

ARIZA

@administraciones
su comunidad  en su casa

*Constitución de la Comunidad
Requisitos para que Pueda Constituirse la Comunidad*

Condiciones del artículo 396 del Código Civil

Art.396 CC

Las Comunidades que no han otorgado el título constitutivo han de reunir los requisitos establecidos en el Art.396 CC para que les sea aplicable el régimen de propiedad horizontal. Deben pues constar de pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, por tener acceso directo a la vía pública o al elementos comunes, esto es, elementos privativos, junto con otros elementos comunes en copropiedad que sean anejos inseparables de aquellos elementos privativos.

Expresado ello de forma sucinta, se puede decir que dos son las condiciones que exige el precepto citado:

- Existencia de pisos o locales, o partes de ellos, de carácter privativo, carácter que se manifiesta por:
 - 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 inherentes a aquellos otros elementos privativos y que son necesarios para su adecuado uso y disfrute y cuyas características son:
 - Son inherentes e inseparables de los elementos privativos.
 - No son en ningún caso susceptibles de división.
 - Sólo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable.

También tendrá carácter común todo cuanto exista en el edificio, no individualizable, para uso o servicio de todos los propietarios o habitantes.

Constitución de la Comunidad

Posibilidad de exigir la constitución de la Comunidad

En todos aquellos supuestos en los que se den los requisitos de aplicación de la LPH , a saber: edificación, división material en espacios diferentes, susceptibilidad de aprovechamiento independiente de esos espacios y propiedad dividida en varias personas, se constituye 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.

Exista o no ese título, la situación de hecho creada por la concurrencia de distintos propietarios de un edificio común generará esta modalidad de propiedad, la cual necesariamente estará sujeta a los pactos o estatutos que los propietarios concierten, pues dada esa situación "de facto" imposible sería la convivencia cuando surgieran problemas de deterioro o mantenimiento del inmueble.

Cualquiera de los comuneros puede exigir de la propia Comunidad o del constructor el otorgamiento del título constitutivo, a fin de lograr una ordenada convivencia y claridad en el modo de reparto de cargas, gastos y responsabilidades, así como en la delimitación de los derechos. Es uno de aquellos casos de Derecho civil común, en que las formalidades legales son exigibles entre las partes, pero su falta o ausencia no provoca la nulidad del acto o contrato, sino que simplemente se otorga a las partes la facultad de compelerse para llenar dichas formalidades legales y obtener así la protección que las mismas proporcionan.

Constitución de la Comunidad

Inexigibilidad de formalidades especiales

Art.2.2 LPH

La Propiedad Horizontal surgirá automática y necesariamente siempre que se dé una pluralidad de propietarios de alguno de los pisos o locales de un inmueble y ello con independencia de que previamente se haya formalizado o no el título constitutivo. Si en una misma casa alguno de los pisos o locales tiene distintas propiedades individuales, ha nacido la propiedad horizontal, sin perjuicio de que quede pendiente la correspondiente declaración notarial y registral de constitución.

Por consiguiente, la legislación especial sobre Propiedad Horizontal se aplica tanto a las Comunidades de Propietarios formalmente constituidas como a otras situaciones que análogamente se equiparan a aquellas, entre las que se encuentran las comunidades que no han otorgado su título constitutivo. Art.2.2 LPH

La característica fundamental de estas comunidades es la falta de título constitutivo en Propiedad Horizontal, esto es, la ausencia de escritura pública de división horizontal, lo que no impide que se rijan por la LPH , pues la carencia de formalidad no las hace diferentes, en cuanto a su naturaleza, de aquellas que se encuentran debidamente constituidas, y, en definitiva, el régimen de Propiedad Horizontal, no persigue otra finalidad que el encauzamiento de los derechos que ya en principio corresponden a los copropietarios, dotándoles de una ordenación completa y eficaz.

Estas Comunidades han de reunir los requisitos establecidos en el Art.396 CC.

Deben pues constar de pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, por tener acceso directo a la vía pública o al elementos comunes, esto es, elementos privativos, junto con otros elementos comunes, en copropiedad que sean anejos inseparables de aquellos elementos privativos.

Se registrarán, en todo caso, por las disposiciones de 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.

En consecuencia, en todos aquellos supuestos en los que se den los requisitos legales, concurre el supuesto "de hecho" necesario para el nacimiento de la Propiedad Horizontal, del que puede devenir o no el otorgamiento del correspondiente título constitutivo, en tanto que el régimen de Propiedad Horizontal puede darse aun sin la existencia de esta formalidad.

Ya antes de la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal se admitía la posibilidad de las llamadas "propiedades horizontales de hecho", por entender entonces la Jurisprudencia que el título constitutivo no tiene otra significación que la de acoplar y regular aquellos derechos que la Ley otorga a los propietarios de los distintos pisos de un inmueble, desde el momento de su adquisición, pero ni crea un ente social distinto de los componentes y con patrimonio diferente del particular de ellos, ni tampoco modifica los elementos que a cada uno de ellos corresponde desde el momento de adquirir.

El elemento, pues, necesario para la aplicación del régimen especial de propiedad, lo integra el "edificio", edificio que, como es obligatorio, se compondrá de elementos privativos y de elementos comunes sobre los que se dará un régimen de copropiedad y limitación de facultades dispositivas por parte de aquéllos.

El título constitutivo de Propiedad Horizontal tiene un valor relativo y de concreción de los puntos necesarios para la aplicación del régimen de Propiedad Horizontal, naciendo este régimen desde el momento mismo de la división del inmueble por adquisición de un piso del edificio del que forma parte, y persiguiéndose el ordenamiento de los derechos de cada propietario y que los pisos puedan ser objeto de propiedad separada.

En todo caso, pues, exista o no ese título, la situación de hecho creada por la concurrencia de distintos propietarios de un edificio común generará esta modalidad de propiedad, la cual necesariamente estará sujeta a los pactos o estatutos que los propietarios concierten.

No obstante, es cierto que ante la situación de facto de la existencia de un régimen de Propiedad Horizontal, surge el derecho del comunero a exigir la constitución formal del régimen especial de propiedad, mediante el otorgamiento del oportuno título y su inscripción en el Registro de la Propiedad.

La circunstancia de no haberse otorgado el título constitutivo no significa que deba someterse a las reglas de la comunidad de bienes en general, ya que el sistema de la misma se establece legalmente desde el momento mismo de la división de un inmueble, mediante la adquisición de un piso del edificio del que forma parte.

Así debe ser, pues en definitiva, el régimen legal solamente persigue el ordenamiento o coordinación de los derechos que corresponden a los distintos propietarios, armonizando los intereses de los mismos tanto sobre su propiedad particular, como sobre los elementos comunes, por lo que resulta indiferente que no se haya otorgado la escritura de división horizontal acompañada de los estatutos, a los efectos constitutivos de su existencia, ya que esta se configura y nace legalmente desde el momento mismo de la división de un inmueble.

Trámites administrativos

En la práctica, la constitución de una Comunidad de Propietarios requiere la realización de determinadas gestiones administrativas.

- Es necesario acudir al Registro de la Propiedad para la legalización del Libro de Actas.
- También debe acudirse a la Delegación de Hacienda para obtener el Número de Identificación Fiscal de la Comunidad, así como cumplir con todas las obligaciones formales que impone la Administración Tributaria.
- Si la Comunidad emplea trabajadores, es necesaria su inscripción, previa al comienzo de la actividad, en la Seguridad Social como empresario.

*Promoción y Construcción de Edificios
Cooperativas de Viviendas*

Constitución de la Comunidad de Propietarios

Es facultad de las cooperativas de viviendas adquirir, parcelar y urbanizar terrenos y, en general, desarrollar cuantas actividades y trabajos sean necesarios para el cumplimiento de su objeto social; por tanto, si esa es la capacidad de que gozan en el ámbito de construcción, ningún inconveniente hay en que, terminada la construcción de un edificio lo constituyan en el régimen de Propiedad Horizontal, adjudicando la propiedad o el uso y disfrute de las viviendas y locales a los socios mediante cualquier título admitido en derecho.

Si la cooperativa retiene la propiedad de algunas de las viviendas o locales, los Estatutos establecerán las normas a que ha de ajustarse tanto su uso y disfrute por los socios, como los demás derechos y obligaciones de éstos y de la cooperativa, pudiendo prever y regular la posibilidad de cesión o permuta del derecho de uso y disfrute de la vivienda o local con socios de otras cooperativas de viviendas que tengan establecida la misma modalidad. Art.89.3 Ley 27/1999

Las cooperativas de viviendas podrán enajenar o arrendar a terceros, no socios, los locales comerciales y las instalaciones y edificaciones complementarias de su propiedad. La Asamblea General acordará el destino del importe obtenido por enajenación o arrendamiento de los mismos. Art.89.4 Ley 27/1999

Según la Doctrina Administrativa, estarán sujetas al IVA , las entregas de viviendas efectuadas por la Comunidades de Propietarios que realicen la promoción de una edificación a los comuneros integrantes de las mismas.