

Concepto y regulación legal.

La propiedad horizontal es una **comunidad de propietarios** en la que coexisten un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre determinados elementos de la misma, denominados elementos privativos, y un derecho de copropiedad conjunto e inseparable sobre otros elementos o servicios comunes a todos los propietarios.

Los **elementos privativos** son espacios delimitados y susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común o a la vía pública, así como todos los elementos arquitectónicos o instalaciones que estén incluidos dentro de su perímetro y sirvan en exclusiva al propietario.

Son elementos privativos cada una de las viviendas y los locales comerciales de un edificio, así como los garajes o los trasteros que hayan sido configurados como tales.

Los **elementos comunes** son todos aquellos elementos arquitectónicos o servicios de un edificio que no son susceptibles de aprovechamiento independiente por cada propietario, y han sido establecidos para dar servicio común a todos los propietarios de la comunidad.

Son elementos comunes los siguientes: el suelo, las cubiertas y los cimientos; los elementos estructurales del edificio tales como los pilares, las vigas, forjados y muros de carga; las fachadas, incluidos todos los revestimientos exteriores, su imagen y configuración; el portal, la portería, las escaleras, los patios, los ascensores, corredores y cualesquiera otros semejantes; cualquier instalación o servicio establecido para uso de todos los propietarios como los de agua, desagüe, electricidad, teléfono, gas, calefacción, aire acondicionado, energía solar, incendios, evacuación de humos, antenas colectivas, etc, todas ellas hasta el punto de entrada de tales instalaciones en el espacio privativo de cada propietario.

Las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal **se rigen** por el artículo 396 del Código Civil, por la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1.960 y por la voluntad de los propietarios expresada en los estatutos y en las normas de régimen interno, en tanto no se opongan a lo establecido por la Ley.

La legislación relativa a la propiedad horizontal se aplica a los siguientes **supuestos**:

- a) Las comunidades de propietarios que hayan otorgado formalmente el título constitutivo de la propiedad horizontal, conforme a los requisitos establecidos por la Ley.
- b) Las comunidades de propietarios que reúnen los requisitos esenciales establecidos por el artículo 396 del Código Civil, aunque no hayan otorgado formalmente título de constitución.
- c) Los Complejos Inmobiliarios Privados.

Obligaciones de los propietarios.

Los propietarios de viviendas, garajes o locales integrados en comunidad en régimen de propiedad horizontal tienen las siguientes **obligaciones**:

- Respetar las instalaciones y elementos comunes.
- Mantener en buen estado de conservación su piso o local y las instalaciones privativas que existan en los mismos, de manera que no se cause ningún perjuicio a la comunidad ni al resto de propietarios.
- Consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir las servidumbres que requieran los servicios comunes de interés general acordados por la Junta de Propietarios en la forma prevista en la Ley.
- Permitir la entrada en su piso o local a los efectos mencionados en los apartados anteriores.
- Contribuir a los gastos generales del edificio no individualizables en proporción a su cuota o a lo dispuesto especialmente en los estatutos.
- Contribuir en proporción a su cuota a la dotación del fondo de reserva.
- Usar del inmueble con la diligencia debida, respondiendo de los daños que causen.
- Comunicar al Secretario el cambio de titularidad de la vivienda o local.
- Designar un domicilio en territorio español para recibir las notificaciones de la Junta de Propietarios o de sus órganos.

Actividades prohibidas.

El **propietario o el ocupante** de una vivienda o local **no puede realizar** en ellos actividades prohibidas en los estatutos, dañosas para la finca o que contravengan disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

Si realiza tales actividades, el **Presidente** de la Comunidad, a iniciativa propia o de cualquier propietario, **puede requerir el cese** de tales actividades. Si el infractor persiste en su conducta, el Presidente podrá **entablar una acción judicial de cesación**, previo acuerdo en tal sentido de la Junta de Propietarios.

El Juez podrá acordar como medida cautelar la cesación de la actividad prohibida.

Si estima la demanda, el Juez podrá ordenar el cese definitivo de la actividad, la indemnización de los daños y perjuicios causados y la privación del uso de la vivienda o local durante un plazo máximo de tres años.

La realización de obras por el propietario.

En una comunidad de propietarios sujeta a la Ley de Propiedad Horizontal confluyen dos tipos de derechos: los derechos de cada propietario sobre su elemento o departamento privativo y los derechos de la comunidad sobre los elementos y servicios comunes.

Todo propietario de un elemento o departamento privativo (vivienda, local, garaje,...) tiene por el simple hecho de serlo **derecho a efectuar obras de modificación de su departamento** y así se lo reconoce la Ley de Propiedad Horizontal en su artículo 7-1º. Concretamente y según dicho artículo, tiene derecho a modificar tanto los elementos arquitectónicos del departamento como las instalaciones y servicios privativos con que cuente el mismo, que serán todos aquellos que se encuentren dentro del perímetro de su departamento. Dentro de las modificaciones de elementos arquitectónicos se incluirían la posibilidad de derribar o construir tabiques y paredes (siempre que no afecten a elementos comunes como paredes maestras o pilares del edificio), redistribuir el interior de la vivienda o local, etc. Por otra parte, la modificación de las instalaciones y servicios del departamento se refiere a los servicios de luz eléctrica, agua, teléfono, etc. y a los elementos funcionales necesarios para tales servicios (cableado, enchufes,...).

Por el contrario, el propietario **no tiene derecho a realizar obras** que impliquen la **modificación de elementos comunes** del edificio. El problema, sin embargo, estará en la mayor parte de los casos en delimitar que obras suponen únicamente alteración de los elementos arquitectónicos o de las instalaciones o servicios privativos, y qué obras afectan a elementos comunes.

Además, el derecho de propietario a realizar obras de modificación de su departamento está **sujeto a ciertas limitaciones** que derivan de la propia existencia de la situación de comunidad, y que consisten en que **no puede realizar obras que menoscaben o alteren la seguridad del edificio, su estructura general o su configuración o estado exteriores.**

Tampoco podrá el propietario efectuar obras de modificación cuando perjudiquen a otro propietario.

Cuando las obras no pueden ser realizadas por el propietario bien porque afectan a elementos o servicios comunes del edificio o porque sobrepasan los límites mencionados anteriormente, tales obras requerirán el consentimiento de la Junta de Propietarios.

Por otra parte, el artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal mencionado anteriormente ha de ser puesto en relación con el artículo 12 de la misma Ley, según el cual la alteración de la fábrica o estructura del edificio o en las cosas comunes afectan al título constitutivo de la propiedad horizontal y, por tanto, habrá de sujetarse a los mismos requisitos que se establecen para la modificación del título en la Ley de Propiedad Horizontal. Ello implica que las obras que supongan tales alteraciones en la fábrica o estructura del edificio, o que modifiquen o afecten de alguna manera a los elementos comunes del edificio, no podrán ser realizadas por el propietario sin el consentimiento previo de la Junta de Propietarios. Tal acuerdo de autorización ha de adoptarse por la Junta de Propietarios por unanimidad, al igual que cualquier acuerdo que implica modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal.

Finalmente, la Ley de Propiedad Horizontal establece una obligación de carácter formal, que consiste en la necesidad de **notificar al representante de la comunidad** la realización de las obras con carácter previo al inicio de las mismas.

Normas de las Comunidades de Vecinos

Los vecinos y propietarios de una finca tienen la obligación de:

- Respetar las instalaciones de la comunidad y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo, evitando que se causen desperfectos.
- Mantener en buen estado de conservación su piso, local e instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen al resto de los propietarios.
- Consentir en su propiedad las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en el las servidumbres imprescindibles requeridas.
- Permitir la entrada en su piso o local a efectos de realizar las reparaciones requeridas en los apartados anteriores.
- Contribuir a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, de acuerdo a la cuota de participación establecida.
- Contribuir, de acuerdo a la cuota de participación, al fondo de reserva de la comunidad. Con este fondo la comunidad podrá contratar un seguro que cubra los daños causados en la finca.
- Observar la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares respondiendo ante éstos de las infracciones cometidas y de los daños causados.
- Comunicar al Secretario de la comunidad el domicilio a efectos de citaciones y notificaciones de toda índole. En defecto de esta comunicación se considerará como tal el piso o local perteneciente a la comunidad.
- Comunicar al Secretario de la comunidad el cambio de titularidad de la vivienda o local. quien incumpliere esta obligación seguirá respondiendo de las deudas con la comunidad devengadas después de la transmisión de forma solidaria con el nuevo propietario.