artículo 9.º de la Ley de Propiedad Horizontal: Cuestiones que puede plantear.	628
13. Examen de la obligación Sexta, párrafo segundo, del mismo artículo 9.º	667
14. Derechos de la comunidad de propietarios	688
EJEMPLOS GRÁFICOS	694
JURISPRUDENCIA	713

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS SOBRE SUS PISOS

CAPÍTULO VI

I.—DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS SOBRE SUS PISOS Y LOCALES:

1. Determinación de las partes privativas	720
2. Los «anejos»	723
3. La propiedad de las partes privativas: contenido de este derecho	724
4. Facultades de libre disposición	725
4a) Enajenación: especial examen de los derechos de tanteo y retracto	727
4b) Arrendamiento: examen de la acción resolutoria contenida en el artículo 19-II de la Ley de Propiedad Horizontal	731

	<u>Páginas</u>
4c) Usufructo y habitación	735
4d) Hipoteca	740
5. El derecho a la división de las partes privativas: características y requisitos	740
6. El derecho a realizar modificaciones en los lugares privativos: sus requisitos y alcance	745
6a) Posición de la doctrina jurisprudencial en orden a la facultad de realizar modificaciones en los pisos y locales privativos	751
7. El derecho a intervenir en la administración y gobierno del edificio	754
8. El derecho a la participación en los beneficios	754
9. La disposición de la cuota de participación: problemas que plantea	756
10. Otros derechos que la cuota atribuye	762
11. Otros derechos de los propietarios de pisos y locales	762
 II.—OBLIGACIONES-PROHIBICIONES IMPUESTAS A LOS PROPIETARIOS DE PISOS Y LOCALES:	
12. Examen de la obligación Segunda del artículo 9.º de la Ley de Propiedad Horizontal	766
13. El artículo 7.º-III de la Ley de Propiedad Horizontal	771
14. Las llamadas «inmisiones» y los «actos de emulación» en la Ley de Propiedad Horizontal	787
15. Examen de las sanciones a que puede dar lugar el incumplimiento de las prohibiciones contenidas en el artículo 7.º-III de la Ley de Propiedad Horizontal	796
EJEMPLOS GRÁFICOS	801
JURISPRUDENCIA	809

**ESTATUTOS Y REGLAMENTOS
DE ORDEN INTERNO**

CAPÍTULO VII

**LOS ESTATUTOS Y LOS REGLAMENTOS
DE ORDEN INTERNO**

I.—Los ESTATUTOS:

1. Concepto y caracterización	817
2. Naturaleza jurídica	827
3. Contenido: ¿Pueden los Estatutos limitar los derechos de los propietarios?	829
3a) Los Estatutos y los terceros	832

	<u>Páginas</u>
4. ¿Es obligatorio el otorgamiento de los Estatutos?	837
5. ¿En qué momento pueden ser otorgados?; requisitos para su validez	838
6. Modificación e impugnación de los Estatutos	840
 II.—LOS REGLAMENTOS DE ORDEN INTERNO:	
7. Concepto y caracterización	841
8. Su diferenciación de los Estatutos	846
9. Naturaleza jurídica	848
10. Contenido	849
11. Carácter de las normas en ellos contenidas	852
12. Requisitos para su aprobación y modificación	854
 JURISPRUDENCIA	 855

ADMINISTRACION

CAPÍTULO VIII

ADMINISTRACION DE LOS EDIFICIOS SUJETOS AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

1. Hipótesis que contempla la Ley en orden a la administración de los edificios sujetos a su régimen	859
1a) Las llamadas «Comunidades de propietarios» ¿tienen personalidad jurídica?	861
1b) Que el número de propietarios exceda de cuatro	863
1c) Que el número de propietarios no exceda de cuatro.	863
 ORGANOS DE LA ADMINISTRACIÓN:	
2. <i>El Presidente</i> : naturaleza jurídica del cargo	867
3. Nombramiento y duración del cargo	871
4. Facultades: especial examen de la representación	876
5. Remoción	880
6. Responsabilidad	883
7. <i>El Administrador</i> : nombramiento y duración del cargo	885
8. Naturaleza jurídica del mismo	886
9. Atribuciones	895
10. Remoción	905
11. Responsabilidad	906
12. <i>La Junta de Propietarios</i> : concepto y naturaleza jurídica.	908
13. Atribuciones	910
14. Constitución	913
14a) Clases de juntas	914
14b) Quiénes pueden asistir a ellas	914
14c) Convocatoria	921
14d) Adopción de acuerdos: requisitos para su validez.	925

	<u>Páginas</u>
14d-I) Acuerdos que deben adoptarse por unanimidad	926
14d-II) Acuerdos que requieren mayoría	938
A) Junta en primera convocatoria	944
B) Junta en segunda convocatoria	944
C) Supuestos de que no pueda lograrse la mayoría por los procedimientos establecidos en el artículo 16-Segunda-I.	946
14d-III) Supuestos especiales	946
I. Mayoría especial prevista en el artículo 9.º-Tercera	946
II. Mayoría especial prevista en la disposición transitoria segunda	947
14d-IV) ¿Son posibles otros acuerdos que los adoptados por mayoría o unanimidad en la Junta de Propietarios?	948
15. Impugnación de acuerdos	954
16. Expresión formal de los acuerdos	962
EJEMPLOS GRÁFICOS	971
JURISPRUDENCIA	979

EXTINCION

CAPÍTULO IX

EXTINCION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

1. Por destrucción del edificio: supuestos que contempla el artículo 21-Primero de la Ley	985
1a) Que la destrucción sea total	985
1b) Que la destrucción sea parcial	989
1A) ¿A qué destrucciones viene referido el artículo 21-Primero de la Ley de Propiedad Horizontal?	990
1B) ¿Es asimilable a la destrucción la demolición originada por expropiación forzosa?	990
1C) La declaración de ruina de la finca	993
2. Por conversión en propiedad ordinaria	994
3. Por conversión en copropiedad ordinaria	997
4. Por renuncia	998
5. ¿Puede hacerse cesar el régimen de propiedad horizontal ejercitando la acción de división?	1001
EJEMPLOS GRÁFICOS	1003

TUTELA JUDICIAL

CAPÍTULO X

LA TUTELA JUDICIAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

I. CUESTIONES GENERALES:

1. En orden a la determinación de los procedimientos que pueden surgir de las situaciones conflictivas en la Propiedad Horizontal 1013
2. La competencia para conocer de los «procedimientos propios» de la Ley de Propiedad Horizontal 1014
3. Requisitos previos de procedibilidad 1021
4. Problemática de la «legitimación» en la Propiedad Horizontal 1024

II. EXAMEN DE LOS PROCEDIMIENTOS REGULADOS EN EL ARTÍCULO 16, NORMAS SEGUNDA A CUARTA DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

5. El procedimiento del artículo 16-Segunda de la Ley de Propiedad Horizontal 1039
6. El procedimiento del artículo 16-Tercera de la Ley de Propiedad Horizontal 1054
7. El procedimiento del artículo 16-Cuarta de la Ley de Propiedad Horizontal 1056

III.—EXAMEN DEL ARTÍCULO 19 DE LA LEY:

8. La intervención de los Tribunales en los supuestos de infracción de las prohibiciones establecidas en el párrafo 3.º del artículo 7.º de la Ley 1060
 - 8a) Requisitos 1061
 - 8b) Legitimación activa y pasiva 1065
 - 8c) Sanciones que pueden derivarse de la realización de dichos actos 1067

IV.—EXAMEN DEL ARTÍCULO 20 DE LA LEY:

9. La intervención de los Tribunales en los supuestos de infracción del artículo 9.º, obligación Quinta de la Ley ... 1070
 - 9a) Procedimiento y competencia 1070
 - 9b) Legitimación activa y pasiva 1075
 - 9c) ¿Cabe trabar embargo en los bienes del deudor? ... 1076
10. Otros supuestos de intervención judicial 1078

JURISPRUDENCIA 1079