

Cuestiones generales

Requisitos

Otorgamiento del título constitutivo

Modos de constituir la Comunidad

. Requisitos

Para la constitución de la Comunidad de Propietarios se exige que se den una serie de requisitos, junto con la divisibilidad de edificio.

- Son necesarias para la constitución de la Comunidad de Propietarios :
 - * Existencia de pisos o locales, o partes de ellos, de carácter privativo, carácter que se manifiesta en:
 - + Ser susceptibles de aprovechamiento independiente.
 - + Tener acceso directo a la vía pública o a un elemento común.
 - + Como consecuencia de lo anterior, poder ser objeto de propiedad separada.
 - + Tener inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio.
 - * La existencia de unos elementos comunes, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute y cuyas características son:
 - + Ser inherentes e inseparables de los elementos privativos.
 - + No son en ningún caso susceptibles de división.
 - + Sólo podrán ser enajenados, gravados o embargados juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable.
- Los copropietarios estarán obligados a pertenecer a la Comunidad, a diferencia de lo que ocurre con las asociaciones de propietarios, en las cuales la pertenencia es de carácter voluntario. Desde la inscripción en el Registro de Asociaciones, estas gozarán de personalidad jurídica propia e independiente de cada uno de los asociados, teniendo por lo tanto capacidad de obrar, entendida ésta en un sentido amplio como capacidad procesal de poder realizar en nombre propio validamente actos procesales

- Para que un edificio se pueda constituir en Propiedad Horizontal debe poder ser dividido en distintos pisos y locales que sean susceptibles de aprovechamiento independiente, junto con las partes que permanezcan en la indivisión.

Es preciso que las características del edificio permitan su división, pudiéndose llevar a cabo la misma mediante la adjudicación de pisos o locales independientes, con sus elementos anejos.

Se ha de tener en cuenta que la facultad de instar la división de la cosa común tiene ciertos límites, como son:

- * Pacto de indivisión temporal reconocido en el Art. 400 C.Civil .
- * Exclusión de la divisibilidad cuando la división haga inservible la cosa para el uso a que se destina. Art. 401 C.Civil
- * Indivisibilidad esencial del bien común, es decir por su propia naturaleza. Se ha de considerar que no es posible la división del edificio, si es necesario adaptar el edificio o construcción para que disponga de los elementos comunes, provocando unos gastos desproporcionados con el valor de lo edificado y la ventaja que de una división forzada puedan derivar.

. Otorgamiento del título constitutivo

En consecuencia, cumplidos los requisitos antes expuestos, queda constituido el supuesto "de hecho" necesario para el nacimiento de la Propiedad Horizontal del que, como supuesto "jurídico", devendrá necesario el otorgamiento del correspondiente título constitutivo de dicha propiedad.

Debe entenderse por título constitutivo aquel documento en el cual se hacen constar los supuestos de hecho que sirven de base para la determinación del régimen jurídico de la Propiedad Horizontal, es decir, el título constitutivo de dicho régimen es la Escritura Pública de División Horizontal, cuyo contenido suele ir en el mismo instrumento público que la Obra Nueva, la cual ha de inscribirse en el Registro de la Propiedad.

. Modos de constituir la Comunidad

- Principio general.

La LPH establece los distintos modos en que se puede constituir tal régimen de propiedad, bien mediante acto unilateral del propietario único del edificio, al iniciar su venta por pisos, por acuerdo de todos los propietarios existentes, por laudo o por resolución judicial.

- Constitución por acto unilateral.

El título constitutivo de la Propiedad Horizontal se puede otorgar por el único propietario del edificio, como negocio jurídico unilateral, bien mediante acto "inter vivos" bien "mortis causa".

- División del edificio por pisos.

Se ha de partir de la idea fundamental de que ningún copropietario está obligado a permanecer en la Comunidad, pudiendo pedir en cualquier tiempo cualquiera de ellos, la división de la cosa común. Nos encontramos, pues, ante el supuesto de un edificio que pertenece en indivisión a distintos dueños.

- * Requisito.

Que las características del edificio permitan la división.

* Legitimación.

Cualquiera de los comuneros está legitimado para pedir la división del edificio, la cual se deberá practicar por acuerdo unánime de todos los comuneros, por laudo o por sentencia judicial.

* Modo de practicar la división

Se hará mediante la adjudicación a cada comunero de pisos o locales independientes, de elementos comunes, en régimen de copropiedad, todo ello en la forma prevista en el Art. 396 C.Civil .

- Partición hereditaria.

Existen cuatro posibilidades de proceder a la constitución de dicho régimen en situaciones de sucesión hereditaria:

* Partición hecha por el propio testador.

El testador puede realizar la partición de sus bienes por acto "inter vivos" o "mortis causa", con el límite del respeto absoluto a la legítima, como parte del caudal hereditario que la Ley reserva para aquellos herederos que denomina "forzosos", que son los hijos y descendientes, los ascendientes y el cónyuge viudo.

* Partición hecha por contador-partidor.

Puede el testador, por acto "Inter. vivos" o "mortis causa", encomendar, para después de su muerte, la simple facultad de hacer la partición a una tercera persona, la cual puede, en cumplimiento del mandato dado por el causante de la herencia, realizar la división de un edificio en régimen de Propiedad Horizontal, adjudicando pisos o locales a los herederos designados o a los forzosos.

* Partición hecha por los herederos.

El primer principio básico, en orden a la partición de la herencia, es que ningún heredero está obligado a permanecer en la indivisión de la herencia, a menos que el testador lo prohíba expresamente.

Existiendo un edificio propiedad del causante de la herencia y que admita división, no existe inconveniente alguno en que los herederos puedan proceder, como medio de partición de la herencia, a la división y constitución del mismo en régimen de Propiedad Horizontal, adjudicándose pisos o locales entre ellos, en pago de sus porciones hereditarias; pero teniendo en cuenta que tal decisión de dividir así el edificio exige la unanimidad.

* Partición hecha por el Juez.

En el caso de que los herederos, mayores de edad, no se pongan de acuerdo en el modo de hacer la partición, podrán solicitar del Juez la realización de la misma, por los trámites de juicio de testamentaría, por lo que no parece que haya inconveniente en que el Juez, habiendo un edificio propiedad todo él del causante, proceda a su división y constitución en régimen de Propiedad Horizontal, con adjudicación de los pisos y locales resultantes de tal división a los herederos, en pago de sus porciones hereditarias.