

DR 19 31

Derecho civil 3, título el título constitutivo en la ley de propiedad horizontal, autor José Manuel Martín Bernal, día de grabación 20 de diciembre de 1979, día de emisión 23 de enero de 1980. La evolución social y jurídica en materia de propiedad horizontal no se ha detenido en ningún momento. En primer lugar se situaría en el orden de la naturaleza jurídica, una segunda fase se referiría al desarrollo normativo del instituto que nos ocupa y hoy nos encontramos en una tercera etapa en la que uno de los temas más salientes para el establecimiento del régimen de propiedad horizontal se refiere a la constitución de la misma.

Ni la ley española ni las extranjeras definen lo que haya de entenderse por título constitutivo. Con base a determinados preceptos, los artículos fundamentalmente 3, 5, 9, 11 y 16 de la ley de 21 de julio de 1960, la doctrina aventura definiciones. Podría entenderse como tal el acto jurídico que da vida a esta propiedad mediante la individualización jurídica de cada piso o local que se realiza a través de su descripción y valoración en relación con el edificio de que forman parte.

Desde otro punto de vista, más ajustado quizá a la ley, se le suele definir como aquel documento en el que han de hacerse constar necesariamente los supuestos de hecho que sirven de base para la constitución del régimen jurídico de la propiedad horizontal, tales como la descripción del inmueble en su conjunto, la de sus pisos o locales independientes y la cuota de participación con que ha de contribuir cada propietario singular a los gastos y beneficios comunes. De conformidad con el artículo 5 de la ley de propiedad horizontal, puede distinguirse a un contenido mínimo o necesario que sería la descripción del edificio en su conjunto y descripción de cada piso o local en particular asignándole un número correlativo, b un contenido facultativo integrado a su vez primero por los estatutos, reglas de constitución y ejercicio del derecho y 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, reparaciones, en fin, formando todo ello un estatuto privativo que no perjudicará a tercero si no ha sido inscrito en el registro de la propiedad. Segundo, por las normas de régimen interior establecidas, dice el artículo 6 de la ley de propiedad horizontal, para regular los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes subordinadas a la ley y a los estatutos y que no tienen acceso al registro de la propiedad.

La ley silencia el momento en que el título nace como tal, no teniendo su otorgamiento carácter constitutivo y sí dispositivo, en cualquier momento pueden hacer y la capacidad requerida debe ser la necesaria para disponer. Para Fuentes Lojo tal nacimiento puede producirse a por la libre voluntad del propietario del edificio antes de vender este por pisos, b, por voluntad de los distintos propietarios de los apartamentos de un mismo edificio, c, por voluntad de la persona que construya el edificio con la finalidad de venderlo por pisos y d, por laudo o resolución judicial. En cuanto a los elementos formales, la ley no exige concretamente que el título de que

se trata conste en escritura pública, pero será esta necesaria cuando dicho título haya de escribirse en el registro de la propiedad o haya de producir efectos contra tercero.

Potestativamente en el título constitutivo podrán contenerse los estatutos. En cuanto al contenido del título, fácilmente se habrá advertido de las definiciones antes dadas. La descripción a la que se refiere el artículo 5 mencionado se completaría con la de la extensión, linderos, planta en que se hallare y los anejos, tales como garaje, guardilla, sótano, etc.

A la valoración se refiere el artículo 3 cuando establece que a cada piso local se atribuirá una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo. Durante la vida de este régimen especial de propiedad es frecuente que se produzcan alteraciones en el número de plantas del inmueble o en el de los apartamentos de cada planta, sea como consecuencia de sobre elevaciones, artículo para otros más reducidos o independientes, artículo 8, de la amplitud de aquel por agregación de otros colindantes, el propio artículo 8, de su disminución por segregación también contemplada en el anterior artículo o de la realización de ciertas innovaciones de conformidad con lo establecido en el artículo 10. Estas alteraciones, naturalmente, traerán como consecuencia la necesidad de la modificación del título constitutivo y a él se refiere el párrafo último del artículo 5º de la ley cuando dice textualmente, en cualquier modificación del título y a salvo lo que se dispone sobre validez de los acuerdos se observarán los mismos requisitos que para la Constitución.

Entre ellos y como fundamental debe destacarse la obligatoriedad de que los acuerdos sean adoptados por la unanimidad de los titulares en la correspondiente junta convocada ad hoc o por laudo o resolución judicial dictada en el procedimiento correspondiente a instancia de cualquiera de aquellos en otro caso. Otra particularidad del título es la relativa a los efectos que produce respecto a los sucesores del titular y en cuanto a terceros. Naturalmente, dependerán de la forma en que conste dicho título y de que aparezca o no el mismo inscrito en el registro de la propiedad, puesto que sobre este particular habrán de aplicarse las normas generales.

Al mencionarse el tercero parece que existe unanimidad por la doctrina y por alguna jurisprudencia en entender que se trata del calificado como tal por el artículo 32 de la ley hipotecaria. Esa unanimidad, en cambio, no se advierte respecto de los efectos del título en relación a adquirentes de pisos o locales. Usualmente se produce el título cuando el edificio está ya terminado, pero con fundamento principalmente en el número 4 del artículo 8 de la ley hipotecaria es posible su otorgamiento cuando la construcción del edificio esté comenzada.

Realmente ningún precepto legal exige el otorgamiento del título constitutivo antes de la transmisión de la propiedad de que se trate. Manuel de la Cámara se pregunta si es preciso que el título constitutivo se otorgue para que nazca la propiedad horizontal siquiera sea en estado de pre-horizontalidad. Entiende que de la propia denominación título constitutivo la respuesta sería afirmativa, pero que en cualquier caso habría que distinguir los supuestos fácticos como cuando el dueño de un edificio construido vende todos o algunos de los pisos o locales del inmueble o si el promotor vende en trance de construir, entre otras posibilidades.

Con un criterio ciertamente tolerante se puede llegar a entender que la propiedad horizontal ha nacido si están perfectamente definidos los pisos o locales que han de pertenecer a los interesados, con expresión de sus características, aunque no se hayan señalados las cuotas de participación, si se admite siquiera sea implícitamente que las resultantes de la adquisición del solar habrán de ser rectificadas para adecuarlas a los criterios que el artículo quinto repetido establece al respecto.