Vademecum

VADEMECUM PRÁCTICO

PROPIEDAD HORIZONTAL

Edición 2023

www.vademecumlegal.es

COLEX

CONSULTA LA VERSIÓN ONLINE EN

https://www.vademecumlegal.es/horizontal

Vademecumlegal por Colex

Filtrar

- 1. Propiedad horizontal: la comunidad de propietarios
- 2. Organización de la comunidad de propietarios
- 3. Obras y reparaciones en las comunidades de propietarios
- 4. Procedimientos judiciales en materia de propiedad horizontal
- 5. Especialidades procedimentales: cese de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas
- 6. Fiscalidad de la comunidad de propietarios
- 7. Especialidades del tratamiento de datos respecto a las comunidades de propietarios
- 8. La propiedad horizontal en Cataluña

Regístrese y acceda a los 10 últimos documentos actualizados en cada colección.
Formularios no accesibles en la modalidad gratuita.

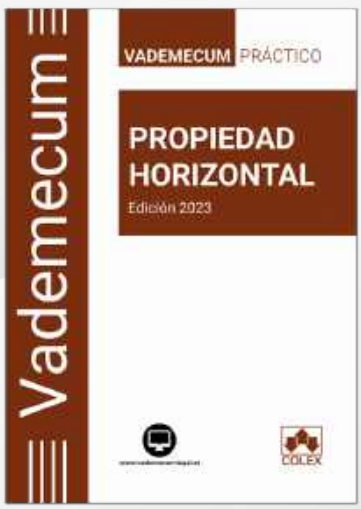
Vademecumlegal por Colex

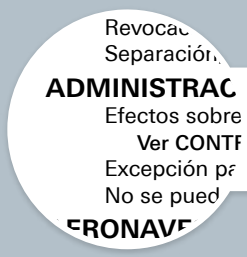
COMPLETA TU OBRA

¿Aún no tienes la versión digital?

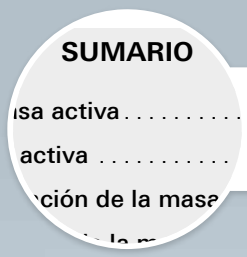
- Buscadores inteligentes
- Acceso a marginales con índice
- Todos los casos prácticos relevantes
- Esquemas explicativos
- Formularios listos para usar
- Selección de jurisprudencia
- Toda la legislación actualizada

¡ESCANEA Y SUSCRÍBETE YA!

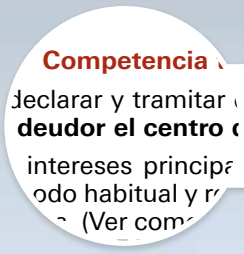




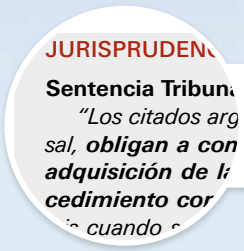
ÍNDICES ANALÍTICOS PARA ACCESO A INFORMACIÓN



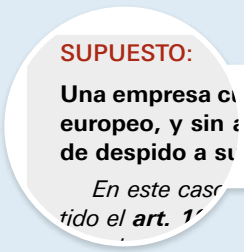
ÍNDICES SISTEMÁTICOS EN CADA CAPÍTULO



EXPLICACIONES TÉCNICAS EN LOS CAPÍTULOS



JURISPRUDENCIA



CUESTIONES PRÁCTICAS

COLEX

215

NUMERACIÓN MARGINAL

Personas Trabajadoras

Un mes desde

ESQUEMAS

Explicaciones técnicas en los capítulos

Todos los capítulos del Vademecum disponen de explicaciones técnicas actualizadas y concordadas con legislación, resoluciones y jurisprudencia.

Cuestiones prácticas

Vademecum contiene planteamientos prácticos que permiten al profesional profundizar en cada explicación y resolver las dudas más frecuentes.

215

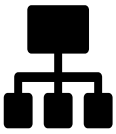
Numeración marginal

El contenido se estructura en marginales con una doble finalidad: enlazar con el índice analítico e identificar fácilmente las actualizaciones con el número afectado.

Vademecum

Índices sistemáticos

Al principio de cada capítulo dispondrá de un índice sistemático que le facilitará el acceso a la información.



Esquemas

A lo largo del Vademecum encontrará útiles gráficos para entender a la perfección el contenido de los capítulos.

Índices analíticos

Dispondrá de índices analíticos, concordados con los marginales, desde los que podrá acceder fácilmente a cualquier parte del Vademecum.

VADEMECUM DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EDICIÓN 2023

(Edición actualizada a 1 de febrero de 2023)

Obra realizada por el Departamento de Documentación de Iberley

COLEX

Copyright © 2023

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, así como a las actualizaciones de los textos legislativos mientras que la edición adquirida esté a la venta y no exista una posterior.

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

I.S.B.N.: 978-84-1359-795-9
Depósito legal: C 197-2023

SUMARIO

ABREVIATURAS 15

1. PROPIEDAD HORIZONTAL: LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS 17

1.1. Introducción 19

1.2. Normas reguladoras 22

1.3. Fondo de reserva 36

1.4. Presupuesto anual 43

1.5. Obligaciones de los propietarios y la comunidad de propietarios 45

1.6. Extinción del régimen de propiedad horizontal 50

2. ORGANIZACIÓN DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS 55

2.1. Órganos de gestión y administración 57

2.1.1. Tipos 57

2.1.2. La junta de propietarios 58

2.1.3. Presidente, secretario y administrador 72

2.2. División de la finca. Elementos comunes y privativos 78

2.3. Los complejos inmobiliarios 95

3. OBRAS Y REPARACIONES EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS 103

3.1. Calificación de las obras a realizar 105

3.1.1. Obras en elementos comunes o privativos 105

3.1.2. Obras en zonas privativas 106

3.1.3. Obras en zonas comunes 111

3.1.4. El pago de las obras 129

3.1.5. Responsabilidad por las obras 136

3.1.6. Análisis jurisprudencial de los supuestos más comunes de obras en las comunidades de propietarios 142

3.2. Humedades en viviendas y locales. ¿A quién reclamar? El origen de las humedades 175

3.2.1. Reclamación por humedades en viviendas y locales 175

3.2.2. Humedades con origen en elementos comunes 180

3.2.3. Humedades con origen en elementos privativos 194

3.3. Defectos de la construcción. Supuesto de las viviendas de nueva construcción. Reclamación a los agentes de la edificación 200

4. PROCEDIMIENTOS JUDICIALES EN MATERIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL 211

4.1. Tipos de procedimientos en materia de propiedad horizontal 213

4.2. El juicio monitorio en materia de comunidad de propietarios 222

4.3. Impugnación de acuerdos de la junta de propietarios 241

4.3.1. Acuerdos impugnables 241

4.3.2. Legitimación 247

4.3.3. Plazo 256

4.4. Servidumbres en materia de propiedad horizontal 258

4.5. El juicio de equidad 270

4.6. Reclamación por daños en comunidad de propietarios 276

4.7. La ejecución de sentencias condenatorias a la comunidad de propietarios 288

5. ESPECIALIDADES PROCEDIMENTALES: CESE DE ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS 293

5.1. Aspectos generales 295

5.2. Actividades prohibidas por los estatutos 297

5.3. Actividades dañosas para la finca 313

5.4. Actividades que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas 315

5.5. El procedimiento para promover el cese de actividad molesta 330

5.5.1. Aspectos generales 330

5.5.2. Requisitos de procedibilidad 332

5.5.3. Procedimiento judicial 347

5.5.4. Posibles medidas impuestas en la resolución judicial 357

5.6. Casuística más habitual que da lugar a la acción de cesación 377

6. FISCALIDAD DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS 409

6.1. El ITPyAJD en la constitución o modificación de la comunidad de propietarios 411

6.1.1. ITPyAJD y constitución del régimen de propiedad horizontal 411

6.1.2. Tributación de otros actos de las comunidades de propietarios en el ITPyAJD 417

6.2. Obligaciones fiscales de la comunidad de propietarios 436

6.2.1. Aspectos preliminares 436

6.2.2. Contratación de empleados propios o de empresas, empresarios o profesionales externos 449

6.2.3. Percepción de ingresos por la comunidad de propietarios 472

6.2.3.1. Aspectos generales 472

6.2.3.2. Fiscalidad del arrendamiento o la cesión del uso de elementos comunes 473

6.2.3.3.. Fiscalidad de la venta de elementos comunes 495
6.2.3.4. Fiscalidad de la percepción de subvenciones e indemnizaciones 519
6.2.4. Operaciones con terceras personas superiores a 3.005,06 euros. 527
6.2.5. Pago de tributos municipales 535

7. ESPECIALIDADES DEL TRATAMIENTO DE DATOS RESPECTO A LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS 541

7.1. Aspectos generales. 543
7.1.1. Normativa aplicable 543
7.1.2. Obligaciones: registro de actividades de tratamiento y evaluación de riesgos 544
7.1.3. Designación del delegado de protección 555
7.1.4. La figura del administrador de fincas como encargado del tratamiento . 556

7.2. Tratamientos especiales de datos sujetos a cuórums especiales. 565
7.2.1. Tratamiento de datos con fines de videovigilancia 565
7.2.2. Datos biométricos para el acceso a la propiedad 580

7.3. Utilización de los datos en las comunidades de propietarios 581
7.3.1. Publicación de datos en el tablón de la comunidad de propietarios 581
7.3.2. Protección de datos en la documentación de la comunidad de propietarios 588

8. LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN CATALUÑA. 591

8.1. Aspectos generales 593
8.1.1. Concepto y regulación. 593
8.1.2. Cuota de participación y deudas comunitarias 599
8.1.3. Constitución y extinción de la comunidad de propietarios 608
8.1.4. Órganos de la comunidad de propietarios 618

8.2. Acuerdos de la junta de propietarios 628
8.2.1. Adopción de acuerdos comunitarios 628
8.2.2. Impugnación de acuerdos comunitarios 636

8.3. Formas de constitución. 643
8.3.1. Propiedad horizontal simple 643
8.3.2. Propiedad horizontal compleja y propiedad horizontal por parcelas 660

8.4. La acción de cesación 669

ANEXO.
ÍNDICE ANALÍTICO

ÍNDICE ANALÍTICO 681

ABREVIATURAS

AEAT	Agencia Española de Administración Tributaria
AEPD	Agencia Española de Protección de Datos
ANFAAC	Asociación Nacional de Fabricantes de Alimentos para Animales de Compañía
Art.	Artículo
CCCat	Código Civil de Cataluña
CC	Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil
CE	Constitución Española
CEDH	Convenio Europeo de Derechos Humanos
CGPJ	Consejo General del Poder Judicial
DPD	Delegado de Protección de Datos
DPO	Data Protection Officer
D.T.	Disposición Transitoria
EE.MM.	Estados Miembros
EIPD	Evaluación de Impacto de Protección de Datos
IBI	Impuesto sobre Bienes Inmuebles
IIVTNU	Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana
INE	Instituto Nacional de Estadística
IRPF	Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas
IS	Impuesto sobre sociedades
ITC	Instrucción Técnica Complementaria
ITPyAJD	Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados
IVA	Impuesto sobre el Valor Añadido

LEC	Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil
LGT	Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria
LIRPF	Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio
LIS	Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades
LIVA	Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido
LOPDGDD	Ley orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales
LOPJ	Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial
LPH	Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.
LRHL	Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales
LSP	Ley 5/2014, de 4 de abril, de Seguridad Privada
NIF	Número de Identificación Fiscal
RAE	Real Academia Española
RAT	Registro de Actividades de Tratamiento
RDGRN	Resolucion de la Dirección General de los Registros y del Notariado
RGAT	Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos
RGPD	Reglamento General de Protección de Datos (Reglamento 2016/679)
RIRPF	Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y modificación del Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones
SAP	Sentencia de la Audiencia Provincial
SATE	Sistema de Aislamiento Térmico Exterior
SSTS	Sentencias del Tribunal Supremo
STS	Sentencia del Tribunal Supremo
TS	Tribunal Supremo
UE	Unión Europea

1 PROPIEDAD HORIZONTAL: LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

SUMARIO

1.1. Introducción . . . . . Marginal 100 y siguientes

1.2. Normas reguladoras . . . . . Marginal 110 y siguientes

1.3. Fondo de reserva . . . . . Marginal 160 y siguientes

1.4. Presupuesto anual . . . . . Marginal 190 y siguientes

1.5. Obligaciones de los propietarios y la comunidad de propietarios . . . . . Marginal 200 y siguientes

1.6. Extinción del régimen de propiedad horizontal . . . . . Marginal 220 y siguientes

1.1. INTRODUCCIÓN

Concepto y regulación de propiedad horizontal

100

➢ ¿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**, insepara-*

ble 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 determina 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».

1.2. NORMAS REGULADORAS

110

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:

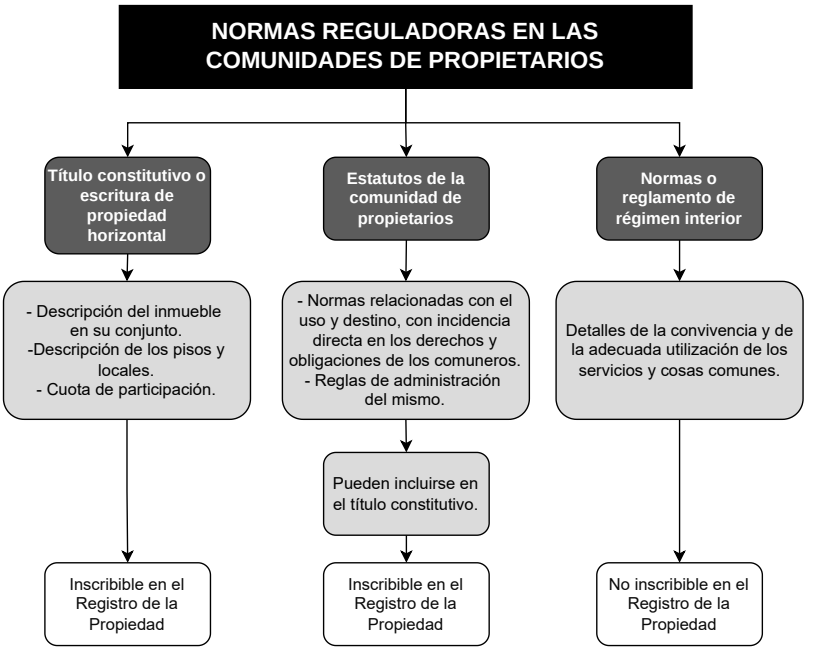
- El título constitutivo o escritura de propiedad horizontal.
- Los estatutos de la comunidad de propietarios.
- Las normas o reglamento de régimen interno.

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».



El título constitutivo o escritura de división horizontal

120

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».

PROPIEDAD HORIZONTAL

Les presentamos el *Vademecum Propiedad Horizontal*, una completa obra de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, como norma regidora de nuestras comunidades de propietarios, y con ello, de las relaciones con nuestros vecinos.

A lo largo de esta extensa y práctica guía podrán encontrar información acerca de las normas reguladoras de la propiedad horizontal, la organización de las comunidades de propietarios, las obras a realizar tanto en elementos comunes como privativos, el problema originado en nuestras viviendas a causa de humedades y encontrar la respuesta de a quién reclamar la reparación y pago por las obras pertinentes, adentrarnos en los distintos procedimientos judiciales en esta materia, qué hacer ante actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y cómo logar el cese de las mismas, pasando por conocer las obligaciones de estas comunidades con Hacienda hasta llegar al cumplimiento de la protección de datos.

Como complemento, también se recoge información sobre la regulación de la propiedad horizontal en Cataluña, territorio que cuenta con regulación propia en la materia.

Todo ello acompañado de resolución a cuestiones del día a día originadas en las comunidades de propietarios, como del análisis de las resoluciones más relevantes de nuestros tribunales, esquemas aclaratorios y actualizada a los últimos cambios legislativos.

PVP: 50,00 €
ISBN: 978-84-1359-795-9
9 788413 597959

Vademecum