ACTUALIZADO AL REAL DECRETO-LEY 6/2023

OBRAS EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

PASO A PASO

Análisis detallado de las obras en las comunidades de vecinos y sus problemáticas habituales

2.ª EDICIÓN 2024

Incluye formularios

COLEX READER

COLEX

OBRAS EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Análisis detallado de las obras en las comunidades de vecinos y sus problemáticas habituales

2.ª EDICIÓN 2024

Obra realizada por el Departamento de Documentación de Iberley

COLEX 2024

Copyright © 2024

Queda prohibida, salvo excepción prevista en la ley, cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública y transformación de esta obra sin contar con autorización de los titulares de propiedad intelectual. La infracción de los derechos mencionados puede ser constitutiva de delito contra la propiedad intelectual (arts. 270 y sigs. del Código Penal). El Centro Español de Derechos Reprográficos (www.cedro.org) garantiza el respeto de los citados derechos.

Editorial Colex S.L. vela por la exactitud de los textos legales publicados. No obstante, advierte que la única normativa oficial se encuentra publicada en el BOE o Boletín Oficial correspondiente, siendo esta la única legalmente válida, y declinando cualquier responsabilidad por daños que puedan causarse debido a inexactitudes e incorrecciones en los mismos.

Editorial Colex S.L. habilitará a través de la web www.colex.es un servicio online para acceder a las eventuales correcciones de erratas de cualquier libro perteneciente a nuestra editorial.

© Editorial Colex, S.L.
Calle Costa Rica, número 5, 3.º B (local comercial)
A Coruña, 15004, A Coruña (Galicia)
info@colex.es
www.colex.es

I.S.B.N.: 978-84-1194-458-8
Depósito legal: C 638-2024

SUMARIO

1. LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS 9
1.1. Normas reguladoras propias del régimen jurídico de la propiedad horizontal 12
1.1.1. Título constitutivo 14
1.1.2. Los estatutos 18
1.1.3. Normas de régimen interior 20
1.2. Órganos de gestión y administración 22
1.2.1. La junta de propietarios 23
1.2.2. El presidente 27
1.2.3. El secretario y administrador 30

2. DIVISIÓN DE LA FINCA. ELEMENTOS COMUNES Y PRIVATIVOS 35
2.1. Clasificación de los elementos 35
2.1.1. Elementos privativos 36
2.1.2. Elementos comunes 40
2.1.3. Elementos comunes de uso privativo 47
2.2. Pautas jurídicas para calificar un elemento de privativo o común 49

3. CLASIFICACIÓN DE OBRAS A REALIZAR EN LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS 55
3.1. Obras en zonas privativas 56
3.2. Obras en zonas comunes 62
3.2.1. Obras urgentes 62
3.2.2. Obras obligatorias 63
3.2.3. Obras obligatorias necesarias 66
3.2.4. Obras de mejora 70
3.2.5. Notas comunes a los distintos tipos de obras 75

4. EL PAGO DE LAS OBRAS 83

5. RESPONSABILIDAD POR LAS OBRAS 91

6. CASUÍSTICA 99

ANEXO.
FORMULARIOS

Demanda contra la comunidad de propietarios solicitando reembolso por obras en elementos comunes 139
Demanda contra propietario de comunidad por realización de obras inconsentidas 143
Escrito notificando al presidente de la comunidad de propietarios la intención de ejecutar obras de supresión de barreras arquitectónicas . . 149
Demanda contra comunidad de propietarios exigiendo instalación de ascensor 151
Escrito de notificación a propietarios del importe de derramas aprobadas 159
Demanda contra la comunidad de propietarios por daños a elemento privativo 161
Demanda contra propietario por realización de obras en zona común . . . 165
Contestación a demanda de la comunidad contra propietario por realización de obras 169
Demanda de juicio ordinario contra copropietario por instalación de aparato de aire acondicionado en elemento común 173
Escrito por el que se notifica al administrador de la comunidad la existencia de humedades en vivienda o local con origen en elemento común . . . 177

1.
LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

Concepto y regulación de propiedad horizontal

|| ¿Qué podemos entender por propiedad horizontal?

La propiedad horizontal se puede definir, siguiendo en este punto al *Diccionario del español jurídico de la RAE y el CGPJ*, como aquella «forma de copropiedad o condominio que se establece entre los propietarios de un inmueble dividido en pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública».

La **Ley 49/1960, de 21 de julio, de propiedad horizontal** (en adelante LPH), nos da una primera aproximación al concepto de propiedad horizontal en su art. 3, en el que se recoge que a cada piso o local le corresponde:

> «a) 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 hayan sido señalados en el título, aunque se hallen situados fuera del espacio delimitado.
>
> b) La copropiedad, con los demás dueños de pisos o locales, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes».

Para poder encontrar una definición más completa debemos acudir a la **jurisprudencia existente** en esta materia, ya que a través de diversas sentencias se ha venido a precisar su concepto.

JURISPRUDENCIA

Sentencia del Tribunal Supremo n.º 25/2007, de 1 de febrero, ECLI:ES:TS:2007:352

«La Propiedad Horizontal constituye una figura jurídica en la que, junto a una propiedad exclusiva sobre un espacio concreto, coexiste una copropiedad obligada, necesaria e indivisible sobre unos elementos comunes, y su Ley reguladora pretende configurar o ajustar esa forma de goce mediante determinadas reglas, para conseguir una pacífica coexistencia entre copropietarios cuyas relaciones de vecindad son susceptibles de conflicto por la interconexión existente por razón de la cosa, como ha declarado la STS 19 de febrero de 1971».

Sentencia del Tribunal Supremo n.º 57/2004, de 5 de febrero, ECLI:ES:TS:2004:679, que cita a su vez su sentencia de 30 de mayo de 1997, ECLI:ES:TS:1997:3808

«(...) La ***propiedad horizontal*** *no es un tipo común de comunidad de bienes —copropiedad romana pro indiviso regulada en los artículos 392 y ss. del Código civil— sino un* ***supuesto de coexistencia de propiedad privada de los elementos privativos y comunidad****, inseparable de la anterior, sobre los elementos comunes. Es el único que es contemplado en el ordenamiento español, en la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960. Es decir, ante la realidad de un edificio, o de un complejo urbanístico, o de un centro comercial u otros casos de igual o mayor complejidad, en que coexistan elementos privativos y comunes, tan solo es posible acogerse a la Ley de Propiedad Horizontal para sancionar tal coexistencia y regular sus complejas relaciones de derechos y deberes, toma de acuerdos y participación en los gastos. Así, en un principio, dicha ley supuso un avance ciertamente importante en la sociedad y en el derecho, pero es inexorable el paso del tiempo y la verdad de aquel aforismo "el tiempo no está quieto y la norma jurídica, por así decir, le acompaña" traducción literal de die Zeit steht nicht still, und die Rechtsnorm geht sozusagen mit ihr, lo cual se refleja en el artículo 3.1 del Código civil cuando incluye como elemento de interpretación de la ley, la realidad social.* ***La propiedad horizontal era concebida en un principio como un edificio en que sus viviendas y locales pertenecían en propiedad privada a diversos sujetos****, que eran copropietarios de los elementos comunes. Pero este fácil concepto se va complicando cuando llega a extremos en que no hay comunidad de vida, sino tan sólo comunidad de intereses económicos.*

Lo cual ha sido, en parte, corregido por la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal producida por Ley 8/1999, de 6 de abril, no aplicable al presente caso, en que se da un complejo entramado de una (1) supracomunidad general, que es el Centro como núcleo, una serie de (2) espacios y elementos comunes y los (3) normales elementos propios del edificio en propiedad horizontal».

Sentencia del Tribunal Supremo n.º 294/2004, de 21 de abril, ECLI:ES:TS:2004:2598

*«****Caracteriza a la propiedad horizontal la yuxtaposición de dos clases de propiedad*** *(Sentencia de 16 de junio de 1.976, entre otras). De un lado,* ***una singular y exclusiva****, que recae sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente* ***y, de otro lado, una copropiedad****, compartida con los demás dueños de pisos o locales, sobre los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes (artículo 3 de la Ley 49/1.960). Como señala la exposición de motivos de la Ley, el sistema de derechos y deberes en el seno de la propiedad horizontal aparece estructurado en atención a los intereses en juego. Por ello la* ***coexistencia de derechos exclusivos de cada titular con derechos compartidos por una colectividad de personas*** *impuso la creación de órganos de gestión y administración y la distribución de competencias en la defensa de los correspondientes derechos e intereses. A la comunidad, representada por su presidente, incumbe la defensa de sus intereses en todos los asuntos que le afecten, según establece el artículo 12 de la Ley (13.3 en la redacción dada por la Ley 8/1.999), y a cada propietario la de los suyos propios en cuanto derivados de los elementos privativos».*

CUESTIONES

1. ¿Cuándo existe plenamente constituida una propiedad horizontal?

Cuando concurren tres elementos:

– Un elemento volitivo consistente en la decisión del propietario o propietarios del inmueble de constituir una propiedad horizontal.

– Un elemento material, el edificio que se va a dividir horizontalmente que además reúna las características necesarias para poderse dividir bajo las reglas de este régimen.

– Un elemento formal, el título constitutivo de la propiedad horizontal.

2. ¿En qué consiste conceptualmente la denominada «prehorizontalidad»?

«Puede entenderse por prehorizontalidad "aquella situación por la cual, existiendo la voluntad y unas ciertas condiciones para la constitución del régimen de propiedad horizontal, este, sin embargo, no llega a nacer por faltar alguno de sus requisitos".

(...)

Pues bien, hay una situación de prehorizontalidad cuando existe el elemento volitivo pero falta uno de los otros dos (el formal o el material)». (STS n.º 419/2013, de 25 de junio, ECLI:ES:TS:2013:4089).

3. ¿Cuáles son los pasos a seguir para poner en marcha una comunidad de propietarios?

En una obra nueva, los pasos que se seguirán en la mayoría de los supuestos para para poner en marcha una comunidad de propietarios serán, resumidamente, los siguientes:

1. Escritura de obra nueva y división horizontal del edificio.
2. Convocar y celebrar la primera junta de propietarios. Normalmente la convocará el promotor y en el orden del día se tratarán los asuntos fundamentales para iniciar la comunidad: elección de órganos de gobierno, apertura de cuenta bancaria, contratos de servicios y suministros, autorización para legalizar el libro de actas y solicitar NIF, etc.
3. Legalización del libro de actas en el registro de la propiedad.
4. Solicitud de NIF ante la delegación de Hacienda correspondiente.

A TENER EN CUENTA. El art. 4 de la LPH aclara que para el cese de la propiedad horizontal no procede la acción de división. Esta solamente podrá ser ejercitada por cada propietario proindiviso sobre un piso o local determinado, circunscrita al mismo, y siempre que la proindivisión no se haya establecido de intento para el servicio o utilidad común de todos los propietarios.

|| ¿Dónde se regula la propiedad horizontal?

Si bien originariamente la propiedad horizontal era tratada como una modalidad de la comunidad de bienes prevista en el artículo 396 del Código Civil donde se 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 (...)», con la publicación de la **Ley de Propiedad Horizontal** (LPH) se dota a esta figura de una regulación completa reconociendo el derecho de propiedad sobre pisos o locales individualizados que forman parte de un mismo edificio, pero compartiendo derechos y obligaciones sobre los elementos comunes de este; y así se de-

termina en su artículo 1 que el objeto de esta ley es «(...) la regulación de la forma especial de propiedad establecida en el artículo 396 del Código Civil, que se denomina propiedad horizontal».

Finalmente queremos detenernos en el ámbito de aplicación de la LPH y sobre este particular citar el artículo 2 que establece que la mentada ley se aplicará:

> «a) A las comunidades de propietarios constituidas con arreglo a lo dispuesto en el artículo 5.
>
> 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.
>
> c) A los complejos inmobiliarios privados, en los términos establecidos en esta Ley.
>
> d) A las subcomunidades, entendiendo 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».

1.1. Normas reguladoras propias del régimen jurídico de la propiedad horizontal

Normas reguladoras propias del régimen jurídico de la propiedad horizontal

Las comunidades de propietarios cuentan con normas propias y específicas para regular las relaciones entre los distintos miembros de las mismas, que varían de una comunidad a otra.

Estas normas son:

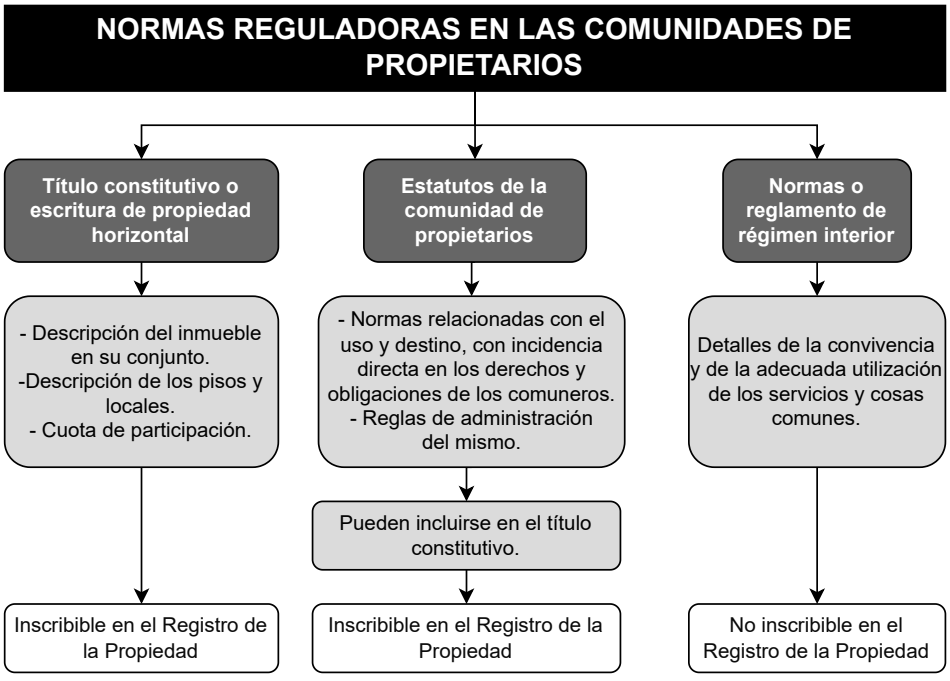
- El título constitutivo o escritura de propiedad horizontal.
- Los estatutos de la comunidad de propietarios.
- Las normas o reglamento de régimen interno.

El Tribunal Supremo, en la **STS n.º 487/2007, de 25 de abril, ECLI:ES:TS:2007:2381**, nos da las claves para clasificar y diferenciar estas normas en los siguientes términos:

> «(...) viene a proclamar que existen dos clases de normas, de muy distinto rango: unas, las contenidas en el **título constitutivo de la propiedad y en los estatutos**, que regulan la constitución y el ejercicio del derecho de cada propietario, en orden al uso y destino del edificio; y otras, integradas en el **reglamento de régimen interior**, para regular los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y las cosas comunes (...)».

También la **STS n.º 930/2011, de 12 de diciembre, ECLI:ES:TS:2011:8310**, se refiere a estas normas estableciendo la jerarquía entre las mismas:

> «Evidentemente, una de las características de la propiedad horizontal es la de estar regida por normas de derecho necesario. Siendo incuestionable que el orden de fuentes normativas por las que ha de regirse la comunidad de propietarios está constituido, en primer lugar, por los estatutos de la comunidad contenidas en el título, y después, en este orden y con carácter supletorio, por las normas del Código Civil sobre la comunidad de bienes y por la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960, lo que no implica que, respecto a dicha clase de propiedad, no sea de aplicación, en ningún caso, el principio de la autonomía de la voluntad, consignado en el artículo 1.255, del Código Civil cuando los estatutos aprobados por la Junta de Propietarios no contradigan lo establecido en la misma».



1.1.1. Título constitutivo

El título constitutivo o escritura de división horizontal

A la hora de analizar el título constitutivo, hay que partir del artículo 5 de la LPH, que dispone lo siguiente:

> «El título constitutivo de la propiedad por pisos o locales describirá, además del inmueble en su conjunto, cada uno de aquéllos al que se asignará número correlativo. La descripción del inmueble habrá de expresar las circunstancias exigidas en la legislación hipotecaria y los servicios e instalaciones con que cuente el mismo. La de cada piso o local expresará su extensión, linderos, planta en la que se hallare y los anejos, tales como garaje, buhardilla o sótano.
>
> En el mismo título se fijará la cuota de participación que corresponde a cada piso o local, determinada por el propietario único del edificio al iniciar su venta por pisos, por acuerdo de todos los propietarios existentes, por laudo o por resolución judicial. Para su fijación se tomará como base la superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble, su emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso que se presuma racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes.
>
> 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 o 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.
>
> En cualquier modificación del título, y a salvo lo que se dispone sobre validez de acuerdos, se observarán los mismos requisitos que para la constitución».

Es decir, podríamos decir que el título constitutivo, también llamado escritura de división horizontal, debe contener:

- Descripción del inmueble en su conjunto.
- Descripción de los pisos y locales, asignándoles un número correlativo.
- La cuota de participación correspondiente a cada piso o local.

Además, la LPH también recoge qué podrá contener los estatutos de la comunidad de propietarios.

CUESTIONES

1. ¿Qué debe recoger la descripción del inmueble que figurará en el título constitutivo?

La LPH dispone que además de las circunstancias exigidas en la legislación hipotecaria (descripción completa del edificio y del solar en que se asienta, con expresión de su medida, linderos, referencia catastral, título, inscripción, cargas y limitaciones), debe también recoger los servicios e instalaciones con los que cuente el inmueble.

2. Y la descripción de los pisos y locales, ¿qué debe recoger?

La descripción de los pisos y locales debe contener:

- Su extensión.
- Sus lindes.
- La planta en la que se encuentran.
- Los anejos de los que disponga (como por ejemplo garaje, buhardilla o sótano).

En conclusión, tal y como se expone en la **sentencia de la Audiencia Provincial de Toledo n.º 93/2021, de 29 de abril, ECLI:ES:APTO:2021:841**: «(...) es al título constitutivo de la comunidad de propietarios al que le corresponde determinar los diferentes bienes inmuebles que integran la comunidad y la cuota de participación de cada uno de estos en aquélla».

Con relación a la **cuota de participación** que debe de venir recogida en el título constitutivo, el art. 3 de la LPH en su párrafo 4.º regula que: «A cada piso o local se 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 o local no alterarán la cuota atribuida, que sólo podrá variarse de acuerdo con lo establecido en los artículos 10 y 17 de esta Ley». En el preámbulo de la citada LPH se recoge que la cuota «(...) no es ya la participación en lo anteriormente denominado elementos comunes, sino que expresa, activa y también pasivamente, como módulo para cargas, el valor proporcional del piso y a cuanto él se considera unido, en el conjunto del inmueble, el cual, al mismo tiempo que se divide física y jurídicamente en pisos o locales se divide así económicamente en fracciones o cuotas».

En la fijación de la cuota se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- La superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble.
- Su emplazamiento interior o exterior.
- Su situación.
- El uso que previsiblemente vaya a realizar de los servicios o elementos comunes.

Podrán fijarse las cuotas de participación:

a) **Por el propietario único**. Es lo normal en nuevas promociones en las que el promotor, antes de la venta, otorga la escritura de división horizontal y realiza la descripción del edificio, de los pisos y locales, anejos y asigna los coeficientes.

b) **Por acuerdo de todos los propietarios**. Se requiere la unanimidad de todos los propietarios, lo que en la práctica supone notables dificultades al tener que concurrir acuerdo de múltiples voluntades. En este punto cabe destacar la **sentencia del Tribunal Supremo n.º 194/2011, de 16 de febrero, ECLI:ES:TS:2012:1682**, que califica la unanimidad de los propietarios como un requisito esencial, cuyo incumplimiento

OBRAS EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

PASO A PASO

En este libro se desarrolla un estudio sobre las obras que se realizan en las comunidades de propietarios. Se parte del análisis de las normas reguladoras de la propiedad horizontal y los órganos de gestión y administración de la comunidad.

Para un mejor entendimiento, se analizan las diferentes clases de elementos presentes en la comunidad y las pautas para determinar cuándo un elemento es privativo, común o común de uso privativo.

En el análisis de las posibles obras a realizar en la comunidad de propietarios se articula una clasificación de las mismas, las mayorías necesarias para su ejecución y la obligación de pago por parte de los copropietarios.

Finaliza esta guía con la exposición de la responsabilidad derivada de las obras realizadas, con una referencia a aquellas que pueden generar una mayor problemática en la comunidad.

Además, como viene siendo habitual, se incluyen jurisprudencia y resoluciones relevantes, respuestas a preguntas frecuentes, esquemas y una selección de formularios de interés, todos ellos actualizados a las últimas reformas legislativas.

COLEX

www.colex.es

COLEX READER

PVP 18,00 €

ISBN: 978-84-1194-458-8

9 788411 944588