

TEXTOS LEGALES BÁSICOS

LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Y LEGISLACIÓN
COMPLEMENTARIA

5.ª EDICIÓN 2025

ACTUALIZADO
FEBRERO
2025

Contiene concordancias, legislación complementaria e índice analítico



eBook en www.colex.es





Disfrute gratuitamente **DURANTE UN AÑO** de los eBook y audiolibros de las obras de Editorial Colex*

- Acceda a la página web de la editorial **www.colex.es**
- Identifíquese con su usuario y contraseña. En caso de no disponer de una cuenta regístrese.
- Acceda en el menú de usuario a la pestaña «Mis códigos» e introduzca el que aparece a continuación:

RASCAR PARA VISUALIZAR EL CÓDIGO

- Una vez se valide el código, aparecerá una ventana de confirmación y su eBook y/o audiolibro estará disponible **durante 1 año desde su activación** en la pestaña «Mis libros» en el menú de usuario.

* Los audiolibros están disponibles en las ediciones más recientes de nuestras obras. Se excluyen expresamente las colecciones «Códigos comentados», «Biblioteca digital» y los productos de www.vademecumlegal.es.

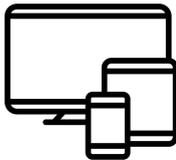
No se admitirá la devolución si el código promocional ha sido manipulado y/o utilizado.



¡Gracias por confiar en nosotros!

La obra que acaba de adquirir incluye de forma gratuita la versión electrónica. Acceda a nuestra página web para aprovechar todas las funcionalidades de las que dispone en nuestro lector.

Funcionalidades eBook



Acceso desde cualquier dispositivo con conexión a internet



Idéntica visualización a la edición de papel



Navegación intuitiva



Tamaño del texto adaptable

Síguenos en:     

LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y LEGISLACIÓN COMPLEMENTARIA

5.ª EDICIÓN 2025

(Edición actualizada a 1 de febrero 2025)

COLEX 2025

Copyright © 2025

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, 3º B (local comercial)
A Coruña, 15004, A Coruña (Galicia)
info@colex.es
www.colex.es

I.S.B.N.: 978-84-1194-893-7
Depósito Legal: C 213-2025

LEYENDA ICONOS

TEXTO MODIFICADO	TEXTO NUEVO
------------------	-------------

ABREVIATURAS

ART.	Artículo
BOE	Boletín Oficial del Estado
CC	Código Civil
CE	Constitución Española
D.A.	Disposición adicional
D.F.	Disposición final
D.T.	Disposición transitoria
DOGC	Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya
DOGV	Diari Oficial de la Generalitat Valenciana
LAU	Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 29/1994, de 24 de noviembre)
LEC	Ley de Enjuiciamiento Civil (Ley 1/2000, de 7 de enero)
LH	Ley Hipotecaria (Decreto de 8 de febrero de 1946)
LPH	Ley de Propiedad Horizontal (Ley 49/1960, de 21 de julio)
RDL	Real Decreto Ley
RDLEG	Real Decreto Legislativo
RH	Reglamento Hipotecario (Decreto de 14 de febrero de 1947)

SUMARIO

LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

I.- LEY 49/1960, DE 21 DE JULIO, SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL.	13
--	----

CAPITULO I. Disposiciones generales

ART. 1.	16
ART. 2.	17

CAPITULO II. Del régimen de la propiedad por pisos o locales

ART. 3.	17
ARTS. 4, 5, 6, 7.	18
ARTS. 8, 9.	19
ART. 10.	21
ARTS. 11,12..	22
ARTS. 13,14..	23
ARTS. 15,16..	24
ART. 17.	25
ARTS. 18,19..	28
ARTS. 20, 21.	29
ARTS. 22, 23.	30

CAPÍTULO III. Del régimen de los complejos inmobiliarios privados

ART. 24.	31
------------------	----

SUMARIO

DISPOSICIONES ADICIONALES31
DISPOSICIONES TRANSITORIAS.32
DISPOSICIONES FINALES.32

LEGISLACIÓN SUSTANTIVA CIVIL

II.- CÓDIGO CIVIL
(Extracto: art. 396).....35

HIPOTECAS

III.- LEY HIPOTECARIA, DE 8 DE FEBRERO DE 1946
(Extracto: arts. 8 y 107.11).....39

IV.- REGLAMENTO HIPOTECARIO DE 14 DE FEBRERO DE 1947
(Extracto: arts. 16, 44, 45, 68, 155 y 218).....41

ESTACIONES RADIOELÉCTRICAS DE AFICIONADOS

V.- LEY 19/1983, DE 16 DE NOVIEMBRE, SOBRE REGULACIÓN DEL DERECHO A INSTALAR EN EL EXTERIOR DE LOS INMUEBLES LAS ANTENAS DE LAS ESTACIONES RADIOELÉCTRICAS DE AFICIONADOS45

VI.- REAL DECRETO 2623/1986, DE 21 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE REGULA LAS INSTALACIONES DE ANTENAS DE ESTACIONES RADIOELÉCTRICAS DE AFICIONADO.....47

ACCESO A LOS SERVICIOS DE TELECOMUNICACIÓN

VII.- LEY 11/2022, DE 28 DE JUNIO, GENERAL DE TELECOMUNICACIONES
(Extracto: art. 55)55

VIII.- REAL DECRETO-LEY 1/1998, DE 27 DE FEBRERO, SOBRE INFRAESTRUCTURAS COMUNES EN LOS EDIFICIOS PARA EL ACCESO A LOS SERVICIOS DE TELECOMUNICACIÓN59

IX.- DECRETO 1306/1974, DE 2 DE MAYO, POR EL QUE SE REGULA LA INSTALACIÓN EN INMUEBLES DE SISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE LA SEÑAL DE TELEVISIÓN POR CABLE 65

REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS

X.- LEY 8/2013, DE 26 DE JUNIO, DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS (Extracto: D.F. 1.ª) 69

ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS Y ACCESIBILIDAD PARA DISCAPACITADOS

XI.- LEY 15/1995, DE 30 DE MAYO, SOBRE LÍMITES DEL DOMINIO SOBRE INMUEBLES PARA ELIMINAR BARRERAS ARQUITECTÓNICAS A LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD 77

XII.- REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/2013, DE 29 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY GENERAL DE DERECHOS DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD Y DE SU INCLUSIÓN SOCIAL
(Extracto: arts. 1 a 5, 22, 23, 25, 26, 33, 34, 63 a 66, 74 a 88, D.A. 1.ª, 2.ª, 3.ª, 8.ª y 9.ª) 81

EDIFICACIÓN

XIII.- LEY 38/1999, DE 5 DE NOVIEMBRE, DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN 97

LEGISLACIÓN CATALANA

XIV.- LEY 5/2006, DE 10 DE MAYO, DEL LIBRO QUINTO DEL CÓDIGO CIVIL DE CATALUÑA, RELATIVO A DERECHOS REALES
(Extracto: Capítulo III del Título V del Libro V; D.T. 5.ª a 8.ª) 119

XV.- LEY 29/2002, DE 30 DE DICIEMBRE. PRIMERA LEY DEL CÓDIGO CIVIL DE CATALUÑA CATALUÑA
(Extracto: Disposiciones del Código Civil de Cataluña relativas a sistema de fuentes del Derecho Civil de Cataluña, prescripción y caducidad) 143

LEGISLACIÓN NAVARRA

XVI.- LEY 1/1973, DE 1 DE MARZO, POR LA QUE SE APRUEBA LA COMPILACIÓN DEL DERECHO CIVIL FORAL DE NAVARRA (Extracto: Leyes 427 a 442) 151

HABITABILIDAD

XVII.- DECRETO 469/1972, DE 17 DE FEBRERO, SOBRE SIMPLIFICACIÓN DE TRÁMITES PARA EXPEDICIÓN DE LA CÉDULA DE HABITABILIDAD 157

XVIII.- REAL DECRETO 1829/1978, DE 15 DE JULIO, POR EL CUAL SE DISPONEN DETERMINADAS OBLIGACIONES EN LA SOLICITUD DE LA CÉDULA DE HABITABILIDAD EN EDIFICACIONES DE NUEVA PLANTA 159

ÍNDICE ANALÍTICO LPH Y LEGISLACIÓN COMPLEMENTARIA 161

LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

**(LEY 49/1960, DE 21 DE JULIO,
SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL)**

I.-
LEY 49/1960, DE 21 DE JULIO, SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL

—BOE N.º 176, de 23 de julio de 1960—

Si en términos generales toda ordenación jurídica no puede concebirse ni instaurarse a espaldas de las exigencias de la realidad social a que va destinada, tanto más ha de ser así cuando versa sobre una institución que, como la propiedad horizontal, ha adquirido, sobre todo en los últimos años, tan pujante vitalidad, pese a no encontrar más apoyo normativo que el abiertamente insuficiente representado por el artículo trescientos noventa y seis del Código Civil. La presente ley pretende, pues, seguir la realidad social de los hechos. Pero no en el simple sentido de convertir en norma cualquier dato obtenido de la práctica, sino con un alcance más amplio y profundo. De un lado, a causa de la dimensión de futuro inherente a la ordenación jurídica, que impide entenderla como mera sanción de lo que hoy acontece y obliga a la previsión de lo que puede acontecer. Y de otro lado, porque si bien el punto de partida y el destino inmediato de las normas es regir las relaciones humanas, para lo cual importa mucho su adecuación a las concretas e históricas exigencias y contingencias de la vida, no hay que olvidar tampoco que su finalidad última, singularmente cuando se concibe el Derecho positivo en función del Derecho natural, es lograr un orden de convivencia presidido por la idea de la justicia, la cual, como virtud moral, se sobrepone tanto a la realidad de los hechos como a las determinaciones del legislador, que siempre han de hallarse limitadas y orientadas por ella.

Hay un hecho social básico que en los tiempos modernos ha influido sobre manera en la ordenación de la propiedad urbana. Se manifiesta a través de un factor constante, cual es la insuprimible necesidad de las edificaciones, tanto para la vida de la persona y la familia como para el desarrollo de fundamentales actividades, constituidas por el comercio, la industria y, en general, el ejercicio de las profesiones. Junto a ese factor, que es constante en el sentido de ser connatural a todo sistema de vida y de convivencia dentro de una elemental civilización, se ofrece hoy, provocado por muy diversas determinaciones, otro factor que se exterioriza en términos muy acusados, y es el representado por las dificultades que entraña la adquisición, la disponibilidad y el disfrute de los locales habitables. La acción del Estado ha considerado y atendido a esta situación real en tres esferas, aunque diversas, muy directamente relacionadas: en la esfera de la construcción impulsándola a virtud de medidas indirectas e incluso, en ocasiones, afrontando de modo directo la empresa; en la esfera del arrendamiento, a través de una legislación frecuentemente renovada, que restringe el poder autónomo de la voluntad con el fin de asegurar una permanencia en el disfrute de las viviendas y los locales de negocio en condiciones económicas sometidas a un sistema de intervención y revisión, y en la esfera de la propiedad, a virtud principalmente de la llamada propiedad horizontal, que proyecta esta titularidad sobre determinados espacios de la edificación. La esencial razón de ser del régimen de la propiedad horizontal descansa en la finalidad de lograr el acceso a la propiedad urbana mediante una inversión de capital que, al poder quedar circunscrita al espacio y elementos indispensables para atender a las propias necesidades, es menos cuantiosa y, por lo mismo, más asequible a todos y la única posible para grandes sectores de personas. Siendo ello así, el régimen de la propiedad horizontal no sólo precisa ser reconocido, sino que además requiere que se le aliente y encauce, dotándole de una ordenación completa y eficaz. Y más aún si se observa que, por otra parte, mientras las disposiciones legislativas vigentes en materia de arrendamientos urbanos no pasan de ser remedios ocasionales, que resuelven el conflicto de intereses de un modo

imperfecto, puesto que el fortalecimiento de la institución arrendaticia se consigue imponiendo a la propiedad una carga que difícilmente puede sobrellevar; en cambio, conjugando las medidas dirigidas al incremento de la construcción con un bien organizado régimen de la propiedad horizontal, se afronta el problema de la vivienda y los conexos a él en un plano más adecuado, que permite soluciones estables; y ello a la larga redundará en ventaja del propio régimen arrendaticio, que podrá, sin la presión de unas exigencias acuciantes, liberalizarse y cumplir normalmente su función económico-social.

La ley representa, más que una reforma de la legalidad vigente, la ordenación "*ex novo*", de manera completa, de la propiedad por pisos. Se lleva a cabo mediante una ley de carácter general, en el sentido de ser de aplicación a todo el territorio nacional. El artículo trescientos noventa y seis del Código Civil, como ocurre en supuestos análogos, recoge las notas esenciales de este régimen de propiedad y, por lo demás, queda reducido a norma de remisión. El carácter general de la ley viene aconsejado, sobre todo, por la razón de política legislativa derivada de que la necesidad a que sirve se manifiesta por igual en todo el territorio; pero también se ha tenido en cuenta una razón de técnica legislativa, como es la de que las disposiciones en que se traduce, sin descender a lo reglamentario, son a veces de una circunstanciada concreción que excede de la tónica propia de un Código Civil.

La propiedad horizontal hizo su irrupción en los ordenamientos jurídicos como una modalidad de la comunidad de bienes. El progresivo desenvolvimiento de la institución ha tendido principalmente a subrayar los perfiles que la independizan de la comunidad. La modificación que introdujo la Ley de 26 octubre 1939 en el texto del artículo trescientos noventa y seis del Código Civil ya significó un avance en ese sentido, toda vez que reconoció la propiedad privativa o singular del piso o local, quedando la comunidad, como accesoria, circunscrita a lo que se ha venido llamando elementos comunes. La ley –que recoge el material preparado con ponderación y cuidado por la Comisión de Códigos–, dando un paso más, pretende llevar al máximo posible la individualización de la propiedad desde el punto de vista del objeto. A tal fin, a este objeto de la relación, constituido por el piso o local, se incorpora el propio inmueble, sus pertenencias y servicios. Mientras sobre el piso "*stricto sensu*", o espacio, delimitado y de aprovechamiento independiente, el uso y disfrute son privativos, sobre el "inmueble", edificación, pertenencias y servicios –abstracción hecha de los particulares espacios– tales usos y disfrute han de ser, naturalmente, compartidos; pero unos y otros derechos, aunque distintos en su alcance, se reputan inseparablemente unidos, unidad que también mantienen respecto de la facultad de disposición. Con base en la misma idea se regula el coeficiente o cuota, que 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 este propósito individualizador no hay que ver una preocupación dogmática y mucho menos la consagración de una ideología de signo individualista. Se trata de que no olvidando la ya aludida función social que cumple esta institución, entender que el designio de simplificar y facilitar el régimen de la propiedad horizontal se realiza así de modo más satisfactorio. Con el alejamiento del sistema de la comunidad de bienes resulta, ya no sólo congruente, sino tranquilizadora la expresa eliminación de los derechos de tanteo y retracto, reconocidos, con ciertas peculiaridades, en la hasta ahora vigente redacción del mencionado artículo trescientos noventa y seis. Ahora bien: tampoco en este caso ha sido esa sola consideración técnica la que ha guiado la ley. Decisivo influjo han ejercido tanto la notoria experiencia de que actualmente se ha hecho casi cláusula de estilo la exclusión de tales derechos como el pensamiento de que no se persigue aquí una concentración de la propiedad de los pisos o locales, sino, por el contrario, su más amplia difusión.

Motivo de especial estudio ha sido lo concerniente a la constitución del régimen de la propiedad horizontal y a la determinación del conjunto de deberes y derechos que lo integran. Hasta ahora, y ello tiene una justificación histórica, esta materia ha estado entregada casi de modo total, en defecto de normas legales, a la autonomía privada reflejada en los Estatutos. Estos, frecuentemente, no eran fruto de las libres determinaciones recíprocas de los contratantes, sino que, de ordinario, los dictaba, con sujeción a ciertos tipos generalizados por la práctica, el promotor de la empresa de construcción, limitándose a prestar su adhesión las personas que ingresaban en el régimen de la propiedad horizontal. La ley brinda una regulación que, por un lado, es suficiente por sí –con las salvedades dejadas a la iniciativa privada– para constituir, en lo esencial, el sistema jurídico que presida y gobierne

L.P.H.

esta clase de relaciones, y, por otro lado, admite que, por obra de la voluntad, se especifiquen, completen y hasta modifiquen ciertos derechos y deberes, siempre que no se contravengan las normas de derecho necesario, claramente deducibles de los mismos términos de la ley. De ahí que la formulación de Estatutos no resultará indispensable, si bien podrán éstos cumplir la función de desarrollar la ordenación legal y adecuarla a las concretas circunstancias de los diversos casos y situaciones.

El sistema de derechos y deberes en el seno de la propiedad horizontal aparece estructurado en razón de los intereses en juego.

Los derechos de disfrute tienden a atribuir al titular las máximas posibilidades de utilización, con el límite representado tanto por la concurrencia de los derechos de igual clase de los demás cuanto por el interés general, que se encarna en la conservación del edificio y en la subsistencia del régimen de propiedad horizontal, que requiere una base material y objetiva. Por lo mismo, íntimamente unidos a los derechos de disfrute aparecen los deberes de igual naturaleza. Se ha tratado de configurarlos con criterios inspirados en las relaciones de vecindad, procurando dictar unas normas dirigidas a asegurar que el ejercicio del derecho propio no se traduzca en perjuicio del ajeno ni en menoscabo del conjunto, para así dejar establecidas las bases de una convivencia normal y pacífica.

Además de regular los derechos y deberes correspondientes al disfrute, la ley se ocupa de aquellos otros que se refieren a los desembolsos económicos a que han de atender conjuntamente los titulares, bien por derivarse de las instalaciones y servicios de carácter general, o bien por constituir cargas o tributos que afectan a la totalidad del edificio. El criterio básico tenido en cuenta para determinar la participación de cada uno en el desembolso a realizar es la expresada cuota o coeficiente asignado al piso o local, cuidándose de significar que la no utilización del servicio generador del gasto no exime de la obligación correspondiente.

Una de las más importantes novedades que contiene la ley es la de vigorizar en todo lo posible la fuerza vinculante de los deberes impuestos a los titulares, así por lo que concierne al disfrute del apartamento, cuanto por lo que se refiere al abono de gastos. Mediante la aplicación de las normas generales vigentes en la materia, el incumplimiento de las obligaciones genera la acción dirigida a exigir judicialmente su cumplimiento, bien de modo específico, esto es, imponiendo a través de la coacción lo que voluntariamente no se ha observado, o bien en virtud de la pertinente indemnización. Pero esta normal sanción del incumplimiento puede no resultar suficientemente eficaz en casos como los aquí considerados, y ello por diversas razones: una es la de que la inobservancia del deber trae repercusiones sumamente perturbadoras para grupos extensos de personas, al paso que dificulta el funcionamiento del régimen de propiedad horizontal; otra razón es la de que, en lo relativo a los deberes de disfrute, la imposición judicial del cumplimiento específico es prácticamente imposible por el carácter negativo de la obligación, y la indemnización no cubre la finalidad que se persigue de armonizar la convivencia. Por eso se prevé la posibilidad de la privación judicial del disfrute del piso o local cuando concurren circunstancias taxativamente señaladas, y por otra parte se asegura la contribución a los gastos comunes con una afectación real del piso o local al pago de este crédito considerado preferente.

La concurrencia de una colectividad de personas en la titularidad de derechos que, sin perjuicio de su sustancial individualización, recaen sobre fracciones de un mismo edificio y dan lugar a relaciones de interdependencia que afectan a los respectivos titulares, ha hecho indispensable en la práctica la creación de órganos de gestión y administración. La ley, que en todo momento se ha querido mostrar abierta a las enseñanzas de la experiencia, la ha tenido muy especialmente en cuenta en esta materia. Y fruto de ella, así como de la detenida ponderación de los diversos problemas, ha sido confiar normalmente el adecuado funcionamiento del régimen de propiedad horizontal a tres órganos: la Junta, el Presidente de la misma y el Administrador. La Junta, compuesta de todos los titulares, tiene los cometidos propios de un órgano rector colectivo, ha de reunirse preceptivamente una vez al año, y para la adopción de acuerdos válidos se requiere, por regla general, el voto favorable tanto de la mayoría numérica o personal cuanto de la económica, salvo cuando la trascendencia de la materia requiera la unanimidad, o bien cuando, por el contrario por la relativa importancia de aquélla, y para que la simple pasividad de los propietarios no entorpezca el funcionamiento de la institución, sea suficiente la simple mayoría de los asistentes. El cargo de Presidente, que ha de ser elegido del seno de la Junta, lleva implícita la representación de todos los titulares en juicio y fuera de él, con lo que se resuelve el delicado problema de legitimación que se ha venido produciendo. Y, finalmente, el Administrador, que ha de

ser designado por la Junta y es amovible, sea o no miembro de ella, ha de actuar siempre en dependencia de la misma, sin perjuicio de cumplir en todo caso las obligaciones que directamente se le imponen.

Por otra parte se ha dado a esto una cierta flexibilidad para que el número de estas personas encargadas de la representación y gestión sea mayor o menor según la importancia y necesidad de la colectividad.

Por último, debe señalarse que la economía del sistema establecido tiene interesantes repercusiones en cuanto afecta al Registro de la Propiedad y exige una breve reforma en la legislación hipotecaria. Se ha partido, en un afán de claridad, de la conveniencia de agregar dos párrafos al artículo octavo de la vigente Ley Hipotecaria, el cuarto y el quinto, que sancionan, en principio, la posibilidad de la inscripción del edificio en su conjunto, sometido al régimen de propiedad horizontal, y al mismo tiempo la del piso o local como finca independiente, con folio registral propio.

El número cuarto del mencionado artículo octavo prevé la hipótesis normal de constitución del régimen de propiedad horizontal, es decir, la construcción de un edificio por un titular que lo destine precisamente a la enajenación de pisos, y el caso, menos frecuente, de que varios propietarios de un edificio traten de salir de la indivisión de mutuo acuerdo, o construyan un edificio con ánimo de distribuirlo, "ab initio", entre ellos mismos, transformándose en propietarios singulares de apartamento o fracciones independientes. A título excepcional, con el mismo propósito de simplificar los asientos, se permite inscribir a la vez la adjudicación concreta de los repetidos apartamentos a favor de sus respectivos titulares, siempre que así lo soliciten todos ellos.

Y el número quinto del mismo artículo octavo permite crear el folio autónomo e independiente de cada piso o local, siempre que consten previamente inscritos el inmueble y la constitución del régimen de propiedad horizontal.

En su virtud, y de conformidad con la propuesta elaborada por las Cortes Españolas,

DISPONGO:

CAPITULO I Disposiciones generales

ART. 1.

La presente Ley tiene por objeto la regulación de la forma especial de propiedad establecida en el artículo 396 del Código Civil, que se denomina propiedad horizontal.

A efectos de esta Ley tendrán también la consideración de locales aquellas partes de un edificio que sean susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida a un elemento común de aquél o a la vía pública.

Modificado por Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal (BOE de 08-04-1999).

Ver arts. 392 y ss. del Código Civil sobre copropiedad; arts. 17 (requisitos y quorum de los acuerdos comunitarios para modificar elementos comunes), 18 (impugnación de acuerdos contrarios a la Ley o a los Estatutos) y D.T. 2ª (derechos de tanteo y retracto en caso de venta) de esta norma.

En Cataluña, la regulación jurídica de la propiedad horizontal se contiene en el Libro V, artículo 553 del Código Civil de Cataluña. Última modificación aprobada por Ley 5/2015 de 13 de mayo, de modificación del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a derechos reales (DOGC 6875).

Para Navarra, véanse las Leyes 427, 432, 436 a 439 de su Compilación.

Ver art. 21 del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial de 24-7-68 (Decreto 2114/1968), sobre elementos comunes en Viviendas de Protección Oficial.

Ver Ley 19/1983, de 16 de noviembre, sobre regulación del derecho a instalar en el exterior de los inmuebles las antenas de las estaciones radioeléctricas de aficionados, complementada por el RD 2623/1986, de 21 de noviembre, aprobando el Reglamento.

Ver RDL. 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación (instalación de antenas de televisión).

Ver Decreto 1306/1974, de 2 de mayo, por el que se regula la instalación en inmuebles de sistemas de distribución de la señal de televisión por cable, que regula la instalación de televisión por cable.

Ver RDL. 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones, y su reglamento de desarrollo (RD. 346/2011, de 11 de marzo).

Ver Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.

Ver Real Decreto 1428/1986, de 13 de junio, por el que se establece la prohibición de instalación de los pararrayos radiactivos y la legalización o retirada de los existentes, complementado por el Real Decreto 903/1987, de 10 de julio, que lo modifica.

ART. 2.

Esta Ley será de aplicación:

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 registrarán, 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, 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.

Letras d) y e) añadidas por Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. (BOE de 27-06-2013).

Ver art. 5 de esta Ley; art. 24 (sobre complejos inmobiliarios privados); arts. 8 y 107 de la Ley Hipotecaria y art. 16 del Reglamento Hipotecario; art. 551-2 apdo. 2 del Código Civil de Cataluña.

CAPITULO II

Del régimen de la propiedad por pisos o locales

Rúbrica modificada por Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal (BOE de 08-04-1999).

ART. 3.

En el régimen de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil corresponde a cada piso o local:

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.

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.

Cada propietario puede libremente disponer de su derecho, sin poder separar los elementos que lo integran y sin que la transmisión del disfrute afecte a las obligaciones derivadas de este régimen de propiedad.

Modificado por Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. (BOE de 27-06-2013).

Ver art. 396 del Código Civil, sobre características de elementos privativos y comunes.

Ver arts. 5, 7, 9, 10, 14 y 17 de esta Ley.

Ver art. 8 de la Ley Hipotecaria y 16 del Reglamento Hipotecario.

Ver arts. 553-1, 553-2, 553-3, 553-33, 553-34, 553-35, 553-41, 553-43, 553-52, 553-54 y 553-55 del Código Civil de Cataluña.

ART. 4.

La acción de división no procederá para hacer cesar la situación que regula esta ley. Sólo podrá ejercitarse por cada propietario proindiviso sobre un piso o local determinado, circunscrita al mismo, y siempre que la proindivisión no haya sido establecida de intento para el servicio o utilidad común de todos los propietarios.

Ver arts. 400 al 406 del CC relativos a la división de la cosa común; arts. 553-52.1 del Código Civil de Cataluña

ART. 5.

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.

Ver art. 396 del Código Civil; art. 3 de esta misma Ley, sobre la cuota de participación; art. 17 de esta Ley, sobre modificación del título; Disposiciones transitorias, sobre adaptación de Estatutos a la Ley; arts. 8.4 de la Ley Hipotecaria y 16 y 51 de su Reglamento; arts. 553-3, 553-7, 553-8, 553-9, 553-10, 553-11, 553-13, 553-45, 553-52.3 y 553-57 del Código Civil de Cataluña.

ART. 6.

Para regular 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, el conjunto de propietarios podrá fijar normas de régimen interior que obligarán también a todo titular mientras no sean modificadas en la forma prevista para tomar acuerdos sobre la administración.

Ver arts. 396, párrafo último y 1255 del CC; art. 17.7 de la LPH, sobre quórum del resto de acuerdos comunitarios; art. 553-12 del Código Civil de Cataluña.

ART. 7.

1. El propietario de cada piso o local 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 dar cuenta 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.

2. Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble 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.

El presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice las actividades prohibidas por este apartado la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes.

Si el infractor persistiere en su conducta el Presidente, previa autorización de la Junta de propietarios, debidamente convocada al efecto, podrá entablar contra él acción de cesación que, en lo no previsto expresamente por este artículo, se sustanciará a través del juicio ordinario.

Presentada la demanda, acompañada de la acreditación del requerimiento fehaciente al infractor y de la certificación del acuerdo adoptado por la Junta de propietarios, el juez podrá



LA EDITORIAL JURÍDICA DE REFERENCIA PARA
LOS PROFESIONALES DEL DERECHO DESDE 1981



Paso a paso

Códigos
comentados

Vademecum



Formularios



Flashes
formativos



Colecciones
científicas

DESCUBRA NUESTRAS OBRAS EN:

www.colex.es

Editorial Colex SL Tel.: 910 600 164 info@colex.es

LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y LEGISLACIÓN COMPLEMENTARIA

La presente obra contiene, como norma principal, la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, que se acompaña de un extenso índice analítico y de una minuciosa selección de legislación en las siguientes materias:

- Legislación sustantiva civil.
- Hipotecas.
- Estaciones radioeléctricas de aficionados.
- Acceso a los servicios de telecomunicación.
- Rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
- Eliminación de barreras arquitectónicas y accesibilidad para discapacitados.
- Edificación.
- Legislación catalana.
- Legislación navarra.
- Habitabilidad.

PVP 10,00 €

ISBN: 978-84-1194-893-7



9 788411 948937