

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

**Autores que han intervenido en la actualización de esta obra:**

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

**Colaboraron en ediciones anteriores:**

Juan Antonio Andujar 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  
www.efl.es  
Precio: 101,92 € (IVA incluido)  
ISBN: 978-84-18190-10-0  
Depósito legal: M-15242-2020

Impreso en España por Printing '94  
C/ Orense, nº 4 - 2º. 28020 Madrid

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](http://www.cedro.org)) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra.

**MEMENTO** **PRÁCTICO**  
FRANCIS LEFEBVRE

# Propiedad Horizontal

**2020-2021**

Fecha de edición: 1 de junio de 2020



# Plan general

	<u>Número marginal</u>
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. Aspectos procesales .....	3150
Capítulo 7. Responsabilidad y seguro .....	4300
Capítulo 8. Complejos inmobiliarios .....	4600
Capítulo 9. Régimen fiscal y contable .....	5100
Capítulo 10. Aspectos laborables .....	5700
Capítulo 11. Protección de datos .....	6700
Capítulo 12. Régimen de la propiedad horizontal en Cataluña .....	7400
Anexos .....	9000

## **Tabla alfabética**

# Abreviaturas

<b>AEAT</b>	Agencia Estatal de Administración Tributaria
<b>AEDP</b>	Agencia Española de Protección de Datos
<b>AJD</b>	Impuesto sobre actos jurídicos documentados
<b>CC</b>	Código Civil
<b>CCC</b>	Código Civil de Cataluña
<b>DGRN</b>	Dirección General de los Registros y del Notariado
<b>DGT</b>	Dirección General de Tributos
<b>EDJ</b>	El Derecho Jurisprudencia
<b>ET</b>	Estatuto de los Trabajadores (RDLeg 2/2015)
<b>IAE</b>	Impuesto sobre actividades económicas
<b>IBI</b>	Impuesto sobre bienes inmuebles
<b>ICIO</b>	Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras
<b>IGIC</b>	Impuesto general indirecto canario
<b>IIVTNU</b>	Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana
<b>IRNR</b>	Impuesto sobre la renta de los no residentes
<b>IRPF</b>	Impuesto sobre la renta de las personas físicas
<b>IS</b>	Impuesto sobre sociedades
<b>ITP y AJD</b>	Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados
<b>IVA</b>	Impuesto sobre el valor añadido
<b>LAU</b>	Ley de arrendamientos urbanos (L 29/1994)
<b>LCon</b>	Texto refundido de la Ley concursal (RDLeg 1/2020)
<b>LCon/03</b>	Ley concursal (L 22/2003)
<b>LGT</b>	Ley general tributaria (L 58/2003)
<b>LH</b>	Ley hipotecaria (D 8-2-1946)
<b>LHL</b>	Texto refundido de la Ley reguladora de las haciendas locales (RDLeg 2/2004)
<b>LIRPF</b>	Ley del impuesto sobre la renta de las personas físicas (L 35/2006)
<b>LIS</b>	Texto refundido de la Ley del impuesto sobre sociedades (L 27/2014)
<b>LITP</b>	Texto refundido de la Ley del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados (RDLeg 1/1993)
<b>LIVA</b>	Ley del impuesto sobre el valor añadido (L 37/1992)
<b>LN</b>	Ley del notariado (L 28-5-1862)
<b>LOPD</b>	Ley orgánica de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales (LO 3/2018)
<b>LPH</b>	Ley de propiedad horizontal (L 49/1960)
<b>LS/15</b>	Texto refundido de la Ley del suelo (RDLeg 7/2015)
<b>NIF</b>	Número de Identificación Fiscal
<b>RD</b>	Real Decreto
<b>RDL</b>	Real Decreto-Ley
<b>RDLeg</b>	Real Decreto Legislativo
<b>RGPD</b>	Reglamento europeo de protección de datos (Rgto (UE) 2016/679)
<b>RIRPF</b>	Reglamento del impuesto sobre la renta de las personas físicas (RD 439/2007)
<b>RITP</b>	Reglamento del impuesto sobre transmisiones patrimoniales (RD 828/1995)
<b>RIVA</b>	Reglamento del impuesto sobre el valor añadido (RD 1624/1992)
<b>RN</b>	Reglamento Notarial (D 2-6-1944)

## CAPÍTULO 1

## Consideraciones generales

A.	Requisitos .....	60
B.	Delimitación .....	70

50

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, denominados **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).

52

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 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.

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.

**Regulación** La propiedad horizontal se rige 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).

53

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.).

La LPH vincula a todas las comunidades de propietarios, cualquiera que sea la fecha de nacimiento material de las mismas y el contenido de sus estatutos, que no pueden ser aplicados en contradicción con lo establecido en la misma.

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

- 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).

**57** 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).

## A. Requisitos

**Propiedad independiente** Si no existieran elementos de propiedad independiente, estaríamos hablando bien de edificaciones o espacios comunes en el sentido de sujetos a una **comunidad ordinaria**, o bien 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.

60

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. Para que exista propiedad horizontal se requiere, por tanto, la existencia de más de un elemento de propiedad independiente.

**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.

64

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).

**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:

65

**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 definitorio 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 52).

**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.

**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.

**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).

## B. Delimitación

<b>70</b>	1. Supuestos especiales .....	75
	2. Supuestos excluidos .....	90
	3. Otras figuras e instituciones.....	100

**71** De acuerdo con los elementos definitorios de la propiedad horizontal (nº 60), podemos distinguir los distintos supuestos que tradicionalmente pueden darse en relación con esta figura jurídica.

Aparte del supuesto más común de un edificio vertical dividido horizontalmente en pisos y locales, 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).

**b.** Las **galerías comerciales** tradicionales, organizadas en puestos o tiendas con configuración de elementos privativos y que comparten unas zonas comunes de paso, con gastos, por tanto, de mantenimiento y conservación comunes.

**c.** Los **apartamentos hoteleros** y apartahoteles, cuya única especialidad es su destino turístico.

**d.** La denominada **propiedad horizontal «tumbada»**, esto es, aquella en la que los elementos independientes están dispuestos en forma horizontal y no vertical -urbanizaciones-, pero comparten igualmente elementos comunes en plano horizontal, normalmente zonas de ocio, recreo, juegos, zonas deportivas, etc.

**e.** Las **subcomunidades**, esto es, comunidades dentro de otras, y las **supracomunidades**, comunidades que agrupan a otras más reducidas, que no son más que formas organizativas de grupos de fincas susceptibles de configurarse también como propiedad horizontal.

La propiedad horizontal está pensada para un edificio dividido en pisos y locales que conlleva una titularidad exclusiva sobre las unidades privativas y una copropiedad sobre los elementos comunes. Pero, además de este supuesto normal y habitual, existen otros **fenómenos similares** a los que se aplica la misma técnica jurídica.



**Precisiones** El Tribunal Supremo, al analizar la validez de un acuerdo adoptado por una **subcomunidad** de propietarios, de una comunidad dividida en 10 bloques, no cuestiona la validez del acuerdo, pero no en base a reconocer la existencia de una comunidad separada -subcomunidad- con funcionamiento independiente, en el seno de una comunidad en régimen de propiedad horizontal, sino en su existencia, a efectos organizativos, y con dependencia de la comunidad de propietarios para adoptar acuerdos de la naturaleza del litigioso, con cuya autorización funcionó (TS 10-4-19, EDJ 557526).

## 1. Supuestos especiales

Determinados supuestos de propiedad horizontal presentan especialidades por razón de su objeto, lo que implica que, además de su organización y funcionamiento bajo los parámetros de la propiedad horizontal, pueden estar sometidos a límites, normas, o reglas especiales según su naturaleza. **75**

**Propiedad superficiaria** En este caso, la especialidad radica en que el que realiza la edificación no es el dueño del suelo sino el titular de un derecho de superficie que, por lo tanto, adquiere una **propiedad temporal** sobre lo edificado, de 99 años como máximo (LS/15 art.53.2). **77**

Por ello, los propietarios de edificaciones, pisos, etc., en régimen superficiario son verdaderos propietarios y, como tales, pueden proceder a declarar y constituir una propiedad horizontal, si bien en régimen de propiedad temporal, ya que transcurrido el plazo de su constitución, pasarán dichas propiedades al dueño del solar.

**Propiedad volumétrica** Se trata de **fincas subterráneas** que se segregan de la titularidad de una finca y en las que se va a edificar, normalmente, un garaje en régimen de propiedad o concesión. La única especialidad radica en su configuración como un volumen. **79**

Para proceder a esta segregación se exigen los siguientes **requisitos** (DGRN Resol 24-2-07):

- justa causa para la individualización del expresado volumen, como, por ejemplo, la posibilidad de explotación comercial; y

- el respeto a los principios hipotecarios, fundamentalmente el de especialidad.

Una vez surgida la propiedad volumétrica como **finca independiente** se procede a declarar la obra nueva y a su configuración, bien como propiedad horizontal, bien como complejo inmobiliario.

**Edificio turístico** Son edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, en los cuales, todos o algunos de los elementos susceptibles de individualización, bajo la forma de apartamentos, habitaciones, etc., que se han podido transmitir a diferentes propietarios individuales caracterizados por la **cesión de su explotación** a un empresario turístico y la existencia de unos servicios comunes de marcado carácter hotelero. **80**

La única especialidad respecto de la propiedad horizontal ordinaria radica en las características del edificio, por su **destino turístico**, y la mayor importancia de los servicios comunes:

- Los estatutos de la comunidad han de regular minuciosamente el uso de zonas, elementos y servicios comunes, con mayorías reforzadas en aspectos sensibles para mantener la coherencia del sistema de explotación hotelera.

- Hay que diferenciar estos edificios turísticos, que ya se construyen y se comercializan para ser explotados turísticamente, y que se adquieren con esa obligación de destino y explotación, del supuesto cada vez más frecuente de las llamadas viviendas turísticas, viviendas o pisos aislados que son explotados turísticamente por sus propietarios, por días, semanas, meses o temporadas cortas.

Tanto los edificios turísticos como las viviendas turísticas y vacacionales se regulan fundamentalmente por normas de las **comunidades autónomas**.

**Centro comercial** Son edificios o conjuntos de edificios con oficinas o locales comerciales abiertos al público y, junto a ellos, una serie de **locales complementarios** destinados a aparcamiento y almacén, más una serie de elementos y servicios comunes (pasillos, escaleras, vigilancia y limpieza, etc.) de especial importancia cualitativa y cuantitativa en términos económicos. **82**

Pueden ser **explotados** en régimen de propiedad horizontal, propiedad o copropiedad ordinaria, o bien a través de derechos de carácter real (superficie o concesión administrativa) o personal (arrendamiento, contrato de explotación, etc.).

Su explotación en régimen de propiedad horizontal consiste en la comercialización a diversos propietarios de los diferentes locales y la constitución de una comunidad de propietarios

encargada de la gestión de los servicios e instalaciones comunes, siendo por ello de importancia la redacción de unos estatutos muy precisos para este tipo de instalaciones.

También cabe su explotación en **régimen mixto**, es decir, un propietario principal y dominante que gestiona la explotación y mantenimiento de los elementos comunes, y que comercializa locales en régimen de propiedad horizontal. Este supuesto lleva a la existencia de una comunidad de propietarios, con un peso decisivo de uno de los propietarios. Es el caso de los hipermercados.

**Precisiones** Un **estudio detallado** de los centros comerciales puede encontrarse en los nº 7690 s. Memento Inmobiliario 2020-2021.

## 84 **Lofts** Los llamados *lofts*, son espacios susceptibles de ser habitados, situados inicialmente en **fábricas o edificios de oficinas** y caracterizados por carecer prácticamente de distribución interior y por una altura tal que permite construir una entreplanta.

Su especialidad o interés desde el punto de vista de la propiedad horizontal es el siguiente:

- Si esos espacios ya están dentro de un edificio de propiedad horizontal, por ejemplo una zona de local destinado a uso industrial, taller, reparación, carpintería, etc., es preciso determinar si su **cambio de uso o destino** puede requerir autorización de la comunidad de propietarios.

- Si no están dentro de un edificio en propiedad horizontal, hay que determinar si cumple con los **requerimientos** para poder constituir el edificio que lo alberga en un régimen de propiedad horizontal. En tal sentido, puede no ser necesario ni posible, por tratarse, por ejemplo, de una nave industrial, donde no cabe constituir más de un elemento independiente; o donde no se van a desarrollar elementos comunes.

Además de lo anterior, es importante desde el punto de vista de la propiedad horizontal tener en cuenta las **limitaciones administrativas** para la constitución de estos edificios industriales con uso habitacional. Así, mientras se concede el cambio de uso por parte de la Administración:

**a.** No requieren la **licencia de primera ocupación** sino de apertura, lo que puede plantear problemas administrativos para ciertos suministros.

**b.** Pueden plantear **problemas urbanísticos**, ya que muchos ayuntamientos suelen denegar el destino residencial o mixto para edificios industriales, por estar situados en zonas delimitadas con un determinado uso o destino industrial.

**Precisiones** Cuestión distinta aunque relacionada de manera general con los lofts, son los **cambios de uso o destino** de elementos privativos de un edificio: de vivienda a local o viceversa, de plaza de garaje a trastero, o de elemento común a elemento procomunal o privativo.

Un **caso intermedio** entre un loft y un supuesto de modificación de un elemento de propiedad horizontal se ha contemplado por la DGRN en un supuesto en que el propietario de un local comercial, aprovechando su altura, procede a su **modificación interior**, creando un atilto que le otorga mayor superficie «habitable». El registrador deniega su inscripción exigiendo acuerdo de la junta de propietarios, al entender que esa modificación puede alterar el título constitutivo dándose la posibilidad de asignación de una mayor cuota de comunidad por esa ampliación de superficie interior del local. La DGRN revoca la calificación del registrador y considera correcta la modificación sin necesidad de acuerdo de la junta de propietarios en base al derecho del propietario a realizar modificaciones dentro de cada entidad, siempre que no altere ni modifique la estructura del edificio o fachada, ni afecte a la superficie ni cuotas del resto de entidades ni a los elementos comunes -LPH art.7-(DGRN Resol 13-1-16).

## 85 **Puertos deportivos** (L 22/1988 art.4.11 y 66) Al ser bienes de dominio público o demaniales, el título que permite su ocupación y aprovechamiento es la correspondiente concesión administrativa de carácter temporal (30 años).

La **concesión** es el título hábil para inmatricular. Una vez inscrita, y en los términos fijados en la concesión, el concesionario procede a realizar la pertinente declaración de obra nueva y división horizontal, surgiendo como **fincas registrales independientes** los correspondientes puestos o puntos de atraque o amarre.

El adquirente de cada uno de ellos adquiere, junto a un derecho singular y exclusivo sobre su puesto o punto de atraque, un derecho inseparable sobre los **elementos comunes** del puerto (pantalanes, aseos, club social, instalaciones de agua y electricidad, etc.). Se trata de una verdadera propiedad, si bien, temporal por traer causa de un título concesional.

**Precisiones** En **Cataluña** se permite la constitución de un régimen de propiedad horizontal en los puertos deportivos en relación con los puntos de amarre (nº 7410).

**Otros supuestos** También son supuestos de propiedad horizontal con especialidades por razón de su objeto: **87**

**a)** Los **cementerios** con nichos en columna (DGRN Resol 21-3-01).  
**b)** El derecho de **aprovechamiento por turno de bienes inmuebles**, que puede estar inserto en un edificio en régimen de propiedad horizontal o sin previa declaración de la misma (nº 6765 s. Memento Inmobiliario 2020-2021).

**c)** La **mancomunidad de edificios o los conjuntos urbanísticos**, que se caracterizan por varios edificios en propiedad horizontal, y una serie de instalaciones y servicios comunes todos ellos: zonas recreativas, deportivas, etc.

Dentro de los conjuntos urbanísticos cabría entender comprendidas las **urbanizaciones privadas**, si bien estas normalmente son propiedades individuales por cada casa o parcela, que comparten zonas comunes (nº 4600 s.); mientras que los conjuntos urbanísticos, hacen referencia a otros supuestos que existen en la realidad, donde se encuentran varios bloques en régimen de propiedad horizontal, que, a su vez, comparten zonas comunes. Supuestos también llamados de propiedad horizontal compleja.

**[Precisiones]** En **Cataluña** se prevé expresamente el régimen de propiedad horizontal en relación con las sepulturas de los cementerios (CCC art.553-2.2).

## 2. Supuestos excluidos

Se exponen a continuación ciertos supuestos que no son considerados casos de propiedad horizontal. **90**

**Edificio proyectado** En los edificios que están simplemente proyectados no existe la propiedad horizontal de manera perfecta, pero la misma puede llegar a existir. Se admite así la constitución de un régimen de propiedad horizontal sobre una finca en la que su propietario proyecta construir un edificio, designando las partes comunes y privativas, y que declara **inscribible** como edificio o piso proyectado al amparo de LH art.8.4, pero sin que ello implique la existencia de una propiedad horizontal en sentido pleno y perfecto (DGRN Resol 17-7-98). Ver nº 217. **91**

**Prehorizontalidad** Tampoco es un supuesto de propiedad horizontal, aunque puede llegar a serlo, la llamada prehorizontalidad, en sentido amplio, esto es, la situación anterior al otorgamiento del título constitutivo formal (nº 215). **92**

**Casas empotradas y «casas a caballo»** Son muy frecuentes en el ámbito rural y en los viejos edificios de las ciudades. Se caracterizan por la existencia de **edificaciones contiguas**, cada una con su solar, pero en la que los vuelos interfieren entre sí. No se trata de supuestos de propiedad horizontal sino más bien de situaciones de **medianería horizontal** (TS 23-5-1943; 28-4-70). **94**

Caso particular son los denominados «**engalabernos**», muy frecuentes en el ámbito de la propiedad urbana rural. Se trata de porciones de casas empotradas unas en otras. Se trata de comunidades *sui generis*, pero no propiedad horizontal, al no haber elementos comunes, aunque ha de precisarse la cuota de cada finca sobre el conjunto (DGRN Resol 20-7-98).

Estas situaciones **se regulan** (TS 28-4-72, EDJ 85; 28-12-01, EDJ 50601; 14-4-05, EDJ 46963):

- por lo pactado entre las partes;
- por las normas de la medianería vertical, en lo que sea aplicable por analogía; o
- en su defecto, por el uso o costumbre consolidado en la zona de su existencia.

En **Cataluña** podría ser aplicable a estos supuestos el régimen de la propiedad horizontal por parcelas (nº 8018).

**Grandes centros comerciales** Se excluyen los grandes centros comerciales, que no están configurados bajo régimen de propiedad horizontal, sino que son espacios edificados de propiedad exclusiva de algún **grupo o fondo de inversión**, que solo alquila espacios a otros comercios o empresas de servicios como centros de *fitness*, cines, bancos, etc. **96**

### 3. Otras figuras e instituciones

- 100** La propiedad horizontal se configura como una **propiedad especial** (LPH art.1) que resulta de la combinación de una titularidad exclusiva sobre los elementos privativos, unida a una **copropiedad** necesaria e indivisible sobre los elementos comunes del edificio. Es un **derecho real**, y no un derecho personal ni una situación jurídica con vinculaciones obligacionales entre los propietarios de los diferentes pisos o elementos independientes. Como derecho real, tiene los caracteres de estos derechos:
- **inmediatividad**, en cuanto que el derecho se ejerce directamente sobre una cosa, en este caso sobre lo edificado, sin precisar para su realización la conducta efectiva de ningún otro sujeto; y
  - **eficacia erga omnes**, en cuanto que se opone o se hace efectivo frente a todos, y no solo frente a un sujeto determinado.
- La configuración de la propiedad horizontal como un derecho real tiene también **importancia procesal**, pues la acción que tiene la comunidad para impedir un uso indebido de elementos comunes, se considera como acción real y no personal, siendo su plazo de prescripción de 30 años -CC art.1959 y 1963-, y no el plazo de prescripción de 5 años propio de las acciones personales -CC art.1964- (TS 6-2-12, EDJ 37471).
- Sin embargo, en lo que respecta a las acciones personales para reclamar por **daños y perjuicios** originados a un copropietario por la falta de conservación de elementos comunes -LPH art.10-, el plazo de prescripción que se aplica es el general de las acciones personales, de 5 años -CC art.1964- y no el anual por responsabilidad civil extracontractual (TS 14-9-18, EDJ 563090)
- Dicho lo anterior, podemos señalar adicionalmente las **diferencias con otras instituciones** jurídicas.
- 102** **Sociedades y asociaciones** A diferencia de las sociedades y asociaciones, la propiedad horizontal no tiene **personalidad jurídica** propia, sin perjuicio de que la comunidad de propietarios sí es un ente con **proyección jurídica** propia que puede contratar con terceros y actuar en juicio y fuera de él a través de su representante legal, que es el presidente (LPH art.13.3; TS 14-5-92, EDJ 4758).
- No obstante, precisamente esta característica, su posibilidad de acción legal y procesal, asemeja las comunidades de propietarios a las personas jurídicas y por ello sus acuerdos también se toman dentro de unas reuniones de propietarios, juntas o reuniones de comunidad, que funcionan de una manera semejante a las de las sociedades civiles o mercantiles: convocatorias formales, cuórum de constitución, mayorías para la adopción de determinados acuerdos, libros de actas, etc.
- 104** **Comunidad de bienes ordinaria** La propiedad horizontal se diferencia de la comunidad de bienes ordinaria en:
1. La ausencia de **derecho de adquisición preferente** -definitorio en la propiedad horizontal (CC art.396)-. Cabe, no obstante, su establecimiento para el caso de venta de pisos o locales en propiedad horizontal (nº 105).
  2. La exclusión de la **acción de división** de cosa común, esencial en la propiedad horizontal (LPH art.4; CC art.400). Ver nº 107.
  3. Una comunidad en régimen de propiedad horizontal tiene reconocida **capacidad procesal y fiscal**; en cambio en la comunidad ordinaria, aunque se admite que un copropietario pueda comparecer en juicio en defensa de la comunidad, en cuyo caso la sentencia favorable aprovecha a todos sin que les perjudique la contraria, la comunidad de bienes ordinaria no puede ser parte actora ni demandante en juicio, habiendo de serlo el conjunto de copropietarios o comuneros (TS 8-2-94, EDJ 1024).
- 105** **Derecho de adquisición preferente** Sobre la posibilidad de establecer en estatutos el derecho de adquisición preferente en caso de venta de pisos o locales en una propiedad horizontal, entendemos que **no es incompatible** con la propiedad horizontal.
- Lo que es definitorio y esencial es su no existencia por el simple hecho de existir una situación de comunidad de propietarios. Pero, partiendo de esa **no existencia por definición**, nada impide que los propietarios, libre y voluntariamente, pacten su existencia, como por otra parte podría pactarse entre propietarios independientes, incluso de edificios separados y sin ninguna vinculación entre ellos, para el caso de venta o transmisión de algún elemento independiente vinculado por tal acuerdo.
- Dicha posibilidad venía reconocida en la propia LPH que disponía, con carácter transitorio, que cuando (en el momento de la aprobación de la Ley) los estatutos estableciesen el derecho de tanteo y retracto en favor de los propietarios, los mismos se entenderían modificados en el sentido de quedar sin eficacia tal derecho, salvo que, en nueva junta, y por mayoría que

representase, al menos, el 80% de los titulares, se acordase el mantenimiento de los citados derechos de tanteo y retracto en favor de los miembros de la comunidad (LPH disp.trans.2ª). Por tanto, si era posible que por junta de propietarios se acordase el **mantenimiento de dichos derechos** en aquellas comunidades donde ya existiesen, entendemos que no hay obstáculo legal para entender admisible su existencia en **comunidades donde antes no lo había**. Lo que también entendemos es que, en estos casos, no bastará con un acuerdo favorable del 80% de los titulares, sino que, al tratarse de un aspecto que modifica reglas esenciales del título constitutivo necesitará la **unanimidad** o cuasiunanimidad (LPH art.17.6 y 8).

**Precisiones** En la redacción del CC art.396 dada por L 26-10-1939, **anterior a la aprobación de la LPH**, existía expresamente este derecho, y cada propietario, en caso de decidir la venta de su piso o elemento privativo, debía comunicarlo al resto de propietarios de elementos privativos del edificio, para que pudiesen adquirirlo con preferencia a extraños.

**Acción de división** Se plantea igualmente la posibilidad de introducir la acción de división de la cosa común en el régimen de la propiedad horizontal. Esta opción es dudosa, por cuanto, en el caso de pactarse su existencia, tampoco queda claro cuál sería el resultado:

- Partiendo de la existencia de la propiedad horizontal, el hecho de pactarse una acción de división de la cosa común determinaría que cada propietario tendría derecho a recibir una **parte de la cosa común**, proporcional a la cuota de participación que tiene en tal comunidad.
- Sin embargo lo único común en una propiedad horizontal son precisamente los elementos comunes del edificio o conjunto inmobiliario (pasillos, escaleras, canalizaciones...), que entendemos que son **elementos indivisibles**, por su destino a servir a los elementos privativos. Por tanto, pactar la posibilidad de dividir los elementos comunes -adjudicándolo por ejemplo a un propietario que abona el exceso al resto, o vendiéndolo a un tercero-, llevaría a la necesaria **extinción del régimen** de propiedad horizontal, por cuanto el resto de elementos privativos quedarían privados de los elementos comunes esenciales para su existencia.
- Extinguida la propiedad horizontal como tal, se constituiría sobre el edificio una **comunidad ordinaria**, de la cual solo se podría salir precisamente por su división en propiedad horizontal y adjudicación a los propietarios de los diferentes pisos o elementos independientes, en función o proporción a su cuota en la comunidad ordinaria.

Por tanto, a diferencia de lo que sucede con el derecho de tanteo y retracto, hay que concluir que **no es posible** pactar la posibilidad de una acción de división entre los copropietarios de una propiedad horizontal, salvo riesgo de extinguir la propiedad horizontal.

**Conversión de la comunidad ordinaria en propiedad horizontal** Las diferencias entre una propiedad horizontal y una comunidad de bienes no obstan a que determinados supuestos de comunidades de bienes, puedan llegar a constituir y configurarse como propiedad horizontal. Así sucede con los locales situados en **plantas bajas y sótanos** de edificios, destinados normalmente a garaje y que se distribuyen mediante participaciones indivisas que asignan el derecho de uso exclusivo sobre una determinada **plaza de aparcamiento**. Hasta aquí, lo único que existe es una situación de comunidad, con una asignación de uso de un espacio determinado. Sin embargo, tal situación puede llegar a configurarse como propiedad horizontal, siempre que las plazas de aparcamiento se configuren como fincas independientes con número propio, tal y como exige la Ley (LPH art.5).

Es posible configurar las **zonas comunes** como una comunidad ordinaria constituida por los diversos propietarios de diferentes propiedades privativas que tienen una cuota indivisa sobre los espacios comunes, y que se vinculan *ob rem* a las propiedades privativas. Lo que no es admisible en tal caso es la pretensión de representación a través de órganos «comunitarios», debiendo concurrir personalmente o representados todos los propietarios que forman esa comunidad ordinaria sobre las posibles zonas comunes, a fin de otorgar los negocios jurídicos que afecten a su configuración, uso o destino (DGRN Resol 3-1-17).

**Subcomunidades** Relacionado con lo anteriormente expuesto, en una misma comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal pueden existir varias subcomunidades o comunidades restringidas, pero para su existencia -y efectos frente a los demás propietarios- existen dos líneas jurisprudenciales:

- La que entiende que es necesario, al menos, el otorgamiento de escritura pública de **modificación de la división horizontal** y, en su caso, su inscripción en el Registro de la Propiedad (AP Córdoba 16-7-02, EDJ 135158; AP Madrid 31-3-15, EDJ 95351; AP Pontevedra 3-9-19, EDJ 690686).
- Otra línea jurisprudencial que entiende, sin embargo, que basta con el **funcionamiento continuado** en el tiempo como tales subcomunidades (AP Granada 19-9-14, EDJ 206215; AP Alicante 26-2-16, EDJ 97664; 23-6-16, EDJ 198720; AP Madrid 16-9-19, EDJ 709554).

107

109

110

- 112** Los **problemas prácticos** que plantean las subcomunidades -o su reverso, las supracomunidades-, podemos sintetizarlos en los siguientes puntos:
- a.** Solo puede existir un **presidente** que represente en juicio y fuera de él a la comunidad, formada por todos los propietarios de entidades del edificio complejo. Esto no impide que cada subcomunidad formada por un edificio, escalera, o grupo de fincas vinculadas por algún elemento o gasto común tenga una **persona que los represente** a efectos internos, e incluso que desempeñe ciertas funciones por delegación del presidente general. Incluso podría llamarse a tal persona «presidente» de su comunidad, aunque ello puede llevar a equívocos.
- b.** Existe una sola **junta de propietarios**, integrada por la totalidad de los titulares dominicales de las distintas entidades que constituyen la propiedad horizontal compleja. Ello tampoco impide que cada subcomunidad tenga su propia junta para regular los problemas propios de su comunidad restringida, e incluso es conveniente para mayor claridad de acuerdos y temas comunes. Pero sus acuerdos, en cuanto tengan una relevancia que afecte al resto de comunidades restringidas o subcomunidades, quedan supeditados a los acuerdos de la junta general del edificio complejo en su conjunto.
- c.** Es posible individualizar los **gastos ordinarios** de conservación y mantenimiento necesarios e imputables solamente a las entidades integrantes de una subcomunidad o comunidad restringida, pero lo que no está tan claro es que los **gastos extraordinarios** que afecten a la propiedad, y no solo al uso de un elemento común no general, no deban ser soportados por todos los propietarios integrantes de todo el edificio complejo en su conjunto. Por ejemplo, si se constituye una comunidad sobre las plazas de aparcamiento del sótano y de esa comunidad forma parte un propietario ajeno a las viviendas del edificio, se plantea si tiene que contribuir a los gastos de mantenimiento o conservación de la cubierta del edificio, del portal o de la fachada.

**Precisiones** El Tribunal Supremo se ha pronunciado sobre si la **condición de comunero** en una supracomunidad le corresponde a las subcomunidades como tales, o bien a cada uno de los propietarios individuales de todas las comunidades. Pueden darse diversos supuestos, y su resolución depende de las específicas características de cada supuesto y acuerdo a adoptar (TS 24-6-15, EDJ 112298).

- 114** **Otras formas de gestión de servicios comunes** En ciertas zonas del territorio español y del extranjero, por clara influencia anglosajona, se ha extendido el supuesto de que la compra de una vivienda, piso o apartamento, incorpora los **derechos de uso** de ciertos «servicios comunes» (tales como clubes sociales, de deportes, etc.) integrados dentro de un complejo inmobiliario, pero vinculando la compra del elemento privativo a la compra necesaria de unas **acciones o participaciones** de clubes o sociedades que tienen la titularidad o gestionan dichos servicios. En estos casos, los servicios comunes no estarían configurados como elementos comunes dentro de un régimen de propiedad horizontal, sino bajo la cobertura de otra forma de gestión de los mismos (sociedades mercantiles, civiles, cooperativas...). Ahora bien, dicha situación ha de distinguirse de una propiedad horizontal, ya que las **consecuencias legales** de una u otra forma de configuración son netamente distintas. Para ello entendemos útil delimitar una figura de otra. Es constitutivo de una propiedad horizontal, por muy compleja que esta sea -y es un límite básico irrenunciable-, la existencia de una **propiedad privada**, a la que indisolublemente va unida una **copropiedad** sobre elementos o servicios comunes. Así lo indica tanto el Código Civil, que se refiere a un derecho de copropiedad inherente sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute (CC art.396), como la LPH, que permite a cada propietario disponer libremente 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 (LPH art.3). Por tanto, cualquier **otra forma de propiedad privada** cuya vinculación con otras formas de copropiedad no sea a través de la vinculación necesaria como tal, ha de tener un tratamiento diferenciado. Así, en una propiedad horizontal, por muy compleja que sea:
- No es posible **desvincular** la propiedad sobre elementos comunes de las propiedades individuales sobre elementos privativos, salvo que por unanimidad de los propietarios dejen de ser tales elementos comunes y pasen a ser elementos de otra naturaleza (nuevos elementos privativos, anejos de otras propiedades, etc.)
  - Por tanto, no es posible que la **gestión** de esos elementos comunes se lleve a cabo a través de fórmulas de gestión diferenciadas de la propiedad privativa. Y en consecuencia no es posible, por ejemplo, aportar dichos elementos comunes a una sociedad mercantil o civil, para su gestión por parte de sus representantes, ni transmitir dichos elementos o servicios comunes, de una manera diferenciada y autónoma, y ello al no ser posible, repetimos, desvincular las zonas, elementos o servicios comunes, de la propiedad individual.

Bajo fórmulas de gestión diferentes, es posible que los mismos **servicios comunes** (deportivos, sociales, etc.) estén gestionados de la mejor manera que sus titulares consideren conveniente, pero ya no cabe hablar de los mismos como elementos comunes, en el sentido que lo utiliza el CC art.396 o la LPH.

Son **servicios o elementos propios**, independientes, con su régimen de adquisición de propiedad especial y distinto, si acaso destinados a un uso común, que se pueden vincular a la tenencia de unas propiedades privativas, pero su régimen de propiedad y gestión no se puede considerar de «propiedad horizontal», en el sentido de la LPH.

Es la autonomía de la voluntad, dentro de los márgenes que permita la propiedad de tales elementos o cosas comunes, tanto desde el punto de vista de la **intención de sus titulares**, como de la **normativa urbanística y sectorial** que le afecte, la que debe determinar en qué condiciones se puede acceder a su uso, gestión, etc.

En conclusión, se plantea si es **incompatible** la propiedad horizontal con esas formas jurídicas de gestionar las zonas comunes: en cuanto pretenda desvincular la propiedad sobre zonas comunes de las propiedades privativas, entendemos que sí, al no ser posible por la propia esencia de la propiedad horizontal. De no ser así podrían admitirse, por ejemplo sociedades formadas por propietarios de elementos privativos que gestionan las zonas comunes, etc.

No obstante lo anterior, lo que sí es posible es **arrendar o ceder a terceros** el uso de espacios, zonas o servicios comunes (LPH art.17.3), siempre que se trate de elementos o espacios comunes que no tengan asignado un uso específico en el inmueble. El caso más típico es el de la cesión en régimen de arrendamiento o derecho de uso del antiguo espacio común que constituía la vivienda del portero, pero podrían darse casos tales como la cesión o arrendamiento de patios comunes para ampliar la terraza de un bar o establecimiento abierto al público, o espacios de trasteros comunes que podrían cederse para almacenaje a favor de algún comercio situado en los bajos del edificio o en edificios cercanos.

Lo importante en estos casos es definir las **mayorías necesarias** tanto para concertar los contratos de arrendamiento como para resolverlos, atendiendo a si el espacio común proporciona algún uso o utilidad a los elementos privativos, o si tiene o no un uso específico asignado en el inmueble:

- si no lo tiene, basta la mayoría de tres quintas partes de cuotas y tres quintas partes de propietarios, criterio que parece imponerse en la actualidad (AP Madrid 13-11-15, EDJ 270696; 8-7-16, EDJ 164428; 16-11-17, EDJ 301695; AP Las Palmas 2-12-16, EDJ 283447);
- en cambio, si se trata de ceder el uso de elementos comunes esenciales o con «uso específico asignado», como una zona de vestíbulo, o una zona de acceso y salida de personas o vehículos, se suele exigir la unanimidad de propietarios (AP Alicante 22-2-06, EDJ 37678; 15-3-07, EDJ 81025; AP Málaga 24-3-15, EDJ 81011).