

# MASTER CLASS. PLURALIDAD DE PROPIETARIOS

Derecho de la Propiedad



*En unos momentos empezamos...*

# LA COMUNIDAD DE BIENES

## Concepto

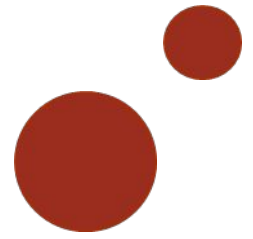
La comunidad de bienes se encuentra regulada en el C.c. en el Título III, del Libro II bajo el epígrafe:

“De la Comunidad de bienes” (art. 392 a 406).

*“Hay una comunidad cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece pro indiviso a varias personas. A falta de contrato o de disposiciones especiales, ser regirá la comunidad por las prescripciones de este título”*



# LA COMUNIDAD DE BIENES



## Similitudes con el concepto de copropiedad

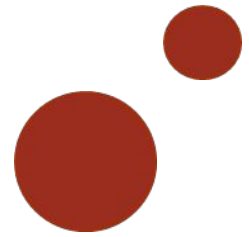
Los 2 parten de una pluralidad de sujetos o titulares del derecho subjetivo.

## Diferencias

- La comunidad puede recaer sobre cualquier derecho mientras que,
- La copropiedad sólo puede recaer sobre cosas corporales (BM o BI).



# LA COMUNIDAD DE BIENES

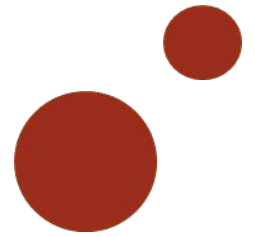


Las reglas relativas a la comunidad de bienes se aplican en los siguientes casos:

- a) Cotitularidad de derechos reales, bien se trate del derecho de dominio o de cualquier otro derecho real.
- b) Titularidad mancomunada de un derecho de crédito, siempre y cuando no sean de aplicación los preceptos del código que regulan las obligaciones mancomunadas y solidarias(art. 1137, 1050 y 1051 C.c.)
- c) La cotitularidad no se refiere a un derecho subjetivo aislado, sino a todo un patrimonio o un conjunto o masa patrimonial. Ej: Herencia



# LA COMUNIDAD DE BIENES



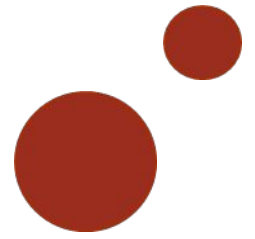
## Clases:

a) Comunidad romana o por cuotas u ordinaria: se forma a partir de una concepción individualista. De manera que prevalece el individuo sobre la situación de comunidad. La cosa pertenece a distintas personas (condominios) por cuotas intelectuales o cuotas pro-indiviso, ejerciendo el titular de la cuota un poder exclusivo sobre la misma.

Además cualquiera de los comuneros puede solicitar, la desaparición del estado de comunidad, solicitando la división mediante la acción de división de la cosa común (actio communi dividendi).



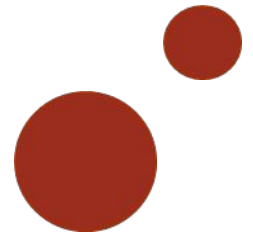
# LA COMUNIDAD DE BIENES



b) **Comunidad germánica, propiedad colectiva o mano en común:** se forma partiendo de una concepción colectivista de la comunidad a la que subordina el derecho del individuo. La propiedad pertenece a todos sin ninguna división por cuotas y no se reconoce a los comuneros la posibilidad individual de pedir la división de la cosa común.



# LA COMUNIDAD DE BIENES



## Principios:

1. Principio de autonomía privada: los contratos, acuerdos o convenios entre los comuneros constituyen la Ley Fundamental y el estatuto regulador. En consecuencia sólo se aplicará la norma en defecto de contratos o disposiciones especiales (art. 392C.c.)
2. Principio de proporcionalidad: el concurso de los partícipes tanto en los beneficios como en las cargas es proporcional a las respectivas cuotas, que, mientras no se pruebe lo contrario, se presumen iguales (art. 393 C.c.)



## LA COMUNIDAD DE BIENES

3. Principio democrático: En la administración y mejor disfrute se sigue el régimen de las mayorías de cuotas o intereses que no de personas.

4. Principio de libertad individual: cada comunero conserva su libertad individual dentro de la comunidad. Ello se plasma en la posibilidad de solicitar en cualquier momento la división de la cosa común (art. 400 C.c.) y la habilitación a renunciar a su derecho, liberándose o eximiéndose de determinadas obligaciones que sean deriven de la participación en la comunidad (art. 395 C.c.)





# LA COMUNIDAD DE BIENES

## Contenido:

### -Derechos en relación con la cosa común:

1. Uso de la cosa común: art.394 C.c.
2. Disfrute y conservación de la cosa.
3. Administración de la cosa común (art.398): Todo copropietario tiene derecho a administrar la cosa con los demás respetando los acuerdos adoptados por la mayoría siempre que no resulten gravemente perjudiciales para la minoría. Los acuerdos se adoptan por mayoría de intereses (cuotas). Existe libertad para pactar el quórum necesario para adoptar los acuerdos e incluso para pactar el sistema de administración, por ejemplo: administración unipersonal.

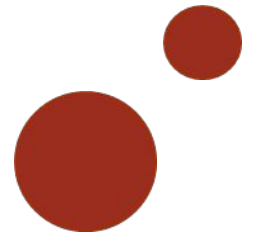


## LA COMUNIDAD DE BIENES

4. Disposición y alteración de la cosa común: según el art.397, ningún copropietario puede hacer alteraciones en la cosa común (acto de disposición) sin el consentimiento de los demás. Si son alteraciones que afecta a la sustancia (enajenar, usufructo, servidumbre, hipoteca) se necesita el acuerdo unánime de todos los copropietarios.
5. Defensa en juicio y reivindicación de la cosa común: cualquier propietario puede ejercitar la acción reivindicatoria y recuperar la cosa para todos los copropietarios.
6. División de la cosa común (art.400 C.c y ss).



# LA COMUNIDAD DE BIENES

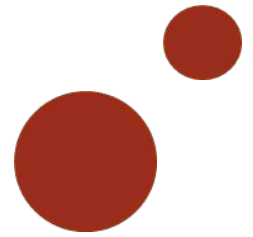


## - Derechos en relación con la cuota:

1. Autonomía de cada partícipe: todo copropietario tendrá plena propiedad de su parte y la de los frutos y utilidades que correspondan, pudiendo en consecuencia enajenarla, cederla o hipotecarla.
2. Derechos sobre las cuotas de los demás: los copropietarios tienen derecho de retracto cuando otro copropietario decide enajenar a un tercero (1522 C.c).



# LA COMUNIDAD DE BIENES



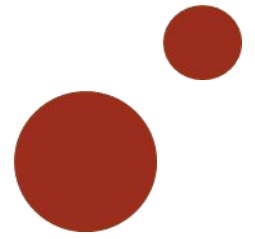
## Extinción:

Se extingue por los siguientes motivos:

1. Desaparición de la situación de cotitularidad por:
  - Renuncia de uno de los comuneros
  - Pérdida de la propiedad a través de la prescripción.
  - Consolidación: todas las cuotas pertenecen a una misma persona.
2. Pérdida o destrucción de la cosa de copropiedad



# LA COMUNIDAD DE BIENES



## 3.- División de la cosa común:

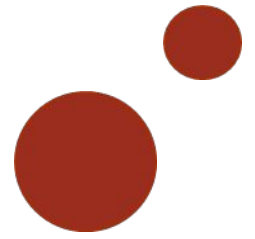
Este derecho viene limitado en los siguientes supuestos:

- Si existe pacto de indivisión: que no puede superar los 10 años, pero si se lleva acabo con el acuerdo de la mayoría de los comuneros (no de las cuotas), no vinculará a la minoría.  
Si la cosa deviene inservible no se podrá dividir (art. 401)

La cosa es indivisible (se puede proceder a la venta y repartir el precio entre los comuneros, 404 C.c.)



# LA COMUNIDAD DE BIENES

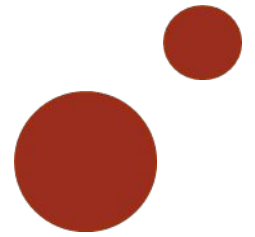


## Comunidades especiales

- 1.- La sociedad de gananciales (1344-1410 C.c)
- 2.- Comunidad Hereditaria (1501C.c.)
- 3.- Sociedades sin personalidad jurídica



# PROPIEDAD HORIZONTAL



## Concepto

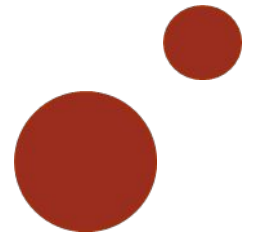
Definida en el art. 396 C.c (dentro Comunidad B)

Se caracteriza por la coexistencia de dos derechos de propiedad distintos:

- a) El derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente.
- b) La copropiedad, con los demás dueños de pisos o locales, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes.



# PROPIEDAD HORIZONTAL



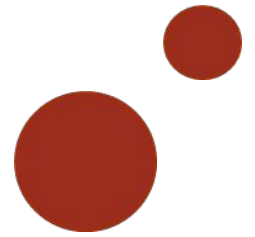
## Constitución:

- 1.- Negocio unilateral en virtud del cuál el propietario del inmueble lo divide en pisos y locales.
- 2.- División de un inmueble en situación de copropiedad.
- 3.- Construcción de un inmueble por una comunidad de propietarios del solar.
- 4.- Extinción de la copropiedad sobre un inmueble





# PROPIEDAD HORIZONTAL



## Título Constitutivo

Art. 5 de la L. PH. nos indica el contenido del título constitutivo de la propiedad horizontal y que consiste:

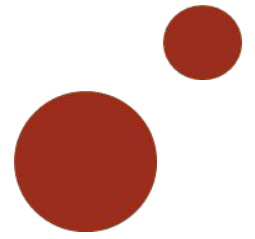
- Descripción del inmueble con las circunstancias exigidas por la legislación hipotecaria (art.5.5 y 9 L.H.)
  - Descripción de los servicios e instalaciones
- Descripción de cada uno de los pisos y locales

## Forma:

Escritura Pública, porque es obligada la inscripción de la división de la PH



# PROPIEDAD HORIZONTAL



## Estatutos

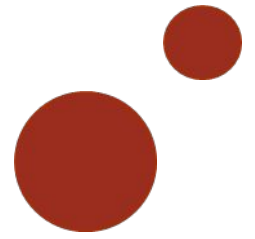
Deben moverse dentro del estricto ámbito que la Ley de la Propiedad Horizontal, dejando limitada la autonomía de la voluntad.

Tanto el propietario del edificio o los diferentes titulares de los pisos o locales realizar los estatutos. (requiere Unanimidad)

Tendrán eficacia frente a terceros si han sido inscritos en el Registro de la Propiedad.



# PROPIEDAD HORIZONTAL



## Elementos

### ▣ Privativos

*“Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada” art. 396 CC*

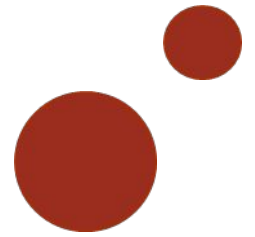
### ▣ Comunes

Se determinan como los necesarios para el uso y disfrute de los elementos privativos (pisos o locales).

La Ley de PH no especifica cuáles son los elementos comunes mientras que el C.c. realiza una enumeración meramente ejemplificativa (suelo, vuelo, cimientos, pasos muros, fosos, etc).



# PROPIEDAD HORIZONTAL



## Cuota

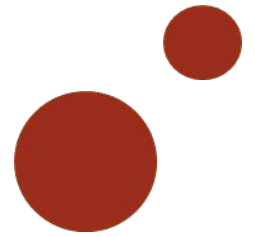
**Art- 5 LP.H** es obligatorio atribuir a una cuota de participación respecto de los elementos comunes a cada piso o local.

**Art. 3 LPH.** a cada piso o local se atribuirá una cuota de participación en relación al total del valor del inmueble. Dicha cuota servirá de referencia para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad.

□ Importante para la adopción de acuerdos en la Junta de Propietarios.



# PROPIEDAD HORIZONTAL

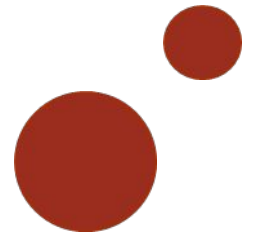


## Dº y obligaciones de los elementos Privativos

- Derecho Singular y exclusivo con todas sus facultades
- A modificar los elementos privativos, pero cuando dando cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad.



# PROPIEDAD HORIZONTAL

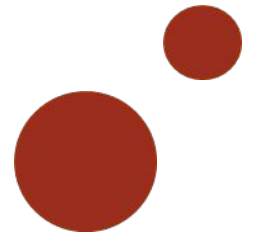


## Dº y deberes de los elementos Comunes

- ❑ Respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes.
- ❑ Mantener en buen estado de conservación su propio piso o local e instalaciones privativas
- ❑ Permitir la entrada en su piso o local para realización de obras
- ❑ Contribuir a los gastos generales con arreglo a su cuota y a un fondo de reserva
- ❑ Informar a la comunidad de un domicilio en España a efectos de citaciones y notificaciones para los asuntos de la comunidad
- ❑ Comunicar los cambios de titularidad de la vivienda o local



# PROPIEDAD HORIZONTAL



## Órganos de la Comunidad Propietarios Art. 13

- Junta de Propietarios
- Presidente
- Administrador
- Secretario



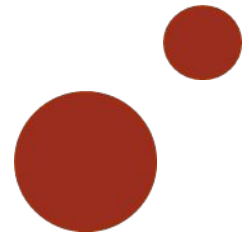
# PROPIEDAD HORIZONTAL

## Órganos de la Comunidad Propietarios

### □ Junta de Propietarios

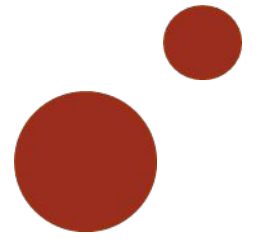
Art. 14 a 19 L.H.P.

- Se reúnen al menos 1 vez al año para aprobar los presupuestos y cuentas, y cuando así lo considere necesario el presidente o la cuarta parte de los propietarios o el 25% de las cuotas de participación.
- La convocatoria por escrito en el domicilio, siendo la asistencia de la misma personal o a través de representación legal con una autorización por escrito.
- Los acuerdos que se adopten en la Junta de Propietarios se regirán por lo dispuesto en el art. 16 L.H.P., siendo la norma general el voto de la mayoría de los propietarios a excepción de si se trata de un asunto que implique aprobación o modificación del estatuto constitutivo o estatutos en el que se requerirá unanimidad de los propietarios. Los morosos no tienen derecho a voto.





# PROPIEDAD HORIZONTAL



## Órganos de la Comunidad Propietarios

### □ Presidente

- Cargo obligatorio, aunque se puede solicitar el relevo ante el juez competente.
- Es el que representa a la comunidad de propietarios, elegido entre los mismos por votación, rotación o sorteo, cuyo mandato dura un año.
- Tiene legitimación activa para ejercitar la acción correspondiente por ruina del inmueble y para cualquier actuación judicial siempre y cuando exista acuerdo de la comunidad para ejercerla.
- Convoca juntas ordinarias y extraordinarias.



# PROPIEDAD HORIZONTAL

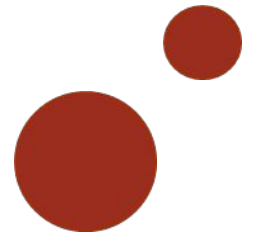
## Órganos de la Comunidad Propietarios

### □ Administrador

- Vela por el buen régimen de la comunidad, sus instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares.
- Prepara con la debida antelación y someter a la Junta el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos.
- Atiende a la conservación y mantenimiento, disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes, dando inmediata cuenta de ellas al presidente o, en su caso, a los propietarios.
- Ejecuta los acuerdos adoptados en materia de obras y efectúa los pagos y realiza los cobros que sean procedentes.
- Actúa, en su caso, como secretario de la Junta y custodia a disposición de los titulares la documentación de la comunidad.
- Todas las demás atribuciones que se confieran por la Junta.



# PROPIEDAD HORIZONTAL



## Órganos de la Comunidad Propietarios

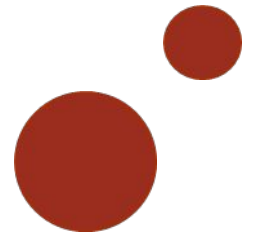
### □ Secretario

- Levanta acta de las reuniones de la Junta de Propietarios, expide certificados con el visto bueno del presidente y custodia los libros y documentación de la comunidad.

- ❖ El Administrador y/o Secretario puede ser un propietario, una persona física, jurídica o corporación u organización profesional habilitada para ello por el ordenamiento jurídico.
- ❖ Presidente, Administrador y Secretario pueden ser la misma persona.



# PROPIEDAD HORIZONTAL



## Extinción

Según el art. 21 L.P.H:

- Por destrucción del edificio
- Por conversión en propiedad o copropiedad ordinarias (que todos los pisos sean de una o de varias personas proindiviso).



Muchas gracias a  
todos  
por su atención

