

Esta obra colectiva, concebida por iniciativa
y bajo la coordinación de la Editorial,
ha sido realizada por la redacción de
Francis Lefebvre
con la colaboración de:

Coordinador:

Francisco M. ECHEVERRÍA SUMMERS
Doctor en Derecho. Abogado. Socio Bufete Echeverria & Summers Abogados. Profesor de la Universidad de Barcelona y colaborador de la Universidad Internacional de La Rioja. Vocal de la Comisión de Codificación de Cataluña.

Autores que han intervenido en la actualización de esta obra:

Capítulo 1: Francisco M. ECHEVERRÍA SUMMERS
Capítulo 2: Fernando MORILLO GONZÁLEZ
Doctor en Derecho. Abogado. Socio Bufete Bercovitz-Carvajal.
Capítulo 3: Elena RIPOL ESTIVILL
Abogada. Socia Bufete Echeverria & Summers Abogados.
Capítulo 4: Francisco M. ECHEVERRÍA SUMMERS
Capítulos 5 y 6: Rosalía OSORIO TENORIO
Letrada de la Administración de Justicia.
Capítulo 7: Rosalía OSORIO TENORIO
Letrada de la Administración de Justicia.
Francesc Xavier RAFI ROIG
Letrado de la Administración de Justicia.
Capítulo 8: Carlos CERRADA LORANCA
Magistrado.
Capítulo 9: Francisco M. ECHEVERRÍA SUMMERS
Capítulo 10: José María NUBIOLA DE PALACIO
Abogado. Socio Moore ACPM.
Juan Carlos HIDALGO ZAMORA
Economista. Actuario de Seguros.
Capítulo 11: Carmen TORIL VELASCO
Inspectora de Trabajo y Seguridad Social de Barcelona. Abogado.
Capítulo 12: Jorge GUTIÉRREZ ROYO
Protección de Datos y Nuevas Tecnologías. Data Protection Officer.
Capítulo 13: Francisco M. ECHEVERRÍA SUMMERS
Anexos: Mireia ESPINET CASANAS
Abogada

Colaboraron en ediciones anteriores:

Juan Antonio Andújar Hurtado (Notario).
Alberto del Cerro Cámara (Arquitecto).
Nuria Díez Ontañón (Abogada).
José Carlos Erdozain López (Doctor en Derecho).
Juan Manuel Escutia Abad (Abogado).
Enrique Fernández García (Abogado).
Celia García Moreno (Abogada).
José Manuel Garrido Gómez (Abogado).
Ramón Gaspar de Valenzuela y de Ros (Abogado).
Miguel Ángel Petit Segura (Doctor en Derecho).
Pedro Tuset del Pino (Magistrado-Juez).
Enrique Vendrell Santiveri (Abogado).

© FRANCIS LEFEBVRE
LEFEBVRE-EL DERECHO, S.A.
C/ Monasterios de Suso y Yuso, 34. 28049 Madrid
clientes@lefebvre.es
www.efl.es

Precio: 114,40 € (IVA incluido)
ISBN: 978-84-19896-59-9
Depósito legal: M-4835-2024

Impreso en España

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la ley. Diríjase a CEDRO (Centro Español de Derechos Reprográficos, www.cedro.org) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra.

MEMENTO **PRÁCTICO**
FRANCIS LEFEBVRE

Propiedad Horizontal

2024-2025

Actualizado a 7 de febrero de 2024



Plan general

	Número marginal
Capítulo 1. Consideraciones generales	50
Capítulo 2. Nacimiento y extinción de la propiedad horizontal	200
Capítulo 3. Derechos y obligaciones de los propietarios	800
Capítulo 4. Régimen de obras	1300
Capítulo 5. Órganos de gobierno	1800
Capítulo 6. Adopción y formalización de acuerdos	2900
Capítulo 7. Aspectos procesales	3150
Capítulo 8. Contratación, responsabilidad y seguro	4300
Capítulo 9. Complejos inmobiliarios	4600
Capítulo 10. Régimen fiscal y contable	5100
Capítulo 11. Aspectos laborales	5700
Capítulo 12. Protección de datos	6700
Capítulo 13. Régimen de la propiedad horizontal en Cataluña	7400
Anexos	9000

Tabla alfabética

Abreviaturas

AEAT	Agencia Estatal de Administración Tributaria
AEDP	Agencia Española de Protección de Datos
AJD	Impuesto sobre actos jurídicos documentados
CC	Código Civil
CCC	Código Civil de Cataluña
DGRN	Dirección General de los Registros y del Notariado
DGSJFP	Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública
DGT	Dirección General de Tributos
EDJ	El Derecho Jurisprudencia
ET	Estatuto de los Trabajadores (RDLeg 2/2015)
IAE	Impuesto sobre actividades económicas
IBI	Impuesto sobre bienes inmuebles
ICIO	Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras
IGIC	Impuesto general indirecto canario
IIVTNU	Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana
IRNR	Impuesto sobre la renta de los no residentes
IRPF	Impuesto sobre la renta de las personas físicas
IS	Impuesto sobre sociedades
ITP y AJD	Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados
IVA	Impuesto sobre el valor añadido
LAU	Ley de arrendamientos urbanos (L 29/1994)
LCon	Texto refundido de la Ley concursal (RDLeg 1/2020)
LGT	Ley general tributaria (L 58/2003)
LH	Ley hipotecaria (D 8-2-1946)
LHL	Texto refundido de la Ley reguladora de las haciendas locales (RDLeg 2/2004)
LIRPF	Ley del impuesto sobre la renta de las personas físicas (L 35/2006)
LIS	Texto refundido de la Ley del impuesto sobre sociedades (L 27/2014)
LITP	Texto refundido de la Ley del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados (RDLeg 1/1993)
LIVA	Ley del impuesto sobre el valor añadido (L 37/1992)
LN	Ley del notariado (L 28-5-1862)
LOPD	Ley orgánica de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales (LO 3/2018)
LPH	Ley de propiedad horizontal (L 49/1960)
LS/15	Texto refundido de la Ley del suelo (RDLeg 7/2015)
NIF	Número de Identificación Fiscal
RD	Real Decreto
RDL	Real Decreto-Ley
RDLeg	Real Decreto Legislativo
RGPD	Reglamento europeo de protección de datos (Rgto (UE) 2016/679)
RIRPF	Reglamento del impuesto sobre la renta de las personas físicas (RD 439/2007)
RITP	Reglamento del impuesto sobre transmisiones patrimoniales (RD 828/1995)
RIVA	Reglamento del impuesto sobre el valor añadido (RD 1624/1992)
RN	Reglamento Notarial (D 2-6-1944)

CAPÍTULO 1

Consideraciones generales

A. Requisitos	60	50
B. Delimitación	70	

La propiedad horizontal es una institución jurídica que recae sobre los **edificios** divididos por pisos, locales u otras entidades independientes, que pertenecen a **diferentes propietarios**; de modo que, junto a la titularidad privativa que se reconoce sobre determinados elementos que, por sus características arquitectónicas, resultan susceptibles de aprovechamiento independiente (**elementos privativos**), se establece una comunidad necesaria sobre otros elementos, pertenencias o servicios indispensables para el disfrute conjunto del inmueble (**elementos comunes**), sobre los que la Ley realiza una enumeración no taxativa: suelo, vuelo, cimentaciones, cubiertas, terrazas, balcones comunes, instalaciones de aire acondicionado o calefacción, de telecomunicaciones etc., y en general todos los que no sean susceptibles de división (CC art.396).

El régimen de la propiedad horizontal es de **aplicación** a toda edificación que se encuentre dividida por entidades susceptibles de aprovechamiento independiente, por tener salida propia a la vía pública o a un elemento común de aquel, con la única condición de que se atribuya la titularidad separada de los mismos, por cualquiera de los medios admitidos por la legislación civil, a más de un propietario (nº 210).

No obstante, es posible la existencia de un título constitutivo de la propiedad horizontal, incluso existiendo **un único propietario** -normalmente el promotor inicial o un propietario único que ha adquirido todo el inmueble-, aunque el régimen jurídico de la propiedad horizontal despliega su verdadera eficacia solo en el caso de que haya, al menos, dos propietarios de entidades independientes (nº 250).

En realidad, y pese a que una de las críticas que se ha efectuado a la vigente Ley de propiedad horizontal es el hecho de estar pensada para supuestos de edificaciones simples, compuestas de un edificio ya construido, con un solo cuerpo y una sola entrada y elementos comunes básicos, dicha normativa es igualmente aplicable a las **realidades arquitectónicas complejas**, que se presentan cada vez más habitualmente en la práctica, tales como:

1. Edificios en los que algunos de sus elementos privativos constituyen, a su vez, **subcomunidades de propietarios**, normalmente las plantas sótano dedicadas a aparcamiento de vehículos, espacios destinados a trasteros o locales comerciales.
2. Edificios compuestos de diversas escaleras, o **portales separados**, los cuales pueden organizarse de forma separada como subcomunidades integradas en una comunidad general.
3. **Edificios independientes** construidos sobre una única finca registral, los cuales se encuentran conectados entre sí por el hecho de compartir las zonas ajardinadas, de recreo, piscinas u otros elementos comunes semejantes situados en el resto de solar no ocupado por las construcciones.

Precisiones 1) La L 8/2013 introdujo dos nuevos apartados en LPH art.2 con el objetivo de contemplar expresamente los supuestos de **propiedades horizontales complejas** en las que existan diferentes subcomunidades dentro de una comunidad general; así como la posibilidad de aplicar el régimen especial de la propiedad horizontal a las entidades urbanísticas de conservación, cuando los estatutos de estas así lo prevean.

2) En **Cataluña** se contempla la posibilidad de aplicación del régimen especial de propiedad horizontal a **otras realidades diferentes** a las meramente edificatorias, como la de los puertos deportivos en relación con los puntos de amarre, o los cementerios respecto de las sepulturas (CCC art.553-2). Además, el régimen catalán contempla expresamente una sección para la propiedad horizontal compleja y otro para la propiedad horizontal por parcelas, este último referente a las mal conocidas como «urbanizaciones privadas». Ver nº 7400 s.

Regulación La propiedad horizontal se rige, en la práctica totalidad del territorio español, por el CC art.396, que define y configura esta propiedad especial, y por la **Ley de propiedad horizontal** (L 49/1960, en adelante LPH).

En **Cataluña**, existe desde 2006 una regulación específica de la propiedad horizontal con sensibles diferencias respecto de la regulación estatal (nº 7400 s.).

La LPH vincula a todas las comunidades de propietarios, situadas en España, a excepción de la ubicadas en Cataluña, cualquiera que sea la fecha de nacimiento material de las mismas y

50

51

52

53

el contenido de sus estatutos, que no pueden ser aplicados en contradicción con lo establecido en la misma.

Junto a la normativa legal, que define, limita y configura la propiedad horizontal, también hay que referirse al **contenido normativo convencional** o pactado, en cuanto que también vincula a los integrantes de la propiedad horizontal el conjunto de reglas con que se autorregulan para el mejor uso y disfrute del edificio o zona en régimen de propiedad horizontal, a través de los estatutos de propiedad horizontal, y las normas o reglamentos de régimen interior, si bien su existencia es opcional (nº 375 s. y nº 500 s.).

Precisiones Aunque la Ley se refiere los **estatutos y reglamentos de régimen interior** como una especie de cuerpo normativo particular, la realidad es que en numerosas ocasiones las comunidades se encuentran con que no tienen otorgados unos estatutos propiamente dichos, sino que se mencionan una serie de **reglas de funcionamiento** y de reconocimiento de facultades a diversos propietarios, incluidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal -escritura pública de división horizontal en la mayoría de los casos-.

En cuanto a los reglamentos de régimen interior, dado que su aprobación y modificación está sujeta al más flexible régimen de la simple mayoría de propietarios y cuotas, los mismos se van implementando con las decisiones que se van adoptando en cuanto al funcionamiento cotidiano de la comunidad en las diferentes juntas de propietarios que se celebran y cuyo reflejo queda en el libro de actas de la comunidad.

54 Al margen de la LPH, existen múltiples normas que regulan aspectos relacionados con la propiedad horizontal, como por ejemplo:

- La L 12/2023, por el **derecho a la vivienda**, entre cuyos objetivos está la regulación de la actuación pública en materia de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana, para favorecer la conservación y mejora del parque de viviendas y de los entornos residenciales, así como que los compradores y arrendatarios reciban toda la información básica sobre las condiciones de la vivienda y del edificio en el que se encuentra. Ambos aspectos tienen incidencia directa en el régimen de la propiedad horizontal. Asimismo, regula algunos aspectos de la figura del administrador de fincas.
- Sobre **certificación energética** de los edificios, el RD 390/2021, que establece el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.
- Sobre **ascensores**, el RD 203/2016, que establece los requisitos esenciales de seguridad para la comercialización de ascensores y componentes de seguridad para ascensores.
- Normas para las **piscinas privadas** (RD 742/2013).
- Instalación de **servicios de telecomunicaciones** (RDL 1/1998). Ver nº 1575.
- La prohibición de instalación de los **pararrayos radiactivos** y la legalización o retirada de los ya instalados (RD 1428/1986).

Además de las anteriores, numerosas disposiciones normativas contienen alguna referencia a cuestiones relacionadas con la propiedad horizontal, por ejemplo, sobre inscripción en el **Registro de la Propiedad** y sobre la hipoteca de los elementos integrantes de la propiedad horizontal (LH art.8.4, 9 y 107.11; RH art.51; RD 1093/1997 art.45 s.).

Por último, además de la normativa especial sobre propiedad horizontal aplicable en razón del objeto, hay que tener en cuenta la normativa reguladora de la vivienda en las **comunidades autónomas**, que puede afectar a ciertos actos o acuerdos sociales, tales como la posibilidad de suprimir o añadir elementos privativos, desvincular elementos comunes, y demás actos comunitarios. El uso que hacen las comunidades autónomas de su competencia normativa en materia de vivienda (Const art.148.1.3ª), incide en el régimen aplicable y en el desarrollo de la vida de una comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal.

A la vista de este panorama normativo, puede señalarse que el **sistema de fuentes** de la propiedad horizontal se estructura jerárquicamente de la siguiente forma (TS 1-4-09, EDJ 50744; 15-1-09, EDJ 8453; AP Valencia 26-1-16, EDJ 94809; AP Castellón 12-11-15, EDJ 290652):

1. La regulación establecida en el CC art.396 y en los preceptos **imperativos** contenidos en la LPH o en otras normas que resulten de aplicación (nº 55).
2. Lo dispuesto en el **estatuto privativo** de cada edificio, en la medida en que no afecte a las normas imperativas anteriormente señaladas.
3. Las reglas de **régimen interior** adoptadas por los particulares con el objeto de regular los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios comunes.
4. Las normas de la LPH y otras disposiciones aplicables, que sean **de naturaleza dispositiva**.
5. Las demás disposiciones del **Código Civil**, especialmente las referidas a la propiedad y comunidad de bienes, siempre que no sean incompatibles con su finalidad y razón de ser.
6. La **costumbre** del lugar y los **principios generales** del Derecho.

55 Normas imperativas La propiedad horizontal surge por la simple existencia de un edificio que reúna los requisitos establecidos en el CC art.396. No es necesario el otorgamiento de un título constitutivo para su nacimiento. A las comunidades de propietarios que **no hayan**

otorgado título constitutivo de propiedad horizontal les resulta de aplicación la LPH, 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.

Existen determinados **preceptos imperativos** en la LPH que se aplican en todo caso. Según la jurisprudencia son:

- Los relativos a las convocatorias, celebración de **juntas**, y adopción de **acuerdos** (TS 10-1-12, EDJ 17263; 13-11-12, EDJ 258903).
- Los relativos al régimen de la **agrupación y división** de pisos y locales (TS 10-6-08, EDJ 11540; 16-4-12, EDJ 231844).

No obstante, el carácter imperativo de estos preceptos no es absoluto. Así, por ejemplo, el número de propietarios requeridos para solicitar la celebración de **junta extraordinaria** puede modificarse en los estatutos para que sea inferior al exigido por la LPH.

También, por ejemplo, puede hacerse más exigente la forma en que debe quedar acreditada la **representación para asistir a la junta**, no bastando una simple delegación firmada, exigiéndose por ejemplo un poder notarial.

Y es discutible si los estatutos pueden permitir el **derecho de voto** a quien debe alguna cuota de comunidad, siempre que el retraso no sea excesivo y contrario a la buena fe.

Precisiones. Se discute si constituye una norma imperativa la que establece que es preciso un consentimiento unánime de todos los propietarios de pisos y locales que integran un edificio sometido a régimen de propiedad horizontal, para la **alteración de un elemento común** -LPH art.7.1 y 17-. El Tribunal Supremo ha establecido, para el caso en el que los estatutos permitían cubrir **terrazas**, alterando la fachada del edificio, que es un principio básico del régimen de la propiedad horizontal la prevalencia del Derecho necesario sobre el dispositivo (TS 7-7-10, EDJ 206774; 16-5-13, EDJ 67727).

Ahora bien, tal doctrina no se aplica de forma rígida en determinadas ocasiones, principalmente cuando esta autorización y la afectación de elementos comunes se lleva a cabo por titulares de **locales comerciales** ubicados en edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal. En estos casos, las obras realizadas por el titular de locales comerciales, que afecten a elementos comunes y que estén autorizadas por el título o los estatutos, no se consideran contrarias a Derecho, siempre que no afecten a la seguridad o estabilidad del edificio ni perjudiquen el derecho de otro propietario (TS 30-12-10, EDJ 309181; 2-10-13, EDJ 187264).

Si bien la jurisprudencia solo se ha pronunciado sobre el carácter imperativo de las normas anteriores, la **doctrina** entiende que también pueden entenderse imperativas las siguientes:

- Que el **cargo de presidente** tenga que recaer sobre uno de los propietarios, así como su condición de representante de la comunidad en juicio y fuera de él que le es atribuido (nº 1820 s.).
- La facultad de los propietarios de ocupar su piso o local, así como facultades de disposición o gravamen sobre los indicados elementos (nº 810 s.).
- La necesidad de que en la propiedad horizontal haya unas partes susceptibles de **aprovechamiento independiente** y otras de **titularidad común**, vinculadas a las anteriores (nº 317).
- El contenido obligatorio del **título constitutivo** (nº 295 s.).
- La existencia de **libros de actas** comunitarios (nº 3120).
- La obligación de contribuir a los **gastos comunes** y la afección real de los diferentes pisos o locales en caso de no contribuir a tales gastos (nº 1150).
- El consentimiento expreso del propietario afectado por toda **innovación o mejora** en el edificio que haga inservible una parte de mismo para él (nº 1094).
- La prohibición de realizar **actividades dañosas** para la finca, molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas (nº 890 s.).
- La facultad de la junta de propietarios para determinar las **nuevas cuotas de participación** de los pisos que sean objeto de división, segregación, agrupación, o agregación, salvo autorizaciones previas previstas en los estatutos (nº 412).

57

A. Requisitos

Como se ha comentado, para que exista el régimen de propiedad horizontal es preciso que concurren diversos **elementos privativos**, susceptibles de aprovechamiento independiente, con salida propia a un elemento común o a la vía pública, con una comunidad sobre ciertos **elementos o servicios comunes**, indispensables para el disfrute conjunto del inmueble.

60

Elementos privativos Para que exista propiedad horizontal se requiere la existencia de más de un elemento de propiedad independiente o privativo.

62

Si no existieran elementos privativos, estaríamos hablando bien de edificaciones o espacios comunes, en el sentido de sujetos a una **comunidad ordinaria**, o bien de zonas comunales bajo la forma de **comunidad germánica** -sin atribución expresa de cuotas-, cuyo uso pertenece en

común a diversos propietarios sin distinción de cuotas, como puede ser el caso de los montes vecinales o comunales (CC art.600), pero no existiría propiedad horizontal.

Si solo existiera un elemento de propiedad independiente, estaríamos hablando de una **edificación independiente**, la cual, al no compartir espacios o zonas comunes con otros propietarios, tampoco sería un supuesto de propiedad horizontal, sin perjuicio de poder llegar a serlo en el futuro, si sus características edificatorias -y las legales- lo permiten.

Precisiones Los elementos privativos se exponen con mayor detalle en los nº 345 s.

64 **Salida a la vía pública** La salida a la vía pública, directa o a través de un elemento común, es un requisito esencial que a veces queda olvidado.

Es importante, porque si una de las propiedades independientes no tuviera este acceso directo a la calle o a zonas comunes -el caso más normal son las escaleras comunes- que permiten dicho acceso, estaríamos hablando de supuestos de **propiedades contiguas o superpuestas**, que compartirán quizás elementos medianeros -paredes, techos o suelos-, y en cuyo caso la propiedad sin acceso a la vía pública lo consigue, o bien por tolerancia del dueño de la otra, o bien a través de una servidumbre de paso, aparente y continua, que se habrá constituido con título documental, o sin dicho título expreso, a través de una consolidación por dicho uso continuo cercana a la prescripción adquisitiva.

Por tanto, si no existe esa salida directa a la vía pública o a través de elementos comunes, no cabe hablar de propiedad horizontal.

Precisiones En tal sentido, por ejemplo, la DGRN no ha entendido posible configurar como elemento independiente una vivienda en una planta alta de un edificio, que no tenía acceso directo a la vía pública ni a través de elementos comunes de su edificio, sino **a través de otra vivienda** del mismo propietario, sobre la cuál este había constituido una servidumbre de paso. Se entendió que el aprovechamiento independiente de la vivienda no queda garantizado de un modo jurídicamente estable y duradero, sino que se supedita a la circunstancia coyuntural de la existencia de la **titularidad común** de ambas viviendas, cuya desaparición podría dar lugar a una amortización de la vivienda cuestionada (DGRN Resol 12-11-97).

65 **Elementos comunes** Es necesario que, al menos, dos elementos de propiedad independiente compartan alguna zona o elemento común. En relación con esta característica de la propiedad horizontal cabe aclarar las siguientes cuestiones:

a) El uso de zonas comunes se puede obtener por diversos títulos: a través de un usufructo concedido por el propietario o propietarios de esos espacios, a través de un arrendamiento, de servidumbres de uso, etc., pero para que exista propiedad horizontal es definitivo el hecho de que la comunidad venga determinada por la **propiedad** de los elementos privativos. Por ello, la propiedad horizontal se define como una **comunidad necesaria**, en el sentido de vinculada a la propiedad sobre los elementos independientes (nº 51).

b) La comunidad sobre los elementos comunes no tiene autonomía propia, no es una entidad autónoma, sujeto de derecho y obligaciones, con autonomía de los elementos privativos. Por ello, cualquier modificación de dichos espacios, zonas o elementos comunes, o cualquier uso específico, o cambio en los mismos, está sometida a los acuerdos y mayorías necesarios de los propietarios de los elementos independientes que son copropietarios de los mismos.

Distinto es que la comunidad de propietarios, formada por el conjunto de elementos privativos junto a su copropiedad de elementos comunes, en cualquier supuesto de propiedad horizontal que así se configure, pueda tener una cierta **personalidad jurídica**, que ha sido reconocida por la legislación fiscal y la jurisprudencia, a la hora de hacer más ágil su funcionamiento.

Debe tenerse en cuenta la finalidad de cada elemento común dentro de una propiedad horizontal, porque, según cual sea la utilidad, o servicio que presta cada elemento, zona o propiedad común de un complejo sometido a propiedad horizontal, puede condicionar su acceso o permiso al uso, acceso, utilización o por el contrario, la restricción al mismo.

Precisiones Los elementos comunes se exponen con mayor detalle en los nº 317 s.

67 **Propietarios** Por último, y como cierre a los requisitos esenciales y definitorios de la propiedad horizontal, hay que referirse al número de propietarios necesarios para la existencia de la misma.

En principio, habría que entender que han de existir como **mínimo** dos propietarios de elementos independientes, que comparten las zonas o elementos comunes.

Sin embargo, son habituales situaciones donde un régimen «formal» de propiedad horizontal existe, por existir un título constitutivo del mismo, aun habiendo **un solo propietario**. Este es el caso del promotor de un edificio, que otorga por sí solo el título constitutivo de propiedad horizontal, y es el propietario único de todos los elementos independientes.

En este caso, bastante habitual, aunque siempre temporal, hay que entender que la propiedad horizontal está «**en trámite de constitución**» o, por decirlo más exactamente, está constituida

la propiedad horizontal desde el punto de vista formal (otorgamiento del título constitutivo), pero no desde el punto de vista material, pues es definitorio que existan al menos dos propietarios de elementos independientes, para que se pueda entender constituida la propiedad horizontal de manera plena y perfecta. A estas situaciones se refiere la doctrina como prehorizontalidad (nº 215).

Precisiones Especial atención requiere la problemática suscitada en los casos en que el promotor ya ha procedido a la **venta de elementos privativos**, mediante documentos privados, antes de otorgar el título constitutivo de la propiedad horizontal (nº 220).

Cuota de participación La inseparable **conexión entre los elementos privativos y comunes** que confluyen en la propiedad horizontal y que hacen que, cuando se transmita una entidad privativa, se transmita simultáneamente y de forma indefectible la participación que le corresponde sobre los elementos comunes, hace que devenga esencial la atribución a cada entidad de una cuota de participación. Este es un coeficiente expresado en centésimas, que representa la proporción que se le atribuye al titular del elemento privativo sobre los elementos comunes de la propiedad horizontal.

Dicha proporción se configura en **contenido obligatorio del título constitutivo** (nº 300).

La cuota de participación **se asigna** por el propietario único del edificio al iniciar la venta por pisos, por acuerdo de todos los propietarios existentes, por laudo o por resolución judicial. Su **determinación** se realiza en función de criterios como la superficie útil de cada elemento privativo en relación con el total del inmueble, su emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso que se presume racionalmente que va a efectuarse de los servicios comunes.

La cuota de participación es el criterio que ha de seguirse para la **participación en las cargas y beneficios** de la comunidad, así como para el reparto de gastos, salvo que los estatutos o la junta de propietarios determinen otra cosa (nº 1192).

Ausencia de personalidad jurídica Un aspecto importante en la configuración de la propiedad horizontal en nuestro ordenamiento es el de que no se dota de personalidad jurídica propia a estas realidades, pese a lo cual se establece un régimen de **representación** en la figura del presidente, lo que simplifica la intervención frente a terceros del colectivo de personas que existe en cada propiedad horizontal, ya sea judicial o extrajudicialmente.

Además, se reconoce a las comunidades de propietarios **capacidad para ser parte** en un proceso judicial y se les reconoce la facultad de comparecer en juicio a través de su representante (nº 3157 s.).

Paralelamente, algunas normas reconocen a las comunidades de propietarios el derecho a **actuar en el mercado inmobiliario** con plena capacidad jurídica para, entre otras, poder llevar a cabo todas las operaciones, incluidas las crediticias relacionadas con el cumplimiento del deber de conservación, rehabilitación y mejora de los edificios. Junto a lo anterior, y aunque se hayan configurado como entes sin personalidad, se les viene reconociendo la **condición de consumidores** en las relaciones mantenidas con terceros empresarios que actúan en el ámbito de su actividad profesional (TS 26-10-22, EDJ 723658; TJUE 2-4-20, asunto C-329/19; AP Alicante 19-9-23, EDJ 740561; AP Sta. Cruz de Tenerife 23-6-23, EDJ 662978).

Precisiones La falta de personalidad jurídica propia de estos colectivos hace que, aunque en la práctica las comunidades de propietarios actúen como demandantes o demandadas a través de su presidente, en virtud de la llamada representación orgánica, en rigor son los **propietarios** del edificio, en cuanto integrantes de la comunidad, los que actúan individualmente a través del presidente. Por dicha razón, los tribunales vienen reconociendo también legitimación para actuar a cada propietario concreto en caso de pasividad de la comunidad (TCo 115/1999; AP Córdoba 11-7-23, EDJ 713444).

B. Delimitación

1. Supuestos especiales	75
2. Supuestos excluidos	90
3. Otras figuras e instituciones	100

De acuerdo con los elementos definitorios de la propiedad horizontal (nº 62), podemos distinguir los distintos supuestos que tradicionalmente pueden darse en relación con esta figura jurídica.

El supuesto más común es el de un edificio vertical dividido horizontalmente en **pisos y locales**. Aparte de este, también son supuestos clásicos de propiedad horizontal los siguientes:

a. Los edificios destinados exclusivamente a **garaje** construidos en suelo privado o público (estos últimos en régimen de concesión administrativa).