



Derecho Español **C**ontemporáneo

LA USUCAPIÓN DE ELEMENTOS COMUNES EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

**¿Pueden los propietarios de pisos o locales apropiarse
de superficies comunes por el paso del tiempo?**

Ana Laura Cabezuelo Arenas

Profesora Titular de Derecho Civil
Universidad de Sevilla

REUS
EDITORIAL

COLECCIÓN DE DERECHO ESPAÑOL CONTEMPORÁNEO

- Renuncia y repudiación de la herencia en el Código civil**, *Carlos Rogel Vide* (2011).
- La prueba en el procedimiento contencioso-administrativo**, *David Ordóñez Solís* (2011).
- Formulación de cuentas anuales en las sociedades de capital**, *Leopoldo del Puerto Cabrera* (2011).
- Fuentes del Derecho Nobiliario**, *Vanessa E. Gil Rodríguez de Clara* (2011).
- La cláusula penal**, *Silvia Díaz Alabart* (2011).
- Adquisición de la nacionalidad por descendientes de españoles**, *María José Cazorla González* (2011).
- Honor, intimidad e imagen en el deporte**, *Blanca Sánchez-Calero Arribas* (2011).
- La impugnación del arbitraje**, *Miguel L. Lacruz Mantecón* (2011).
- Recargas hipotecarias e hipotecas recargables**, *Helena Díez García* (2012).
- La responsabilidad precontractual**, *Pablo Valés Duque* (2012).
- El pago en metálico de la legítima de los descendientes**, *Carlos Vattier Fuenzalida* (2012).
- La donación en España y en Europa**, *Antoni Vaquer Aloy* (2012).
- La responsabilidad extracontractual del principal por hechos de sus auxiliares: principios y tendencias**, *Josep Solé Feliu* (2012).
- El error de derecho**, *Salvador Carrión* (2012).
- La condonación de la deuda**, *Francisco de P. Blasco Gascó* (2012).
- La compraventa y la categoría del negocio jurídico abstracto**, *Cristina Fuenteseca Degeneffe* (2012).
- La denominación de origen: su protección jurídica**, *Francisco Millán Salas* (2012).
- Derecho de asociación con fines profesionales en la Guardia Civil**, *Francisco Javier Marín Lizarraga* (2012).
- Contratos sobre bienes litigiosos y su rescisión**, *Carlos Manuel Díez Soto* (2013).
- Matrimonio y Constitución (presente, y posible futuro)**, *Guillermo Cerdeira Bravo de Mansilla* (2013).
- La institución del Jurado, introducción a su estudio psicosocial**, *Ricardo Yáñez Velasco* (2014).
- Tauromaquia y Propiedad Intelectual**, *Hugo de Patrocinio Polo* (2014).
- La frustración del derecho de vi sita**, *M^a Lourdes Martínez de Morentin Llamas* (2014).
- El lucro cesante**, *Elena Vicente Domingo* (2014).
- Riesgo empresarial y responsabilidad civil**, *Natalia Álvarez Lata* (2014).
- Gestación por encargo: tratamiento judicial y soluciones prácticas. La cuestión jurídica de las madres de alquiler**, *Antonio J. Vela Sánchez* (2015).
- Extranjero y Proceso penal. Controversias sobre la expulsión del territorio nacional**, *Ricardo Yáñez Velasco* (2015).
- La desheredación en el Código Civil**, *M^a Patricia Represa Polo* (2016).
- Elementos, organización y funcionamiento de las asociaciones**, *Luis A. Anguita Villanueva* (2016).
- El derecho a la herencia en la Consitución**, *Carlos Rogel Vide* (2017).

Responsabilidad civil de la persona mayor con discapacidad y de sus guardadores por los daños causados a terceros, *M^a Cristina Berenguer Albaladejo* (2017).

El proceso por aceptación de decreto o monitorio penal, *Francisco López Simó y Jaime Campaner Muñoz* (2017).

Robots y responsabilidad civil, *Silvia Díaz Alabart* (2018).

La desheredación de hijos y descendientes: interpretación actual de las causas del artículo 853 del Código civil, *Teresa Echevarría de Rada* (2018).

Trabas al derecho de visita, responsabilidad y mediación, *Carmen Callejo Rodríguez* (2019).

Aire, viento y parques eólicos: aspectos jurídico-privados, *Ana Serrano Santamaría* (2019).

Aspectos jurídicos del coronavirus, *Guillermo Cerdeira Bravo de Mansilla* (2020).

La protección de los datos y contenidos digitales de las personas fallecidas, *Silvia Díaz Alabart* (2020).

La variedad vegetal ante el avance biotecnológico y los objetivos de desarrollo sostenible, *Francisca Ramón Fernández* (2020).

La transmisibilidad del derecho de usufructo, *Cristina Fuenteseca Degeneffe* (2020).

Intereses bancarios, tarjetas «revolving» y usura. Jurisprudencia reciente del Tribunal de Justicia de la Unión Europea y del Tribunal Supremo español, *Alberto Javier Tapia Hermida* (2021).

Aspectos jurídicos del coronavirus, *Guillermo Cerdeira Bravo de Mansilla* (2ª edición) (2021).

La donación obligacional, *Paula Castaños Castro* (2021).

Las plataformas electrónicas de transporte terrestre de personas y su configuración jurídica, *Ana María Tóbío Rivas* (2021).

Ingresos involuntarios civiles: salvaguardias ante el nuevo paradigma en materia de discapacidad, *Amelia Sánchez Gómez* (2022).

Energía eléctrica, consumidores y derecho, *Silvia Díaz Alabart y Carlos Rogel Vide (Coords.)* (2022).

La usucapión de elementos comunes en la propiedad horizontal: ¿Pueden los propietarios de pisos o locales apropiarse de superficies comunes por el paso del tiempo?, *Ana Laura Cabezuelo Arenas* (2023).

DERECHO ESPAÑOL CONTEMPORÁNEO

Directores:

CARLOS ROGEL VIDE y SILVIA DÍAZ ALABART

Catedráticos de Derecho Civil

Universidad Complutense de Madrid

LA USUCAPIÓN DE ELEMENTOS COMUNES EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL:

**¿Pueden los propietarios de pisos o locales
apropiarse de superficies comunes por el
paso del tiempo?**

Ana Laura Cabezuelo Arenas

Profesora Titular de Derecho civil

Universidad de Sevilla

REUS
EDITORIAL

Madrid, 2023

© Ana Laura Cabezuelo Arenas
© Editorial Reus, S. A.
C/ Rafael Calvo, 18, 2º C – 28010 Madrid
Teléfonos: (34) 91 521 36 19 – (34) 91 522 30 54
Fax: (34) 91 445 11 26
reus@editorialreus.es
www.editorialreus.es

1ª edición REUS, S.A. (2023)
ISBN: 978-84-290-2724-2
Depósito Legal: M-1271-2023
Diseño de portada: Lapor
Impreso en España
Printed in Spain

Imprime: *Ulzama Digital*

Ni Editorial Reus ni sus directores de colección responden del contenido de los textos impresos, cuya originalidad garantizan sus propios autores. Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra sólo puede ser realizada con la autorización expresa de Editorial Reus, salvo excepción prevista por la ley.

Fotocopiar o reproducir ilegalmente la presente obra es un delito castigado con cárcel en el vigente Código penal español.

A Luis Humberto Clavería Gosálbez, mi Maestro,
in memoriam

A Elena López Pereda, que fue mi Doctora de familia
durante largo tiempo. Con mi gratitud por su amabilidad,
gran profesionalidad y dedicación.

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	7
2. PRINCIPALES OBSTÁCULOS QUE PRESENTA LA USUCAPIÓN DE ELEMENTOS COMUNITARIOS	9
a. Planteamiento de la materia	9
b. Un punto de partida ineludible para aceptar la usucapión: la diferencia entre elementos comunes por naturaleza y elementos comunes por destino	17
3. LA USUCAPIÓN SÓLO SE RESERVA A LOS ELEMENTOS COMUNES POR DESTINO. REFERENCIAS A SUPUESTOS EXCEPCIONALES	20
a. La naturaleza mixta de algunos elementos.....	20
b. Autonomía de la voluntad y ensanchamiento de las posibilidades de actuación de los particulares en lo tocante a comprometer elementos comunes.....	25
4. DESAFECTACIÓN DE ELEMENTOS COMUNES: INTRODUCCIÓN EN EL TRÁFICO JURÍDICO Y APTITUD PARA SER USUCAPIDOS.....	45

a. Generalidades.....	45
b. La desafectación y su importancia para avalar la usucapión de espacios comunes	47
c. La prestación del consentimiento en la desafec- tación. Bondades e incoherencias de la postura mantenida en la Doctrina Registral.....	57
d. La demora en la enajenación de un elemento desafectado.....	69
e. La denominada desafectación tácita. Exponentes...	71
f. El inconveniente del arrastre de cargas.....	78
5. AMPLIA ACOGIDA EN LA JURISPRUDEN- CIA MENOR DE LA PRESCRIPCIÓN AD- QUISITIVA SOBRE ESPACIOS COMUNI- TARIOS	83
6. RASGOS DEFINITORIOS DE UNA POSE- SIÓN AD USUCAPIONEM DE ELEMEN- TOS COMUNITARIOS	90
a. Actos inequívocamente dominicales frente a la intrascendencia de los denominados “compor- tamientos neutros”	90
b. Justo título para usucapir: irrelevancia de la escri- tura de declaración de obra nueva y los estatutos en este plano	103
c. La buena fe del usucapiente: difusa delimitación en el título constitutivo de los espacios comuni- tarios poseídos.....	109
7. LAS RECLAMACIONES FORMULADAS EN JUNTA DE PROPIETARIOS IMPIDEN QUE LA POSESIÓN SEA PACÍFICA. INAPLICA- BILIDAD DEL ART. 1973 CC A LA PRES- CRIPCIÓN ADQUISITIVA	113

8. ACTITUD OBSTATIVA DEL PROPIETARIO FRENTE A LA COMUNIDAD PARA APROPIARSE CON EL TIEMPO DE ELEMENTOS COMUNES: LA INTERVERSIÓN.....	122
a. La <i>contradictio</i> frente al resto de la comunidad. Interversión del concepto posesorio.....	122
b. En particular: el problema de la indefinición temporal del origen de la interversión.....	138
9. LOS ACTOS MERAMENTE TOLERADOS Y CLANDESTINOS NO APROVECHAN PARA USUCAPIR.....	149
a. Extralimitaciones protagonizadas por titulares de derechos de uso exclusivo.....	149
b. El derecho de uso sobre zonas comunes es usucapible.....	164
c. ¿Cuándo es clandestina la posesión? ¿Basta con realizar actos sobre zonas comunes recónditas o escondidas?.....	168
10. LA CONEXIÓN ENTRE USUCAPIÓN Y PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA.....	173
11. UN ATAJO PARA CONSEGUIR QUE UNA OBRA ILÍCITA DEVENGA INATACABLE POR PLAZOS MÁS BREVES QUE LA USUCAPIÓN: LA DOCTRINA DEL CONSENTIMIENTO TÁCITO	181
a. ¿Bastaría un visto bueno del Presidente o un acuerdo privado separadamente con algunos propietarios para legitimar las obras?.....	181
b. Disfunciones y contradicciones de la doctrina del consentimiento tácito.....	193
c. Un avance erradicando la inseguridad del consentimiento tácito: la solución catalana.....	212

12. DELIMITACIÓN DEL OBJETO DEL PROCESO: ¿REIVINDICACIÓN DE LAS SUPERFICIES INVADIDAS O REPOSICIÓN A SU CONFIGURACIÓN PRIMITIVA?	230
13. LA ACCIÓN DIRIGIDA AL REINTEGRO DE LOS ESPACIOS OCUPADOS A SU ESTADO PRIMITIVO TIENE CARÁCTER REAL Y NO PERSONAL	234
a. Polémica inicial: ¿Es indiferente que el demandado sea, además, el autor de las obras litigiosas?	234
b. Tortuosa evolución en la doctrina Jurisprudencia del Tribunal Supremo hasta arribar a la STS de 4 de mayo de 2022	237
14. LEGITIMACIÓN ACTIVA DE CADA COPROPIETARIO PARA DEFENDER LA INTEGRIDAD DE LOS ELEMENTOS COMUNES	249
15. FORMAS DE HACER VALER LA USUCAPIÓN GANADA FRENTE A LA COMUNIDAD	265
a. Escritura de rectificación y subsidiariamente vía judicial	265
b. ¿Qué ventajas reportaría para el usucapiente demandado articular su defensa mediante una demanda reconventional y que ésta finalmente fuera estimada?	280
c. Inadecuación del expediente de dominio.....	288
BIBLIOGRAFÍA	293

En este libro abordamos una problemática que enfrenta diariamente en los Tribunales a quienes viven en edificios sometidos a la Ley de Propiedad Horizontal y son víctimas de intentos protagonizados por otros vecinos de apropiarse de espacios comunitarios.

Es frecuente que los propietarios de pisos o locales intenten agrandarlos a costa de invadir superficies comunitarias (patios, huecos de escaleras, pasillos...). Ante esto cabe preguntarse: ¿Adquirirían con el paso del tiempo esos elementos comunes si la Comunidad no reaccionara en su momento?

En esta obra demostraremos cómo esto llegaría a suceder por mor de la usucapión y también responderemos a otros interrogantes. ¿Cómo paralizar estos intentos? ¿Estaría legitimado individualmente un propietario para impedirlo, aun cuando el resto de la Comunidad no quisiera litigar contra quien se está adueñando de zonas comunes? ¿Qué ocurre si usted adquiere un piso pero la obra invasiva de áreas comunes la ejecutó el vendedor? ¿Podría la Comunidad litigar en tal caso contra usted?

¿Qué sucede si otros vecinos invadieron en el pasado los mismos elementos comunes pero la Comunidad permaneció imperturbable? En tal caso... ¿Cabría que ésta litigara ahora contra usted? ¿Qué es el consentimiento tácito? ¿Qué valor se le ha de conferir en este particular contexto?

Ana Laura Cabezuelo Arenas es, desde 1999, Profesora Titular de Derecho Civil en la Facultad de Derecho de Sevilla donde se licenció en 1990 y se doctoró en 1996.

Cuenta con una amplia trayectoria investigadora, plasmada en otras cinco monografías publicadas también en editoriales de reconocido prestigio: “Maltrato psicológico y abandono de los ascendientes como causa de desheredación (art. 853.2 CC). Análisis crítico y propuesta de reforma” (Tirant 2018); “Derecho a la intimidad” (Tirant 1998); “Polémicas judiciales sobre significado, fijación, contenido y variabilidad de la pensión de alimentos de los hijos tras la separación y el divorcio (art.93 CC)” (Aranzadi 2010); “La limitación temporal de la pensión compensatoria en el Código Civil. Estudio Jurisprudencial y doctrinal” (Aranzadi 2002); y “Diversas formas de canalización de la Cautela Socini” (Tirant 2002).

Forma parte del Consejo de Redacción de la Revista Aranzadi Doctrinal, que dirige el Magistrado del Tribunal Supremo Excmo. Sr. Don Antonio Salas Carceller. Además es autora de más 65 artículos doctrinales publicados en Revistas especializadas en Derecho Civil.

Entre las obras colectivas en las que ha participado, destacan el Tratado de la Familia dirigido por los Profesores Cuenca Casas e Yzquierdo Tolsada (Aranzadi 2011, y segunda edición 2017) y los Comentarios al Código Civil (Tirant 2013) bajo la dirección del Profesor Bercovitz Rodríguez-Cano.