

Comunidad de bienes. Propiedad horizontal.

Derechos de aprovechamiento por turno

[5.1] ¿Cómo estudiar este tema?

[5.2] Comunidad de bienes

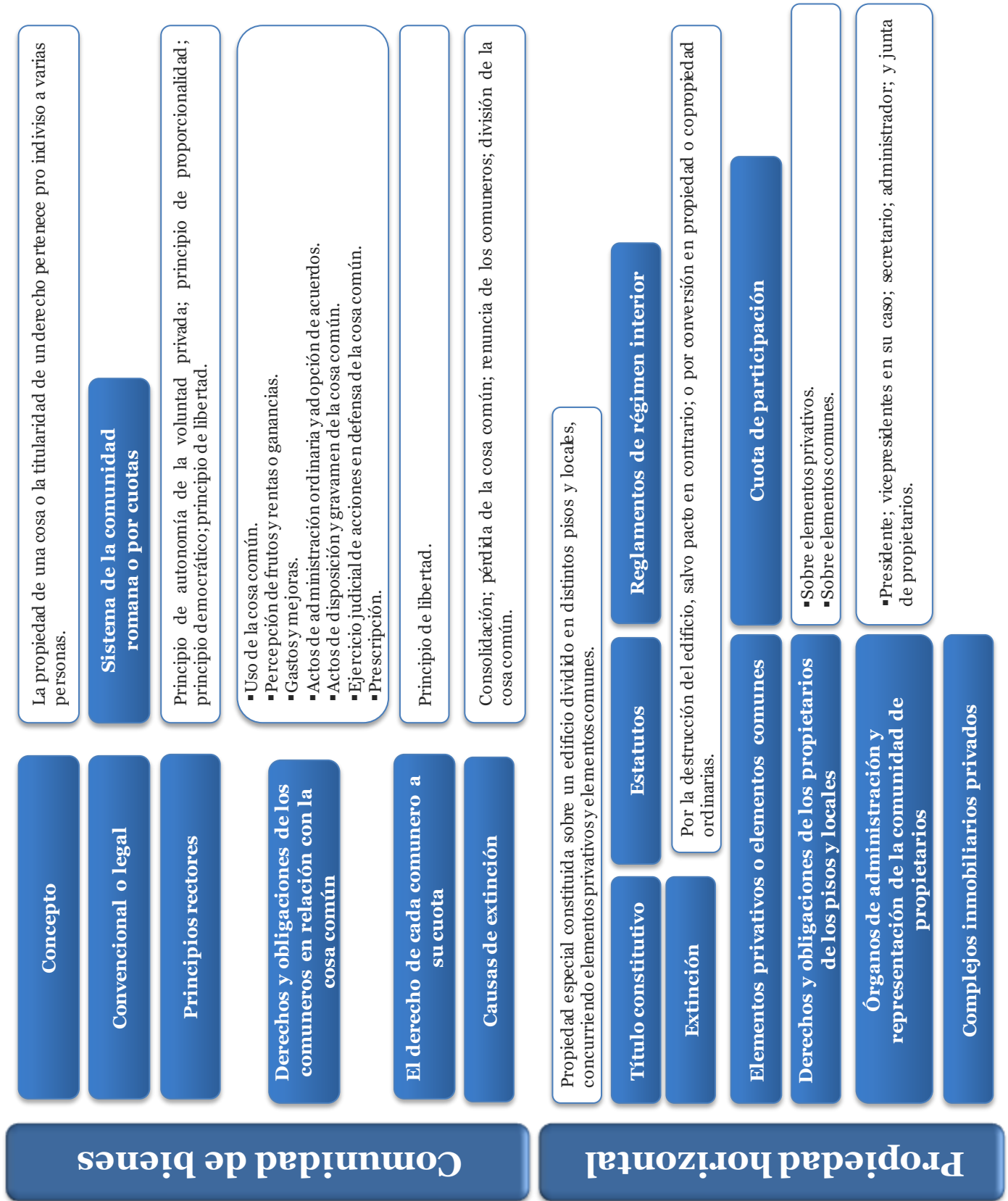
[5.3] Propiedad horizontal

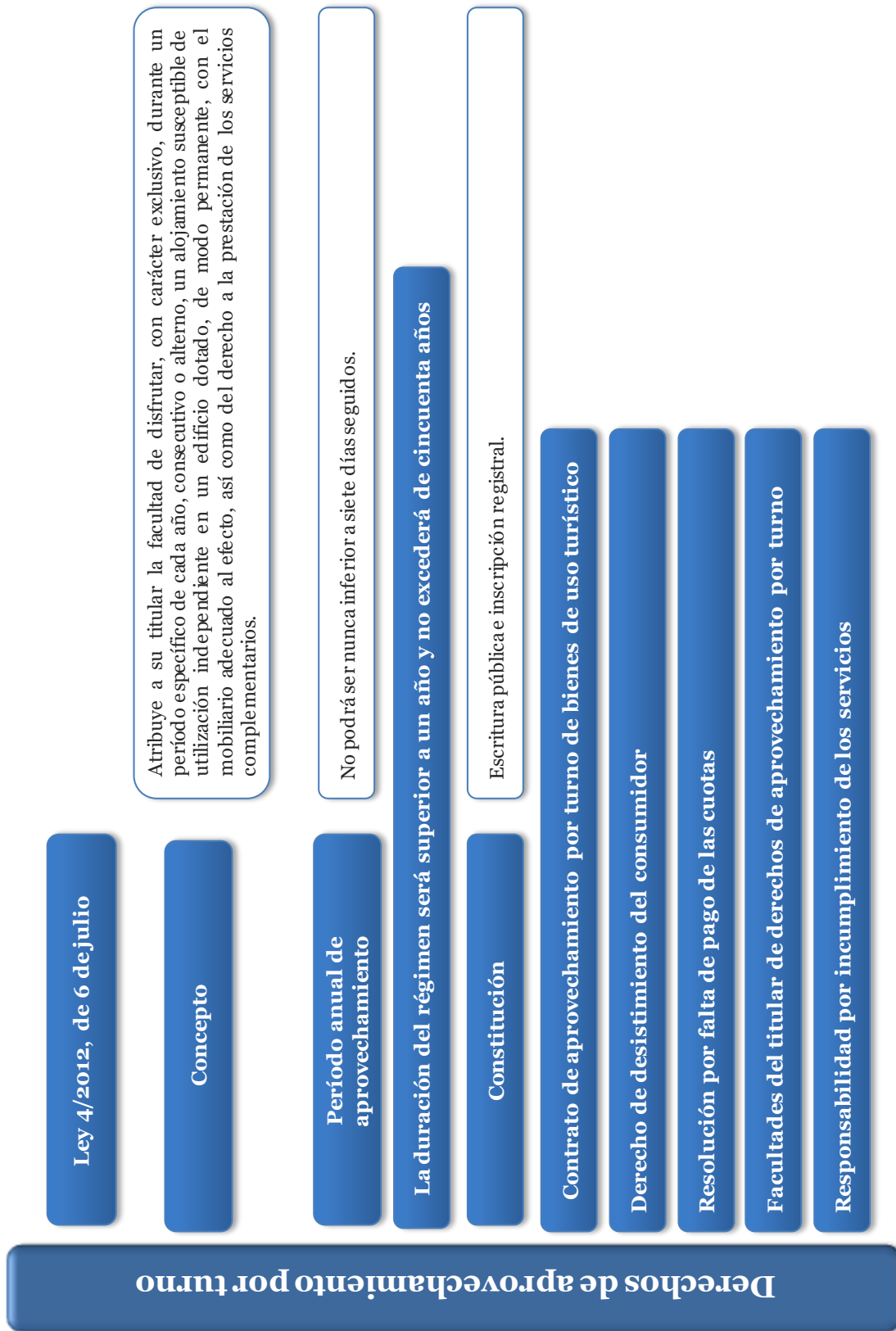
[5.4] Derechos de aprovechamiento por turno

5

TEMA

Esquema





Ideas clave

5.1. ¿Cómo estudiar este tema?

En este tema se estudiarán las situaciones de copropiedad de una misma cosa o cotitularidad de un mismo derecho por varias personas, centrándonos en la figura básica, la **comunidad de bienes**.

Y junto con la comunidad de bienes, posteriormente, se examinará el régimen jurídico de los **conjuntos inmobiliarios** y especialmente el régimen de la propiedad horizontal o propiedad por pisos en los que concurre la propiedad privada de determinados elementos considerados privativos junto con la **copropiedad de determinados elementos comunes** a todos los vecinos.

Por último, se analizará brevemente el **régimen de los derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles** de uso turístico, situación comúnmente denominada como multipropiedad o «*time sharing*».

5.2. Comunidad de bienes

Concepto y principales notas características generales de su régimen jurídico

Conforme indica el **art. 392 CC, hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece *pro indiviso* a varias personas**. Esto es, cuando concurren varios titulares de un mismo derecho. **Si ese derecho es el de propiedad, la situación resultante se denomina copropiedad o condominio**.

La comunidad de bienes en general (y en particular la copropiedad) **puede tener un origen convencional** (derivada de la voluntad de los comuneros) **o legal** (interviniendo en algunos casos y en cierto grado la voluntad de los comuneros).

La comunidad de bienes **se regirá** en primer lugar por lo pactado por las partes en los contratos o disposiciones especiales, y en su defecto por las previsiones de los arts. 392 a 406 CC (normas en su mayoría de carácter dispositivo). En estos preceptos se

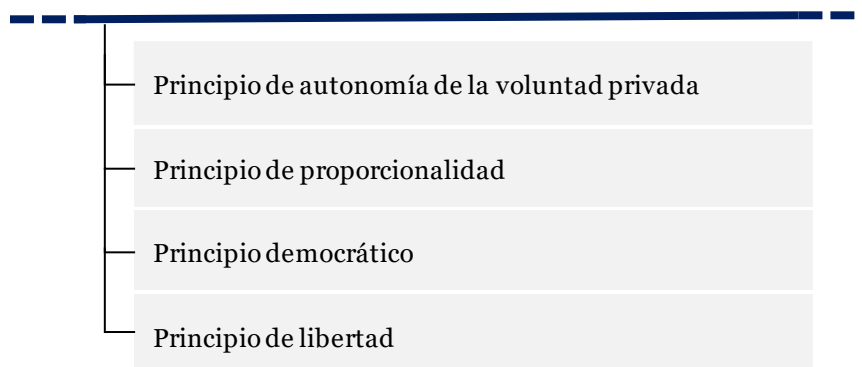
contiene el régimen general básico y común a toda situación de cotitularidad o copropiedad, a falta de regulación específica.

Nuestro ordenamiento civil en la organización de la cotitularidad de bienes o derechos acoge el **sistema de la comunidad romana o por cuotas** (frente al de la comunidad germánica o en mano común). Con este sistema por cuotas la comunidad es algo transitorio e indeseable, previéndose su desaparición por la mera voluntad de uno cualquiera de los comuneros. Su rasgo más característico es que prima el individualismo y por ello se reconoce a cada comunero un derecho de propiedad exclusivo sobre una parte del derecho común (sobre una cuota o cuotaparte), que es la que determinará su participación en las pérdidas y en los beneficios.

Debe distinguirse de la sociedad civil; ambas figuras tienen un régimen jurídico distinto y notas características diversas.

Principios rectores

Principios rectores:



- » **Principio de autonomía de la voluntad privada:** es la voluntad de los comuneros plasmada en contratos, pactos y demás acuerdos la primera fuente del régimen jurídico de la comunidad y de la relación entre tales comuneros (art. 392 CC). La regulación del CC es en su mayoría de carácter dispositivo, de modo que serán aplicables solo en defecto de acuerdo entre comuneros.
- » **Principio de proporcionalidad:** la comunidad se divide en tantas cuotas como partícipes comuneros existan, y dichas cuotas se presumirán iguales salvo que se pruebe lo contrario (art. 393 CC); dichas cuotas determinarán su participación en las pérdidas y en los beneficios.

- » **Principio democrático:** salvo alguna excepción relativa a la enajenación o alteración sustancial del bien común, en el funcionamiento de la comunidad de bienes y la adopción de decisiones regirá la regla de mayoría de cuotas (art. 398 CC).
- » **Principio de libertad:** el comunero es libre de actuar en relación a su cuota en la comunidad (art. 399 CC), así como es libre en la decisión de promover la extinción de la comunidad, a través del ejercicio de la acción de división en los términos legalmente previstos (art. 400 CC).

Derechos y obligaciones de los comuneros en relación con la cosa común

- » **Uso de la cosa común:** cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los copartícipes utilizarlas según su derecho (art. 394 CC). La imposibilidad de un uso exclusivo de la cosa por uno de los comuneros, impidiendo usarla a los demás, implica que no sea posible la usucapión entre comuneros.
- » **Percepción de frutos y rentas o ganancias:** el art. 393 CC establece la regla de proporcionalidad, de modo que el concurso de los partícipes, tanto en los beneficios como en las cargas, será proporcional a sus respectivas cuotas.
- » **Gastos y mejoras:**
 - En cuanto a los gastos de **conservación de la cosa común:** todo copropietario tendrá derecho para obligar a los partícipes a contribuir a los gastos de conservación de la cosa o derecho común. De modo que cada comunero podrá individualmente, sin previo acuerdo de los comuneros, adoptar las medidas necesarias para la conservación de la cosa y después exigir a los demás la contribución a los gastos.
 - Si no se trata de gastos para la conservación de la cosa, sino de **mejoras o gastos útiles**, entonces sí que se requerirá el previo acuerdo por mayoría de cuotas de los comuneros, que vinculará incluso a quienes votaron en contra (art. 398 CC).
 - Las **mejoras de lujo** se entenderán como actos de **administración extraordinaria** y, conforme al art. 397 CC, se requerirá el previo acuerdo por unanimidad de los comuneros.

- En cuanto a cómo se contribuye, a este respecto de los gastos, debe asimismo partirse de la **regla de proporcionalidad** según cuotas prevista en el art. 393 CC: así que cada comunero contribuirá a esos gastos en proporción a su cuota. Sólo podrá eximirse de esta obligación el que renuncie a la parte que le pertenece en el dominio (**renuncia liberatoria**: art. 395 CC).

- » **Actos de administración ordinaria y adopción de acuerdos**: para la administración y mejor disfrute de la cosa común serán obligatorios los acuerdos de la mayoría de los partícipes. No habrá **mayoría** sino cuando el acuerdo esté tomado por los partícipes que representen la mayor cantidad de los intereses que constituyan el objeto de la comunidad. Si no resultare mayoría, o el acuerdo de ésta fuere gravemente perjudicial a los interesados en la cosa común, el Juez proveerá, a instancia de parte, lo que corresponda, incluso nombrar un Administrador. Cuando parte de la cosa perteneciere privadamente a un partícipe o a algunos de ellos, y otra fuere común, sólo a ésta será aplicable la disposición anterior (art. 398 CC). Podrá, no obstante, acordarse por los comuneros un procedimiento distinto para la adopción de acuerdos relativos a la administración de la cosa común.

- » **Actos de disposición y gravamen de la cosa común**: ninguno de los condueños podrá, sin consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común, aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos (art. 397 CC).

- » **Ejercicio judicial de acciones en defensa de la cosa común**: nuestro Tribunal Supremo ha venido a reconocer legitimación activa en el proceso para la defensa de la cosa común, sea por vía de acción o por excepción.

- » **Prescripción**: la prescripción ganada por un copropietario o comunero aprovecha a los demás (art. 1.933 CC).

El derecho de cada comunero a su cuota

En este caso rige el **principio de libertad**.

Todo condueño tendrá la plena propiedad de su parte y la de los frutos y utilidades que le correspondan, pudiendo en su consecuencia enajenarla, cederla o hipotecarla, y aun sustituir otro en su aprovechamiento, salvo si se tratare de derechos personales o personalísimos. Pero el efecto de la enajenación o de la hipoteca con relación a los

condueños estará **limitado a la porción que se le adjudique en la división** al cesar la comunidad (art. 399 CC).

Además, **la cuota podrá ser asimismo objeto de usufructo** (art. 490 CC), así como de **embargo y ejecución**.

Ahora bien, en la enajenación de la cuota debe tenerse en cuenta que el **resto de comuneros tiene derecho de retracto** (art. 1.522 CC).

Efectos de la enajenación de la cuota	Cesión del aprovechamiento
En la que se transmite la propiedad de esa cuota y otra persona se coloca en la posición de ese comunero	En la que se transmite el derecho a participar en los beneficios de la comunidad y a que cuando se divida la cosa común se le entregue la parte material que se adjudica al cedente, pero no se transmite la cuota ni, por tanto, el cesionario es un comunero

Extinción

Son **causa de extinción** de la comunidad de bienes:

- » **La consolidación o concurrencia –propiedad en un mismo comunero de todas las cuotas de la comunidad–condominio.**
- » **La pérdida de la cosa común.**
- » **La renuncia de los comuneros.**
- » **La división de la cosa común, la cual se estudiará con más detalle a continuación.**

División de la cosa común

Ningún comunero está obligado a permanecer en la comunidad; por ello se reconoce en el art. 400 CC la **facultad de cada uno de ellos de pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común**; dicha acción no prescribe nunca (art. 1.965 CC).

No obstante, será válido el **pacto de conservar la cosa indivisa por tiempo determinado**, que no exceda de diez años; plazo que podrá prorrogarse si así se acuerda de nuevo (art. 400 CC).

Sin embargo, los copropietarios **no podrán exigir la división de la cosa común, cuando de hacerla resulte inservible para el uso a que se destina** (art. 401 CC).

Junto con estas limitaciones, **debe tenerse en cuenta que en la división también deberá atenderse a los límites genéricos de todo ejercicio de un derecho: la buena fe y la interdicción del abuso del derecho** (art. 7 CC).

Los **acreedores o cesionarios** de los partícipes podrán concurrir a la división de la cosa común y oponerse a la que se verifique sin su concurso. **Pero no podrán impugnar la división consumada, excepto en caso de fraude, o en el de haberse verificado no obstante la oposición formalmente interpuesta para impedir la, y salvo siempre los derechos del deudor o del cedente para sostener su validez** (art. 403 CC).

Según dispone el **art. 402 CC**, la división de la cosa común podrá hacerse por los interesados, o por árbitros o amigables componedores nombrados a voluntad de los partícipes.

Además, esa división podrá hacerse **judicialmente** cuando no exista acuerdo entre los comuneros sobre su pertinencia o sobre cómo llevarla a cabo. En este caso, cabría aplicar el **procedimiento previsto en los arts. 782 y siguientes LEC**, relativos a la división de la herencia, que conforme al art. 406 CC es de aplicación supletoria a la **división de la comunidad**.

En el caso de que la división se practique por **árbitros** o amigables componedores, estos deberán formar partes proporcionales al derecho de cada uno, evitando en cuanto sea posible los suplementos a metálico (art. 402 CC).

ej. divorcio sin acuerdo sobre la cosa

Debe atenderse por otro lado a que, **si la cosa fuere esencialmente indivisible, y los condueños no convinieren en que se adjudique a uno de ellos indemnizando a los demás, se venderá y repartirá su precio** (art. 404 CC).

Si se tratare de un edificio cuyas características lo permitan, conforme con lo previsto en el art. 401 CC, a solicitud de cualquiera de los comuneros, la división podrá realizarse mediante la adjudicación de **pisos o locales independientes**, con sus elementos comunes anejos, en la forma prevista por el art. 396 CC (relativo a la propiedad horizontal).

Practicada la división, **cada comunero será propietario en exclusiva de los bienes que se le han atribuido en virtud de esa división**; y a estos efectos se presume que cada comunero ha poseído exclusivamente la parte que al dividirse le cupiere durante todo el tiempo que duró la indivisión (art. 450 CC).

La división de una cosa común no perjudicará a tercero, el cual conservará los derechos de hipoteca, servidumbre u otros derechos reales que le pertenecieran antes de hacer la **partición**. Conservarán igualmente su fuerza, no obstante la división, los derechos personales que pertenezcan a un tercero contra la comunidad (art. 405 CC).

5.3. Propiedad horizontal

Concepto

La propiedad horizontal es una propiedad especial constituida sobre un **edificio dividido en distintos pisos y locales**, de modo que coexisten unos derechos exclusivos sobre las partes de ese edificio perfectamente delimitadas y aptos para el uso privativo (como propiedad individual) y unos derechos similares a los derivados de una situación de comunidad sobre los **elementos comunes** que pertenecen a todos los propietarios de ese inmueble.

Más que un tipo de comunidad de bienes debe considerarse como una **propiedad especial**, pues **difiere de la comunidad de bienes en que en la propiedad horizontal no existe derechos de retracto de comuneros ni tampoco se reconoce acción de división de la cosa común** (art. 4 LPH), cuestiones estas que sí son esenciales en la comunidad de bienes.

IMPORTANTE!!!!

Esta propiedad especial viene regulada en el art. 396 CC pero, fundamentalmente, en la **Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal** (en adelante, LPH).

Constitución

Para constituir un régimen de propiedad horizontal **se requiere en primer lugar un título constitutivo**: un negocio jurídico, formalizado en documento público, en el que se haga constar la voluntad de todos los propietarios del edificio por unanimidad o del propietario único del mismo de someterse a este régimen de propiedad.

Cabría incluso la **constitución de prehorizontalidad**: la formalización de la voluntad del dueño único o de todos los dueños del solar donde se va a construir ese edificio de que se someterá a este régimen de propiedad.

Ahora bien, este título constitutivo no es un requisito esencial, por cuanto pese a que no



exista, si en el edificio concurren **elementos privativos y elementos comunes** en los términos indicados en el art. 396 CC, en ese caso, nos encontramos ante un inmueble al que le será aplicable 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 (art. 2.b) LPH).

El contenido del título constitutivo será el previsto en el art. 5 LPH: esencialmente la descripción del inmueble en su conjunto y de cada uno de los pisos y locales, en los términos indicados en el art. 9 LPH; la determinación de la cuota de participación de cada piso o local en el total del inmueble; y, en su caso, los estatutos.

Los **estatutos** son un conjunto de reglas de constitución y sobre el ejercicio de los derechos derivados de esta propiedad especial, así como otras disposiciones no prohibidas por la Ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, acordadas por los propietarios de forma **unánime** o por el propietario único. Su otorgamiento puede ser en el mismo título constitutivo o en documento independiente, pero en cualquier caso es potestativo, y en consecuencia, aunque no existan estatutos el inmueble puede estar constituido en régimen de propiedad horizontal y aplicársele la LPH. Si se otorgan necesariamente deberán inscribirse en el **Registro de la Propiedad** para ser oponibles a terceros.

La **aprobación o modificación de reglas contenidas en el título constitutivo o en los estatutos** requerirá para su validez **acuerdo unánime** de todos los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación, salvo previsiones especiales contenidas en el art. 17 LPH (art. 17.6 LPH), debiendo tenerse en cuenta asimismo lo previsto en el art. 10 LPH.

Al margen de los estatutos los propietarios o el propietario único pueden fijar **reglamentos de régimen interior**, esto es, normas para regular los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes; se fijarán siempre dentro de los límites establecidos por la Ley y los estatutos.

Su otorgamiento es también potestativo y en caso de que se otorguen obligarán a todos los titulares y podrán modificarse por la decisión de la mayoría.

Extinción

El régimen de propiedad horizontal se extingue (art. 23 LPH):

- » Por la destrucción del edificio, salvo pacto en contrario. Se estimará producida aquella cuando el coste de la reconstrucción exceda del 50 % del valor de la finca al tiempo de ocurrir el siniestro, a menos que el exceso de dicho coste esté cubierto por un seguro.
- » Por conversión en propiedad o copropiedad ordinarias.

Elementos

- » **Elementos privativos:** Sobre ellos recae una propiedad individual y exclusiva de cada titular y aprovechamiento independiente. A ellos se refieren los arts. 396 CC y 3.1) LPH como: «espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al propietario, así como el de los anejos que expresamente hayan sido señalados en el título, aunque se hallen situados fuera del espacio delimitado». Son por tanto elementos privativos: los pisos, locales, trasteros, plazas de garaje...

Ahora bien, estos elementos privativos por naturaleza pueden convertirse en **elementos comunes por destino** si se determina en el título constitutivo que, en lugar de ser de aprovechamiento independiente sean de carácter común: por ej. la vivienda del portero o un almacén. Después, estos elementos comunes por destino (respecto de los que tampoco cabría la acción de división: art. 4 LPH) podrían convertirse en privativos de un único titular si así lo acuerda la unanimidad de los propietarios.

» **Elementos comunes**: en el art. 396 CC se hace una relación exhaustiva de elementos que deben ser considerados como **elementos comunes por naturaleza**, si bien esa relación termina con una cláusula abierta «**cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles**».

Como se ha indicado antes, podemos encontrarnos con **elementos comunes por destino**: elementos que por naturaleza serían privativos pero que los propietarios en el título constitutivo acordaron fueran de aprovechamiento y utilidad común.

Pero asimismo pueden existir **elementos comunes por naturaleza que sean privativos** por haberse acordado así, normalmente por el propietario único inicial del inmueble; ahora bien, deberán ser elementos comunes que no sean esenciales para la comunidad; por ej. el vuelo.

Cuota de participación

La cuota de participación de cada piso o local en relación con el total valor del inmueble, referida a centésimas del mismo, servirá de módulo para determinar la participación en las **cargas y beneficios** por razón de la comunidad; las mejoras o menoscabos de cada piso o local no alterarán la cuota atribuida, que solo podrá variarse de acuerdo con lo establecido en los arts. 10 y 17 LPH (art. 3 LPH).

Será fijada en el título constitutivo determinada por el **propietario único** del edificio al iniciar su venta por pisos, por acuerdo de todos los propietarios existentes, por laudo o por resolución judicial. Para su fijación se tomará como base la **superficie útil** de cada piso o local en relación con el total del inmueble, su **emplazamiento** interior o exterior, su **situación** y el **uso** que se presuma racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes (art. 5 LPH).

Derechos y obligaciones de los propietarios de los pisos y locales

» **Sobre elementos privativos**

Sobre estos elementos recae un **derecho de propiedad exclusivo**, pudiendo por tanto el propietario individual usar y disfrutar, e incluso enajenar, de su bien privativa e individualmente.

Ahora bien, el ejercicio de ese derecho de propiedad se encuentra con ciertas **limitaciones** derivadas de la propia naturaleza y características del objeto de dominio y la existencia de otros propietarios con iguales facultades exclusivas sobre sus elementos privativos, además de existir ciertos deberes y cargas que se les imponen y que vienen previstas en los apartados b), c), d), h) e i) del art. 9.1 LPH y en el art. 7.2 LPH.

Algunos ejemplos de límites del derecho de propiedad son los que se derivan del debido respeto a las instalaciones generales, o la obligación de no desarrollar actividades dañosas, molestas o nocivas, y como ejemplo de deberes está la obligación que recae sobre el propietario de contribuir a las cargas generales.

Por otra parte, el propietario de un piso puede ser privado del derecho al uso de su vivienda por un plazo de hasta tres años por causar daños o realizar actividades molestas o lícitas. Así lo determina el art.7.2 LPH, y lo puede decidir un juez si se da ese caso.

El **Tribunal Constitucional** ha declarado válida tal norma, diciendo que ni se vulnera el derecho a la propiedad, ya que se trata de una sanción civil derivada del incumplimiento de determinadas obligaciones (y no de la protección constitucional frente a la actuación de los poderes públicos que limitan su derecho a la propiedad), ni el derecho constitucional a la libre elección de vivienda.

Ver STC 301/93, de 21 de octubre y 28/99 de 8 de marzo.

La **enajenación** del elemento privativo implica la enajenación de la parte en los elementos comunes y los anejos (art. 3 LPH).

Podrán **modificarse** los elementos privativos conforme a lo señalado en el art. 7.1 LPH, debiendo comunicar al representante de la comunidad (en principio, el Presidente) con carácter previo la realización de las obras, y en caso de que se fuera a afectar algún elemento común en la medida indicada por ese art. 7.1 LPH, entonces deberá atenderse a las reglas previstas en el art. 10 LPH, debiendo pedirse en su caso la oportuna autorización administrativa tras el previo acuerdo de los propietarios si se trata de alguno de los supuestos previstos en el art. 10.3 LPH.

» **Sobre elementos comunes**

Estos elementos son de **uso conjunto** por todos los propietarios sin que exista una **propiedad exclusiva ni excluyente**. Su uso debe ser **adecuado y diligente**: apartados a) y g) del art. 9.1 LPH.

Todos los propietarios deberán **contribuir** conforme a su cuota de participación, fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los **gastos generales** para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización (art. 9.1.e) LPH). Se reputarán generales los gastos que no sean imputables a uno o varios pisos o locales, sin que la no utilización de un servicio exima del cumplimiento de las obligaciones correspondientes, sin perjuicio de lo establecido en el art. 17.4 LPH (art. 9.2 LPH): **disidente no obligado a pagar mejoras no necesarias**. Para el **cobro de los importes** correspondientes a estos gastos, la comunidad podrá acudir a un juicio monitorio especial, así como cuenta en garantía con una hipoteca legal tácita sobre el piso o local del propietario deudor, además de reconocérsele como un crédito preferente (cfr. art. 9.1.e) LPH).

Junto con los gastos generales, pueden tener lugar las llamadas **derramas**, esto es, **aportaciones extraordinarias como consecuencia de obras necesarias u obligatorias** a las que se refiere el art. 10 LPH: **obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad, accesibilidad y seguridad, así como las obras necesarias para eliminar barreras arquitectónicas y mejorar la accesibilidad al edificio por personas mayores o discapacitados, la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes, además de la constitución de un complejo inmobiliario**. En previsión de la realización de estas obras de conservación, reparación y rehabilitación en la LPH se exige la constitución de un **fondo de reserva** por una cantidad que cada año no podrá ser inferior al 10 % del último presupuesto ordinario (art. 9.1.f) LPH).

Órganos de administración y representación de la comunidad de propietarios

La administración y actuación de la comunidad de propietarios se realizará a través de **diversos órganos** previstos en la LPH: presidente; vicepresidentes en su caso;

secretario; administrador y la junta de propietarios; pudiendo establecerse otros órganos por acuerdo de la junta o en los estatutos (art. 13.1 LPH). Su nombramiento será por el plazo de un año, sin perjuicio de que podrá ser removido de su cargo antes de la expiración del mandato por acuerdo de la Junta de propietarios, convocada en sesión extraordinaria (art. 13.7 LPH).

Ahora bien, cuando el número de propietarios de viviendas o locales en un edificio no exceda de cuatro podrán acogerse al régimen de administración del art. 398 CC, si expresamente lo establecen los estatutos (art. 13.8 LPH).

- » **Presidente:** conforme al art. 13 LPH, es quien **representa a la comunidad en todos los asuntos que le afecten; será nombrado, entre los propietarios, mediante elección o, subsidiariamente, mediante turno rotatorio o sorteo; el nombramiento será obligatorio**, si bien el propietario designado podrá solicitar su relevo al juez dentro del mes siguiente a su acceso al cargo, invocando las razones que le asistan para ello.
- » **Vicepresidentes:** **la existencia de vicepresidentes será facultativa.** Su nombramiento se realizará por el mismo procedimiento que el establecido para la designación del presidente; corresponde al vicepresidente, o a los vicepresidentes por su orden, sustituir al presidente en los casos de ausencia, vacante o imposibilidad de este, así como asistirlo en el ejercicio de sus funciones en los términos que establezca la Junta de propietarios (art. 13.4 LPH).
- » **Administrador:** según señala el art. 13 LPH, **puede asumir a su vez las funciones de secretario; y por otro lado, no debe ser necesariamente un propietario;** ahora bien, las funciones del secretario y del administrador serán ejercidas por el presidente de la comunidad, salvo que los estatutos o la Junta de propietarios por acuerdo mayoritario, dispongan la previsión de dichos cargos separadamente de la presidencia (art. 13.5 LPH). Sus funciones serán las recogidas en el art. 20 LPH.
- » **Secretario:** **sus funciones pueden recaer en la misma persona que actúe como administrador, teniendo en cuenta que las funciones del secretario y del administrador serán ejercidas por el presidente de la comunidad, salvo que los estatutos o la Junta de propietarios por acuerdo mayoritario, dispongan la previsión de dichos cargos separadamente de la presidencia** (art. 13.5 LPH). Tiene como función principal la llevanza y custodia del libro de actas de la Junta de propietarios, así como conservar, durante el plazo de cinco años, las convocatorias,

comunicaciones, apoderamientos y demás documentos relevantes de las reuniones (art. 19 LPH).

- » **Junta de Propietarios**: es el órgano de decisión de la comunidad y está integrado por todos los propietarios; se reunirá al menos una vez al año en sesión ordinaria y cuando así lo solicite el presidente o la cuarta parte de los propietarios o el número de propietarios que represente el 25 % de las cuotas. Sus funciones son las recogidas en el art. 14 LPH. En relación con la **convocatoria** a las reuniones, el *quórum* a cumplir, así como las **mayorías** para la adopción de acuerdos, los **efectos** de éstos y los mecanismos para **impugnarlos**, deberá atenderse a las reglas previstas en los arts. 15 a 18 LPH.

Complejos inmobiliarios privados

A ellos se refiere el art. 24 LPH, caracterizándose por:

- » Estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales.
- » Participar los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios.

Les sería aplicable el **régimen de propiedad horizontal** previsto en la LPH para los edificios únicos. Ejemplo típico: las urbanizaciones con pisos, unifamiliares, locales comerciales, centros comerciales...

Ahora bien, la aplicación de la LPH será en función de la modalidad de organización acogida en ese complejo: como comunidad única o como agrupación de comunidades (art. 24.2 y 24.3 LPH) o bajo otro tipo de modalidad acordada por los **copropietarios** facultados para ello por el art. 24.4 LPH, aplicándose los pactos de dichos copropietarios y, supletoriamente, la LPH.

5.4. Derechos de aprovechamiento por turno

Normativa

Con la **Ley 4/2012, de 6 de julio**, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico (en adelante, LDAT) queda derogada la normativa anterior relativa a este tipo de derechos: Real Decreto-ley 8/2012, de 16 de marzo, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio (vigente hasta el 8 de julio de 2012) y la Ley que éste derogó, la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias (vigente hasta el 18 de marzo de 2012).

En esta Ley 4/2012, junto con los contratos de producto vacacional de larga duración, de reventa y de intercambio **se regulan el contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico**: se entiende por contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico aquel de duración superior a un año en virtud del cual un consumidor adquiere, a título oneroso, el derecho a utilizar uno o varios alojamientos para pernoctar durante más de un período de ocupación (art. 2 LDAT). Respecto a la formalización y contenido de este contrato resulta relevante atender a lo previsto en los arts. 11 y 29 a 32 LDAT.

Y particularmente en lo que a este tema y a esta asignatura se refiere **interesa la regulación contenida en esta Ley 4/2012 en su título II**, relativo a «**Normas especiales sobre aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico**», que prevé el régimen jurídico de la constitución, ejercicio, transmisión y extinción del derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles.

A continuación se examinarán los aspectos más relevantes.

Concepto

El derecho de aprovechamiento por turno de inmuebles **atribuye a su titular la facultad de disfrutar, con carácter exclusivo, durante un período específico de cada año, consecutivo o alterno, un alojamiento susceptible de utilización independiente** por tener salida propia a la vía pública o a un elemento común del **edificio en el que estuviera integrado y que esté dotado, de modo**

permanente, con el mobiliario adecuado al efecto, así como del derecho a la prestación de los servicios complementarios. Ahora bien, esa facultad de disfrute no comprende la posibilidad de alterar el alojamiento ni el mobiliario (art. 23.1 LDAT).

El régimen de aprovechamiento por turno **solo podrá recaer sobre un edificio, conjunto inmobiliario o sector de ellos arquitectónicamente diferenciado.** Todos los alojamientos independientes que lo integren, con la necesaria excepción de los locales, deben estar sometidos a dicho régimen. Será necesario que el conjunto tenga, al menos, diez alojamientos (art. 23.2 LDAT).

El período anual de aprovechamiento no podrá ser nunca inferior a siete días seguidos, y, dentro de un mismo régimen, los turnos podrán tener o no la misma duración (art. 23.3 LDAT).

Con el fin de desvincular este tipo de derechos con el derecho de propiedad, se advierte en el art. 23.4 LDAT que **el derecho real de aprovechamiento por turno no podrá en ningún caso vincularse a una cuota indivisa de la propiedad, ni denominarse multipropiedad, ni de cualquier otra manera que contenga la palabra propiedad;** y concretamente, como señala el art. 29 LDAT, **está prohibida la transmisión de derechos de aprovechamiento por turno con la denominación de multipropiedad o cualquier otra que contenga la palabra propiedad.**

Duración

La duración del régimen será **superior a un año y no excederá de cincuenta años,** a contar desde la inscripción del mismo o desde la inscripción de la terminación de la obra cuando el régimen se haya constituido sobre un inmueble en construcción. **Extinguido el régimen por transcurso del plazo de duración, los titulares no tendrán derecho a compensación alguna** (art. 24 LDAT).

Constitución

El régimen de aprovechamiento por turno **deberá ser constituido por el propietario registral del inmueble** cumpliendo los requisitos de los apartados 1 y 2 del art. 25 LDAT.

El régimen de aprovechamiento por turno de un inmueble **se constituirá mediante su formalización en escritura pública, y se inscribirá en el Registro de la Propiedad** (art. 25.3 LDAT). Dicha escritura pública deberá contener como mínimo las circunstancias expresadas en el art. 26 LDAT y la inscripción registral se practicará atendiendo a las prescripciones del art. 27 LDAT.

Adquisición del derecho de aprovechamiento por turno – contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico

El derecho de aprovechamiento por turno **se adquirirá por medio de un contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico**: se entiende por contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico **aquel de duración superior a un año en virtud del cual un consumidor adquiere, a título oneroso, el derecho a utilizar uno o varios alojamientos para pernoctar durante más de un período de ocupación** (art. 2 LDAT).

Dicho contrato se formalizará **por escrito**, en papel o en otro soporte duradero, cumpliendo las previsiones que en cuanto a su redacción y contenido se relacionan en los arts. 11 y 30 LDAT. Deberá asimismo cumplirse con los deberes de información contractual y precontractual exigidos en los arts. 7 a 10 LDAT.

La adquisición y transmisión de derechos de aprovechamiento por turno **podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad**, siempre que el contrato se haya celebrado o formalizado mediante escritura pública y el registrador abra folio al turno cuyo derecho de aprovechamiento sea objeto de transmisión (art. 31 LDAT).

Derecho de desistimiento del consumidor adquirente de derechos de aprovechamiento por turno

En el art. 12 LDAT se reconoce este derecho sin necesidad de justificación alguna. Ahora bien, **el reconocimiento de este derecho de desistimiento no obsta al ejercicio de las acciones de nulidad o resolución legal o contractual que procedan conforme a derecho.**

El plazo para su ejercicio es de **catorce días naturales** computados conforme a las reglas señaladas en el art. 12.2 LDAT.

El **consumidor** notificará de forma fehaciente al empresario el desistimiento por escrito en papel u otro soporte duradero, pudiendo utilizar el formulario previsto en el anexo V de la Ley 4/2012. La expedición o envío de la notificación deberá hacerse dentro del plazo legal y será eficaz cualquiera que sea la fecha de recepción por el empresario.

El ejercicio del **derecho de desistimiento** por el consumidor dejará sin efecto el contrato.

El consumidor que ejerza el derecho de desistimiento no soportará coste alguno ni tendrá que pagar ninguna **contraprestación** correspondiente al servicio que pudiera haberse llevado a cabo con anterioridad a la fecha del ejercicio de desistimiento.

Por otro lado, en los contratos de **aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico** se prohíbe el pago de anticipos, la constitución de garantías, la reserva de dinero en cuentas, el reconocimiento expreso de deuda o cualquier contraprestación a favor del empresario o de un tercero y a cargo del consumidor, antes de que concluya el plazo de desistimiento (art. 13 LDAT).

Resolución por falta de pago de las cuotas

Salvo pacto en contrario, el propietario tendrá una **facultad resolutoria** en el caso de que el adquirente titular del derecho de aprovechamiento por turno, una vez requerido, no atienda al pago de las cuotas debidas por razón de los servicios prestados durante, al menos, un año. Dicha resolución se llevará a cabo conforme a lo previsto en el art. 32 LDAT.

Facultades del titular de derechos de aprovechamiento por turno

Conforme señala el art. 33 LDAT, el titular de un derecho de aprovechamiento por turno puede **libremente disponer** de su derecho sin más limitaciones que las que resultan de las leyes y sin que la transmisión del mismo afecte a las obligaciones derivadas del régimen.

La escritura reguladora del régimen de aprovechamiento por turno deberá prever la **constitución de una comunidad de titulares**, la cual se regirá por los estatutos

previstos en la escritura reguladora o los que libremente adopten los titulares de los derechos y sus acuerdos se registrarán por las reglas indicadas en el art. 33.4 LDAT.

Responsabilidad por incumplimiento de los servicios

Según advierte el art. 34 LDAT, el **propietario o promotor** es responsable, frente a los titulares de derechos de aprovechamiento por turno, de la efectiva prestación de los servicios. En caso de incumplimiento por la empresa de servicios, el propietario o promotor deberá **resolver el contrato** y exigir el resarcimiento de daños y perjuicios.

La acción de resolución corresponde al propietario o promotor. En todo caso, cualquier titular de un derecho de aprovechamiento por turno podrá reclamar del propietario la efectiva **prestación de los servicios** y las **indemnizaciones** que correspondan en el caso de que tal prestación no se efectúe. Una vez resuelto el contrato celebrado con la empresa de servicios que lo ha incumplido, el propietario o promotor deberá asumir directamente la prestación del servicio o contratarla con otra empresa de servicios. Cualquier alteración del contrato no perjudicará, en ningún caso, a los titulares de los derechos de aprovechamiento por turno.

Lo + recomendado

No dejes de leer...

La ¿necesaria? división de la comunidad de bienes

Goñi Rodríguez De Almeida, M. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 720

Junto con un breve análisis general de la figura de la comunidad de bienes en este trabajo se analiza la facultad de división de la cosa común reconocida a cada copropietario, junto con sus posibles excepciones.

Accede al documento a través del aula virtual en virtud del artículo 32.4 de la Ley de Propiedad Intelectual

Propiedad horizontal: 60 años de la Ley de Propiedad horizontal

Polo, M. J. (2020). 60 años de la Ley de Propiedad Horizontal [entrada en línea]. Recuperado de <https://blog.sepin.es/2020/03/60-aniversario-ley-propiedad-horizontal/>

En el blog de la editorial jurídica Sepin puedes ver muchos artículos sobre la LPH. Y algunos como este dónde se celebran los 60 años de la norma, y se describen sus aspectos positivos y los mejorables.

No dejes de ver...

Copropiedad

En este video se explican los derechos y obligaciones de los copropietarios de un bien y el modo de salir de esa copropiedad.



El vídeo está disponible en el aula virtual y en la siguiente dirección web:
<http://www.youtube.com/watch?v=4NbFmGD4Hjs&list=PL0916952A108905E8&index=9>

Comunidades de Propietarios

En este enlace se pueden ver diversos videos sobre distintas cuestiones del régimen de administración de una Comunidad de Propietarios y de los diversos acuerdos a adoptar, así como de distintas cuestiones que suelen ser conflictivas.



El vídeo está disponible en el aula virtual y en la siguiente dirección web:
<http://www.youtube.com/playlist?list=PLED61F9F4E7EA4FEA>

+ Información

A fondo

Las servidumbres derivadas de la propiedad horizontal

Martí Martí, J. (2006, septiembre). *La Ley*, 4, 1575-1578. Ed. La Ley-Actualidad.

El presente artículo estudia el problema y la solución judicial a las servidumbres derivadas de la propiedad horizontal. La ejecución de obras en interés de una Comunidad de Propietarios puede topar con la oposición por parte de un propietario de la ocupación de parte de su terraza para la colocación del andamio necesario para ese fin. La jurisprudencia resuelve el conflicto entre la propiedad privada y el interés comunitario con la imposición de una servidumbre temporal. La colocación de andamios y el paso de operarios en elemento privado puede provenir, entonces, de la imposición judicial de una servidumbre. Solución distinta será la privación de un espacio privativo para la colocación del ascensor en la finca.

El documento está disponible en el aula virtual.

El aprovechamiento por turno de bienes y servicios turísticos

En la Revista el Notario del siglo XXI puedes ver un interesante artículo sobre el aprovechamiento por turno y su regulación.

Accede al artículo a través de aula virtual o desde la siguiente dirección web:

<http://www.elnotario.es/hemeroteca/revista-47/177-el-aprovechamiento-por-turno-de-bienes-y-servicios-turisticos-0-7151572161495288>

Webgrafía

Noticias jurídicas

En la página web de noticias jurídicas puedes encontrar legislación actualizada.



Código Civil:

http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/cc.html

Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal (LPH):

http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/lph.html

Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias:

http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/l4-2012.html

Bibliografía

Acedo Penco, Á. (2012). Derechos reales y Derecho inmobiliario registral. Dykinson.

Bercovitz, R. (coord.). (2017). Manual de derecho civil: Derechos reales. Dykinson.

Blasco Gascó, F. de Paula, (2019). Instituciones de derecho civil. Derechos reales. Derecho registral inmobiliario. 3ª ed., Tirant lo Blanch.

Cañizares Laso, A. y Ruiz-Rico Ruiz, J. M. (2000). Multipropiedad y Aprovechamiento por Turno, Aranzadi.

De Pablo Contreras, Pedro (coord.) (2011). Curso de Derecho Civil (III). Derechos reales, 3ª. ed., Colex.

Díez-Picazo, L. y Gullón, A. (2019). Sistema de Derecho Civil, Derechos reales (Volumen III, Tomos I y II., 10ª ed.). Tecnos.

Lacruz Berdejo, J. L. (2008). *Elementos de derecho civil III*, volumen 1, *Posesión y propiedad*, 3ª ed. rev. y puesta al día por Agustín Luna Serrano, Dykinson.

Medina De Lemús, M. (2001). *Derecho de propiedad horizontal y multipropiedad*, Cálamo.

Sánchez Calero, F. (coord.) (2012). *Curso de Derecho Civil III. Derechos Reales y Registral Inmobiliario*, 4ª ed., Dykinson.

Torres Mateos, M. Á. (2007). *Comunidad de bienes*, Aranzadi.

Test

1. En la comunidad de bienes, conforme al principio democrático:
 - A. Las cuotas de los comuneros serán siempre iguales entre sí, salvo que acuerden lo contrario.
 - B. El comunero es libre de actuar en relación a su cuota en la comunidad.
 - C. Las cuotas determinarán la participación de los comuneros en las pérdidas y en los beneficios.
 - D. La adopción de decisiones será, en general, conforme a la regla de mayoría de cuotas.

2. Indica cuál de las siguientes afirmaciones es la correcta:
 - A. Para hacer gastos de conservación y mantenimiento de la cosa común se requiere el previo acuerdo por mayoría de cuotas de los comuneros.
 - B. Para hacer gastos de mejoras o gastos útiles se requiere el previo acuerdo por mayoría de cuotas de los comuneros.
 - C. Conforme al principio de libertad que rige en la comunidad de bienes, cada condueño podrá, sin consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común.
 - D. Todas las anteriores afirmaciones son correctas.

3. La comunidad de bienes se extinguirá:
 - A. Por prescripción.
 - B. Por consolidación.
 - C. Por transcurso del tiempo pactado para tomar los frutos de la cosa común.
 - D. Por cualquiera de las causas antes indicadas.

4. La acción de división de la cosa común:
 - A. Prescribe a los 10 años.
 - B. Prescribe a los 15 años.
 - C. Prescribe a los 20 años.
 - D. No prescribe nunca.

5. Los estatutos de la comunidad de propietarios:
- A. Son un requisito constitutivo del régimen de propiedad horizontal.
 - B. Son un requisito necesario para la eficacia del régimen de propiedad horizontal.
 - C. Pueden potestativamente otorgarse, pero su falta no impide la constitución del régimen de propiedad horizontal.
 - D. Deberán otorgarse para poder constituir el régimen de propiedad horizontal.
6. Para la modificación de los estatutos y el título constitutivo:
- A. Se requerirá un acuerdo adoptado por la mayoría simple de propietarios.
 - B. Se requerirá un acuerdo adoptado por la mayoría absoluta de propietarios.
 - C. Se requerirá, por lo general, un acuerdo adoptado por la unanimidad de propietarios, salvo que concurra un supuesto objeto de previsión especial por el art. 17 LPH.
 - D. No se pueden modificar.
7. Indica cuál de las siguientes afirmaciones es la correcta:
- A. La enajenación del elemento privativo implica la enajenación de la parte en los elementos comunes y los anejos.
 - B. Para la posible realización de obras de conservación y reparación en la LPH se exige la constitución de un fondo de reserva por una cantidad que cada año no podrá ser inferior al 10% del último presupuesto.
 - C. El nombramiento de los cargos de presidente y secretario será por el plazo de dos años.
 - D. A y B son correctas.
8. Conforme a la Ley 4/2012, el período anual de aprovechamiento:
- A. El período anual de aprovechamiento será entre uno y siete días seguidos.
 - B. El período anual de aprovechamiento no será inferior a siete días seguidos.
 - C. El período anual de aprovechamiento será entre uno y cincuenta días seguidos.
 - D. Ninguna de las anteriores.

9. Indica cuál de las siguientes afirmaciones es la correcta:

- A. Extinguido el régimen por transcurso del plazo de duración, los titulares no tendrán derecho a compensación alguna.
- B. El régimen de aprovechamiento por turno de un inmueble se constituirá mediante su formalización en escritura pública, y se inscribirá en el Registro de la Propiedad.
- C. El derecho de aprovechamiento por turno se adquirirá por medio de un contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico.
- D. Todas las anteriores afirmaciones son correctas.

10. Indicar cuál de las siguientes afirmaciones es la correcta:

- A. El contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico no requiere la adopción de formalidad ninguna.
- B. El plazo para ejercitar el derecho de desistimiento es de quince días hábiles.
- C. En los contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico se prohíbe el pago de anticipos antes de que finalice el plazo de desistimiento.
- D. Todas las anteriores afirmaciones son correctas.