

Lo imperativo y lo dispositivo en la Propiedad Horizontal (*)

I

PREAMBULO

La Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960 plantea el problema del carácter imperativo de sus normas, o, dicho en otra forma, ¿cuáles de sus preceptos admiten pacto en contra? La cuestión es de especial importancia en la redacción de las escrituras que constituyen o modifican la propiedad horizontal y en la calificación de las mismas para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

El último párrafo del artículo 396 del C. c. dice: «Esta forma de propiedad se rige por las *disposiciones legales especiales* y, en lo que las mismas permitan, por la *voluntad* de los interesados». Tenemos, pues, aquí consagrada una prelación de fuentes distinta de la establecida en el artículo 392, párrafo 2.º, del Código civil, ya que en este último tiene preferencia la voluntad privada, después las disposiciones especiales, y, por último, las normas generales sobre la propiedad.

En la propiedad horizontal se aplican, en primer lugar, las disposiciones legales, especialmente los artículos 396 y 401 del C. c., la citada Ley de 1960, y los artículos 8.º, números 3.º, 4.º y 5.º

(*) Siendo urgente la publicación de este trabajo, se ha prescindido de cualquier alteración o complemento del texto original de la conferencia pronunciada por su autor en el Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad el día 28 de abril de 1967.

y 107, número 11, de la Ley Hipotecaria, y solamente en lo que no contradiga tales disposiciones, la voluntad de los interesados. Hay que afirmar, pues, un cierto carácter general imperativo de la legalidad vigente. Así lo ha reconocido la sentencia del T. S. de 10 de mayo de 1965, que en su primer Considerando afirma: «Destacando en el actual y vigente Ordenamiento positivo su carácter de derecho necesario al preceptuar que esta forma de propiedad se rige por las disposiciones legales especiales y sólo en lo que las mismas permitan por la voluntad de los interesados.»

No son muy numerosas las sentencias ni las Resoluciones de la Dirección General de los Registros sobre la materia que estudiamos, dado el escaso plazo de vigencia de la Ley. Pueden citarse las sentencias del T. S. de 5 de marzo y 2 de mayo de 1964, 20 de abril, 10 de mayo, 7 y 28 de octubre y 11 de diciembre de 1965; 28 de abril, 17 de octubre y 3 de diciembre de 1966. Varias de ellas, aunque posteriores a la Ley de 1960, se refieren a situaciones producidas antes de su entrada en vigor.

La Dirección General de los Registros ha dictado las Resoluciones de 7 de junio de 1963, y 19, 21 y 23 de julio de 1966, 20 de abril y 16 de septiembre de 1967, resolviendo algunos puntos concretos y que estudiaremos más adelante.

Podemos, pues, partir de la afirmación general de que estamos ante una normativa de carácter fundamentalmente imperativo, pero que deja, indudablemente, un considerable margen a la voluntad privada. Este será el tema de nuestra conferencia.

Vamos a prescindir del estudio de antecedentes históricos y de posiciones doctrinales, para exponer únicamente los problemas prácticos que plantea nuestro Derecho positivo, siempre bajo el prisma de su carácter imperativo o dispositivo.

II

LO IMPERATIVO Y LO DISPOSITIVO EN RELACION
CON LA INSTITUCION MISMA

Cabe examinar fundamentalmente los siguientes puntos:

1. *El concepto mismo de la institución.*

La institución en sí viene definida en forma descriptiva en el artículo 396 del C. c., y en el artículo 3.º de la Ley de 1960, en el sentido de destacar el derecho privativo sobre el piso o local de cada propietario y la copropiedad en los elementos comunes, debiendo considerarse estos preceptos, como en general todos los que contienen definiciones, como de derecho imperativo.

2. *Posibilidad de prohibir o excluir este régimen de propiedad.*

Nos referimos al supuesto de que los comuneros de un edificio convengan libremente en excluir entre ellos para el futuro esta clase de comunidad, o bien al caso de que la misma sea prohibida por el transmitente en una donación, testamento, etc. Cabe, pues, distinguir:

A) El pacto de no pedir la división por pisos, admitida en el artículo 401 del C. c., reformado, parece que puede convenirse en la misma medida en que puede pactarse la no división de la comunidad, es decir, por plazo que no exceda de diez años, que pueden prorrogarse por nueva convención (art. 400, párrafo 2.º del C. c.), ya que siendo la constitución en propiedad horizontal una de las formas de división de la comunidad, el problema se reconduce al de la interpretación del citado artículo 400 del C. c.

Esta es la tesis que consideramos más viable, aunque el paralelismo con el párrafo 2.º del artículo 400 del C. c. no sea total, ya que no es lo mismo convenir, en forma absoluta, no dividir una comunidad, que excluir tan sólo una de las formas de división. Qui-

zá pudiera valer, indefinidamente, el pacto de no constituir propiedad horizontal, cuando se dé una razón suficiente (por ejemplo, la de que desmerezca el valor del edificio por la existencia de esta clase de propiedad).

B) La posibilidad de imponer la indivisión en propiedad horizontal en el acto de transmisión de un edificio, creemos que equivale a una prohibición de disponer, que se rige por el artículo 781 del C. c. y por los artículos 26 y 27 de la L. H., y que sólo puede ser impuesta en la medida en que son válidas y eficaces cualesquiera otras prohibiciones de disponer.

C) Posibilidad de pactar algún otro tipo de división por pisos distinto del regulado en la Ley.

Nos encontramos ante el sugestivo problema de si cabe que las partes configuren libremente algún tipo de comunidad sobre pisos o edificios distinto del regulado por la Ley. Creemos que ello no es posible, dado el carácter imperativo general de la legislación. Lo que sí será posible, en algunos casos, es constituir propiedades totalmente separadas mediante el sistema de segregación, siempre que no existan elementos comunes. Puede ser el caso de lo que pudiéramos llamar «propiedad vertical», siempre que entre los dos pisos o edificios, una vez separados, no haya más elemento común que la medianería que ordinariamente suele existir entre edificios contiguos, o incluso, la posibilidad de segregar la planta baja de un edificio aunque sobre ella cargue el resto del mismo, desglosándola de la posible propiedad horizontal de éste. Creemos que esta figura podría construirse a través de un derecho de superficie, siempre que la propiedad del suelo fuese íntegramente para la planta baja, pues si quedase dividida entre ésta y el resto del edificio, parece que no habría más posibilidad que constituir la propiedad horizontal.

Esta tesis tiene su base legal en el artículo 16, 1.º, R. H., que permite la inscripción del derecho de superficie, incluso cuando tenga por objeto levantar nuevas construcciones sobre el vuelo, sin constituir propiedad horizontal, a diferencia del número 2.º de dicho artículo, que exige siempre la propiedad horizontal cuando se trata de derecho de vuelo.

No puede considerarse excepción a la regla general de la no existencia de otro posible régimen de división por pisos que el legal, el que los copropietarios convengan un régimen jurídico distinto, con resultados parecidos. Así, por ejemplo, dentro de la copropiedad ordinaria cabe dar un estatuto (art. 392 C. c.) en el que se diga que cada comunero ocupará un piso, que la administración se llevará en determinada forma, etc. Pero lo que no podrá hacerse es separar la propiedad de un piso. Otro ejemplo puede ser el de aportación del edificio a una sociedad civil o mercantil, con unos estatutos similares a los de la propiedad horizontal. Tampoco cabe aquí propiedad separada.

III

EL NACIMIENTO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

1. La propiedad horizontal nace a través de un negocio jurídico constitutivo de la misma, que puede ser, desde el punto de vista civil, un documento privado o un simple convenio verbal, pero que para su eficaz inscripción en el Registro de la Propiedad ha de constar en escritura pública. Parece que estamos ante un verdadero negocio de disposición unilateral o plurilateral, que tiene por objeto transformar una propiedad o copropiedad ordinaria en propiedad horizontal.

Precisamente en este título constitutivo y en su redacción y posterior calificación es donde Notarios y Registradores se enfrentan con los numerosos problemas que plantea el carácter imperativo de la legislación.

2. *Requisitos del título constitutivo.*

En líneas generales la escritura pública, para poder inscribirse, ha de contener la descripción hipotecaria del inmueble; la descripción hipotecaria de todos los pisos o locales, con número correlativo y con su respectiva cuota, y puede contener, además.

estatutos y ordenanzas de régimen interior (arts. 5 y 6 de la L. P. H. y art. 8.º de la L. H.).

Aunque la descripción de los pisos o locales ha de ajustarse a las normas hipotecarias, ello no ha de entenderse en un sentido tan literalista que dé lugar a repeticiones inútiles. Si la descripción de un piso se repite en forma idéntica en diversas plantas, no se ve inconveniente en que, después de la descripción completa de uno de ellos, se indique que existen X pisos idénticos, en cuya descripción no varía más que el número de la planta.

Así lo ha declarado la reciente Resolución de 20 de abril de 1967, relativa a un supuesto de pisos exactamente iguales, en los que no variaba más que la planta de su situación. No parece admisible, en cambio, el omitir la descripción cuando varía algún otro elemento (un lindero o la superficie), pues ello convertiría la escritura en un verdadero jeroglífico.

3. *¿Puede prescindirse del título constitutivo?*

En las propiedades horizontales posteriores a la Ley no puede prescindirse de este título, que, según hemos sostenido, constituye un negocio jurídico autónomo que transforma una clase de propiedad o copropiedad en otra.

Sin embargo, cabe que existan propiedades horizontales anteriores a la vigencia de la Ley de 1960 que, aun rigiéndose por ella, se han originado sin necesidad de un título constitutivo, generalmente por sucesivas segregaciones, y que tan sólo tienen obligación de adaptar sus estatutos en todo aquello que contradiga a la nueva Ley (Disposición transitoria primera).

4. *Propiedad horizontal, total o parcial.*

Nos referimos al problema de si cabe la posibilidad de constituir una propiedad horizontal parcial en un edificio, es decir, si cabe segregar algunos pisos de la misma constituyéndolos en propiedad horizontal, dejando el resto en régimen de propiedad o copropiedad ordinaria.

En principio debe afirmarse que la propiedad horizontal debe ser siempre total, según se desprende del artículo 5.º de la Ley. Ahora bien, lo que ya no es tan claro es hasta dónde puede llegar la autonomía de la voluntad en el derecho a señalar libérrimamente el número de pisos o locales que se constituyen como propiedad separada.

Pensemos, por ejemplo, en el supuesto de un edificio que tenga sus cinco primeras plantas dedicadas a Hotel, Banco o grandes almacenes y las últimas plantas dedicadas a viviendas. No se ve inconveniente en que las cinco primeras plantas constituyan un solo piso o local y, en cambio, cada una de las restantes otro piso o local independiente.

Pensemos también en el supuesto de que en una casa perteneciente a uno o varios propietarios y arrendada para vivienda, queda libre de inquilinos un piso, interesando a los dueños su venta. Parece que en este supuesto sería excesivo exigir que se constituya en propiedad horizontal la totalidad de los pisos o locales, sin utilidad ninguna, y con el gravísimo peligro de que los inquilinos hagan uso del derecho de retracto que les confiere el artículo 47 de la L. A. U., y que examinaremos más adelante.

En el supuesto anterior, y en cualquier otro similar, es necesario, siempre, constituir la propiedad horizontal total, pero puede opinarse que el dueño o dueños determinan, libremente, el número de locales o pisos que la componen. Así, en el último ejemplo citado, el propietario podrá hacer tan sólo dos locales: uno de ellos sería el que, libre de inquilinos, se va a enajenar, y el otro, el resto del edificio.

Esta solución tropieza con el inconveniente de que el artículo 5 de la Ley y el número 4.º, párrafo 2.º del artículo 8.º de la L. H., exigen que se describan todos los pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente; pero tiene, en cambio, apoyo no solamente en razones de lógica y en necesidades prácticas evidentes, sino en el artículo 396 del C. c., que dice que los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, «podrán» ser objeto de propiedad separada. Es decir, que la norma es potestativa o permisiva en el sentido de que pueden ser objeto de propiedad separada

los pisos o locales que reúnan el doble requisito de ser susceptibles de aprovechamiento independiente y de tener salida a un elemento común o a la vía pública. A estos dos requisitos debe añadirse el de que el propietario o los copropietarios, libremente, decidan que el piso o local se constituya en propiedad separada.

El supuesto se plantea con gran frecuencia cuando durante la construcción de un edificio el propietario tiene oportunidad de vender el garaje o los bajos comerciales sin que aún se sepa exactamente cómo ha de quedar el resto de la edificación, por lo que describir todos y cada uno de los pisos proyectados resultaría algo ficticio y sometido, casi con seguridad, a rectificaciones posteriores.

Otro argumento más en apoyo de esta tesis se deriva del artículo 8.º de la Ley, que permite la agrupación de locales o pisos colindantes. Es decir, que parece totalmente ortodoxo que el propietario constituya todo el edificio en régimen de propiedad horizontal y después reagrupe todos los locales, menos uno, siempre que sean colindantes. ¿No sería mucho más sencillo que desde el principio se hagan tan sólo dos locales siempre que reúnan cada uno de ellos los requisitos de ser susceptibles de aprovechamiento independiente, de tener salida propia a un elemento común o a la vía pública y de que sus elementos componentes sean colindantes entre sí?

Sin embargo, estos argumentos no son lo suficientemente poderosos para apoyar, sin reservas, la solución permisiva o potestativa en los casos en que los locales susceptibles de aprovechamiento independiente sean, además, efectivamente, utilizados en forma independiente. En cambio, en los casos en que constituyan una unidad económica, funcional o de destino (Hotel, grandes almacenes), sí parece evidente tal solución.

Se trata, pues, en definitiva, de una cuestión dudosa, no claramente resuelta en la Ley (*).

(*) Con posterioridad a esta conferencia se ha dictado la Resolución de 16 de septiembre de 1967, referente a un caso en que se había constituido en propiedad horizontal un edificio, dividiéndolo en tres fincas, que correspondían a los dos bajos y la tercera al resto del edificio, comprensiva de diversos pisos arrendados a doce inquilinos diferentes, declarando no inscribible la escritura por el argumento fundamental de que dicha tercera finca no constituía unidad física, ni tampoco económica, funcional o de destino (supuesto de hotel, almacenes, etc.).

5. *Nacimiento de la propiedad horizontal por división de cosa común al amparo del último párrafo del artículo 401 del C. c.*

Actualmente, al haberse introducido una nueva fórmula de división de la comunidad mediante la constitución de propiedad horizontal, cabe que cualquier comunero pida la división de la comunidad por este procedimiento.

Ello plantea algunos problemas de importancia, entre los que cabe señalar:

A) Que los demás comuneros deseen continuar en régimen de indivisión. En este supuesto, y aunque haya de constituirse la propiedad horizontal en forma plena sobre el edificio, no se ve inconveniente en que los restantes pisos o locales se adjudiquen en régimen de indivisión, o bien, si se admite la tesis potestativa, en lo relativo al número de locales, tal y como se ha apuntado antes, en que se hagan tan sólo dos locales, uno que se adjudica al comunero que ha solicitado la división y otros que se adjudica a los demás comuneros y que comprende el resto del edificio.

B) Otro problema muy agudo lo plantea la aplicación del artículo 47, número 3.º, de la L. A. U., que concede derecho de retracto al inquilino en caso de adjudicación de vivienda como consecuencia de división de cosa común, salvo que ésta hubiese sido adquirida por herencia o legado o antes de 1 de enero de 1947. Al dividirse la comunidad a petición de un comunero, constituyéndose en propiedad horizontal por aplicación del artículo 401 del C. c., en su párrafo final, parece que los inquilinos tienen derecho de retracto.

También parece que en este caso, y para evitar el retracto, que resultaría injusto, podrían adoptarse las soluciones que acaban de exponerse.

6. *Nacimiento de la propiedad horizontal por acto unilateral «inter vivos».*

Se trata de un supuesto muy frecuente de constitución de la propiedad horizontal, que se encuentra aludido en el párrafo 2.º

del artículo 5.º de la Ley. Plantea problemas similares a las otras formas de nacimiento de la propiedad horizontal.

7. Nacimiento de la propiedad horizontal por testamento.

Es muy frecuente en la práctica notarial la existencia de legados o actos particionales del testador en los que se adjudican pisos a determinados herederos o legatarios. Como no es frecuente que se constituya formalmente la propiedad horizontal en el mismo testamento, deberá hacerse así en la escritura de partición hereditaria, sin que se vea inconveniente en que lo haga el Contador-Partidor, pues parece que se trata de un acto puramente particional.

8. Nacimiento por laudo o por resolución judicial (art. 5.º, párrafo 2.º).

Aunque el artículo 5.º, párrafo 2.º, sólo se refiere a la fijación de la cuota, parece que por laudo o resolución judicial puede constituirse una propiedad horizontal completa, generalmente como consecuencia de litigios con motivo de división de cosa común.

Los problemas son similares a los planteados en los demás supuestos. Los laudos o sentencias deberán cuidar de contener todos los requisitos necesarios para la inscripción en el Registro de la Propiedad. Parece que tales requisitos pueden ser completados por actos posteriores, tales como escrituras aclaratorias o adicionales de la que contenga el laudo o por las resoluciones dictadas en trámites de ejecución de sentencia.

9. Aplicación de la legislación de propiedad horizontal a las urbanizaciones privadas.

Nos referimos al problema de la posible aplicación de la propiedad horizontal a urbanizaciones de poca altura (colonias de *chalets*, por ejemplo). Es frecuente que tales urbanizaciones ten-

gan elementos privativos (pabellones, *chalets*) y elementos comunes (piscinas, garajes, tiendas, parques, carreteras, embarcaderos, playas, etc.). Pueden aplicarse las reglas de la propiedad horizontal o, en caso contrario, acudir a las de la copropiedad ordinaria.

Aunque no vemos inconveniente en acogerse a la propiedad o copropiedad ordinarias, estimamos que los partícipes pueden, si lo desean, constituir la urbanización privada en propiedad horizontal, en cuyo caso se regulará el conjunto por la Ley especial.

La voluntad privada puede decidir aquí cuál régimen de propiedad o copropiedad se desea aplicar. (Téngase en cuenta que la aplicación de la legislación especial sobre propiedad horizontal exige siempre un acto libre de voluntad de constituir esta clase de propiedad.)

IV

ELEMENTOS PRIVATIVOS Y COMUNES

1. *Elementos privativos.*

A) *Piso o local.*

El piso o local ha de estar suficientemente delimitado, ser susceptible de aprovechamiento independiente, tener salida propia a un elemento común o a la vía pública y haber sido constituido como «propiedad separada» en el título de la Propiedad Horizontal (arts. 396 del C. c. y 3.º L.).

El artículo 3.º, párrafo 1.º, a), define descriptivamente el piso, diciendo: «En el régimen de propiedad establecido en el artículo 396 del Código civil corresponde al dueño de cada piso o local: a) El derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un 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».

Admite, pues, los anejos separados físicamente del piso. Pero caben los siguientes problemas:

a) ¿Cabe el piso en diversas alturas? Indudablemente, sí, siempre que se comuniquen interiormente los varios elementos o, al menos, exista unidad funcional.

b) ¿El piso o local puede ser discontinuo? Creemos que sí, siempre que tenga una unidad funcional, según se deduce de lo que se dirá sobre los anejos. (Pensemos, sobre todo, en urbanizaciones rurales, con poca elevación y varios posibles pabellones separados que, sin ser exactamente anejos, tengan unidad.)

B) *Los anejos.*

Son elementos privativos separados físicamente del piso y accesorios del mismo que suelen estar dentro del mismo edificio y a veces, incluso, separados también de éste.

Están aludidos en los artículos 3.º y 8.º de la Ley y se rigen por las mismas normas de los pisos de los que dependen.

Solamente la voluntad privada puede determinar si estos elementos, generalmente sótanos, cuartos traseros, desvanes, etc., son anejos o accesorios de un piso o local, o bien elementos comunes o incluso ellos mismos locales o pisos independientes. Ello nos indica que en esta materia prevalece lo dispositivo sobre lo imperativo, ya que, por ejemplo, un sótano susceptible de aprovechamiento independiente y con salida propia puede ser un elemento común, un anejo de un piso o un local más.

2. *Elementos comunes.*

Son elementos comunes las dependencias o parte del edificio necesarias o útiles para su adecuado uso o disfrute.

La doctrina y la jurisprudencia suelen distinguir entre elementos comunes esenciales o por naturaleza, y accidentales o por destino:

a) Elementos comunes naturales son aquellos indivisibles por ley física y, por tanto, su inclusión en la copropiedad es imperativa (por ejemplo, el solar, las fachadas o las escaleras) y su negociabilidad separada está también excluida en forma imperativa (a ellos se refiere el artículo 396, párrafo 2.º, del C. c., al decir: «Las partes en copropiedad no son, en ningún caso, susceptibles de división, y sólo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable»).

b) Elementos comunes accidentales son aquellos que se establecen como elementos comunes para la común utilidad de los partícipes, sin que ello sea necesario por ley física (como jardines, garajes, piscinas, etc.). Cabe, pues, que se dividan, enajenen, etcétera (no se puede considerarlos incluidos en la norma imperativa del párrafo 2.º del artículo 396 del C. c.), pero como ello supone una modificación del título constitutivo, se requiere unanimidad, según el artículo 5.º, párrafo final, y el artículo 16, regla 1.ª, de la Ley.

Se han ocupado algunas sentencias de tales elementos, siendo la más importante la de 10 de mayo de 1965, que resolvió el litigio entre una comunidad de propietarios y una inmobiliaria, al pretender aquélla que unos locales de negocio situados en los sótanos de un inmueble eran elementos comunes y no locales independientes, por lo que la inmobiliaria no podía enajenarlos a tercera persona. La sentencia resolvió la cuestión en favor de la sociedad por entender que tales sótanos no eran elementos comunes por naturaleza, diciendo: «Que integrando y armonizando lo dispuesto en los artículos 396 del C. c. y 3.º de la Ley de 21 de julio de 1960 respecto de los denominados "elementos comunes", cabe establecer una clasificación bipartita, a saber: "elementos comunes por naturaleza" como inherentes al derecho singular de propiedad sobre cada uno de los espacios delimitados susceptibles de aprovechamiento independiente, que son objeto de enumeración *ad exemplum* en la propia Ley; y "elementos comunes por destino", cuales son aquellos que en concepto de anejos se adscriben especialmente al servicio de todos o de algunos de los propietarios singulares, siendo de señalar, en cuanto pueda tener influencia en el tema que se suscita en el presente recurso, que los sótanos no pueden concep-

tuarse, en principio, como elementos comunes por naturaleza dado que, incluidos con esa cualidad en el artículo 396 del Código civil en su redacción por Ley de 26 de octubre de 1939, han sido **objeto de supresión** en la modificación sufrida por tal precepto legal en la Ley de 21 de julio de 1960, artículo 1.º.

La sentencia de 5 de marzo de 1964 entendió que no era necesariamente elemento común la porción de terreno no edificado que rodeaba un edificio.

Puede concluirse en este sentido que, así como los elementos comunes esenciales o por naturaleza son imperativamente comunes, los accidentales o comunes por destino entran dentro del libre juego de la voluntad y pueden incluirse, libremente, entre lo común c entre lo privativo.

3. *La posición jurídico-personal del comunero.*

La propiedad horizontal es una fórmula intermedia entre la comunidad ordinaria y la sociedad. Se asimila a esta última en su forma de administración (Junta de condueños, presidente, administrador, etc.), y se diferencia de la misma en no habersele reconocido personalidad jurídica por la Ley, así como en que cada propietario tiene la propiedad independiente y separada de un piso o local.

Ello determina que cada comunero tenga una posición jurídico-personal parecida a la del socio de una sociedad mercantil o civil. Esta posición jurídico-personal se mide cuantitativamente por la cuota de cada comunero y tiene algunas manifestaciones típicas, como son:

a) Los detalles de la convivencia pueden regularse mediante normas de régimen interior (ordenanzas) que son independientes de los estatutos, según se desprende del artículo 6.º de la Ley. Esta materia es, eminentemente, de derecho dispositivo.

b) Se prohíbe al propietario y a los ocupantes del piso desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades no permitidas en los estatutos, dañosas para la finca, inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres (art. 7.º, párrafo 3.º). Resulta dudoso el carácter imperativo o dispositivo de esta materia que parece puede

regularse con cierta amplitud en los estatutos. En nuestra opinión, no pueden autorizarse en éstos, por razones de orden público, actividades claramente inmorales, peligrosas o insalubres. En cambio, creemos que se pueden autorizar actividades incómodas o, incluso, dañosas para la finca. La sentencia del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 1966, relativa a un caso en el que la Junta de propietarios decidió prohibir al titular de un piso la instalación en él de una casa regional y de un restaurante, por considerarlos incómodos para los comuneros, declaró que si bien es cierto que la propiedad horizontal no otorga un derecho absoluto e ilimitado a sus titulares, como los estatutos no prohíben tal instalación y no puede afirmarse que la casa regional sea por sí inmoral ni incómoda, debe admitirse la legitimidad de tales instalaciones.

c) La inspección de la propiedad privada a que se refieren los números 2.º, 3.º y 4.º del artículo 9.º, parece que puede regularse también con cierta amplitud en los Estatutos, sin que quepa, quizá, una exclusión total de la misma. La materia parece, pues, imperativa en líneas generales, pero susceptible de una amplia regulación dispositiva.

d) La contribución a los gastos comunes a que se refiere el número 5 del artículo 9.º, parece que tiene también carácter imperativo en cuanto que no puede excluirse en forma total la participación de ningún comunero; pero, en cambio, creemos que caben los siguientes pactos lícitos:

1.º Excluir a algunos comuneros de su participación en determinados gastos, como, por ejemplo, a los propietarios de bajos comerciales de los gastos de ascensor y escaleras que no utilicen.

2.º Establecer que la cuota de participación en los gastos no sea la misma cuota que los comuneros tienen en el total del inmueble. Esto puede resultar un tanto anómalo y parece contradecir incluso al artículo 3.º párrafo 2.º de la Ley, pero está permitido en el número 5 del artículo 9.º («contribuir con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo *especialmente establecido*») y, además, puede tener justificación práctica en el caso de que algún comunero haya participado con una aportación mayor a la que corresponda al valor de su piso, en el precio del solar

y en la construcción del edificio, y por ello se desee concederle una mayor participación en el solar en caso de la destrucción del edificio o en el de elevación de nuevas plantas, etc. Este comunero debe tener una cuota más importante que los otros en relación con el valor de su piso, pero, en cambio, no es justo que participe en los gastos comunes sino a través de una cuota reducida.

En nuestra opinión, pues, esta materia es eminentemente positiva.

e) Vinculación por los acuerdos de la Junta. La posición jurídico-personal del comunero, coincidiendo en esto con la del socio, se caracteriza por quedar vinculado por los acuerdos de la Junta adoptados por mayoría en los casos en que no es necesaria la unanimidad (art. 16, reglas 1.^a y 2.^a). Estos acuerdos requieren el voto de la mayoría del total de los propietarios que, a su vez, representan la mayoría de las cuotas de participación, es decir, que el sistema es doble por cuotas y por cabezas. Esta materia es imperativa, ya que, en nuestra opinión, no pueden sustraerse al acuerdo unánime las materias enumeradas en el artículo 16, regla 1.^a Puede resultar, en cambio, dudoso el que alguna otra materia pueda requerir también el acuerdo unánime por haberse pactado así en los Estatutos, pero creemos que tampoco aquí cabe ninguna clase de convenio, dada la tajante terminología legal. («Los acuerdos de la Junta de propietarios se sujetarán a las siguientes normas.»)

f) Carácter corporativo de toda la organización. En efecto, al existir una Junta de propietarios, con su presidente, administrador, etc., sin llegarse a la persona jurídica, se tiene una organización muy parecida a la de una sociedad. Esta materia también es eminentemente imperativa.

g) La facultad dispositiva se refiere a la posición jurídica total del comunero, según se deduce del último párrafo del artículo 3.º de la Ley cuando dice: «Cada propietario puede libremente disponer de su derecho sin poder separar los elementos que lo integran y sin que la transmisión del disfrute afecte a las obligaciones derivadas de este régimen de propiedad». Tampoco aquí parecen admisibles pactos en contra.

4. *Especial carácter del Derecho de vuelo.*

Según el artículo 11 de la Ley, la construcción de nuevas plantas afecta al título constitutivo y debe someterse al régimen establecido para la modificación del mismo. Parece, en principio, que el derecho de vuelo es elemento común, si bien no creemos que lo sea por naturaleza, por lo cual podría excluirse de los elementos comunes y concederse a persona determinada, especialmente al dueño del último piso (si se trata de elevar el edificio) o de la planta baja (si se trata de construir en profundidad), e incluso no vemos inconveniente en concederlo a favor de cualquier persona, aun ajena a la comunidad, por lo que toda esta materia resulta, en nuestra opinión, dispositiva.

Se plantean varios problemas interesantes en relación con el derecho del vuelo. Veamos:

a) Derecho de vuelo y derecho de superficie. Aunque el R. H. los distingue, no es fácil hacerlo realmente. Parece, en definitiva, que cuando se trata de construir edificios de nueva planta, el derecho es siempre de superficie (art. 16, 1.º, R. H.). En cambio, el de mayor elevación o de construcción bajo el suelo pueden constituirse, indistintamente, como derecho de superficie o derecho de vuelo (16, 1.º, 2.º, R. H.).

b) El derecho de elevar o de profundizar en edificio ya construido, cuando se le da el carácter de derecho de superficie, no concede al propietario de las nuevas edificaciones copropiedad sobre el solar y restantes elementos comunes, sino tan sólo un derecho real de superficie, por lo que parece que puede quedar excluido de la propiedad horizontal del resto del edificio. Si se tratare de varias plantas más de nueva edificación, los propietarios de ellas podrían constituir su propia e independiente propiedad horizontal, en la que el derecho real de superficie sería elemento común.

c) La concesión de derecho de vuelo, cuando ya existe un edificio (supuesto del artículo 11 L.), obliga siempre a constituir propiedad horizontal. Así resulta del número 2.º, artículo 16, R. H.

Conforme a esta norma, la propiedad horizontal debe quedar constituida con el titular del derecho de vuelo, incluso antes de la nueva edificación, al menos en la forma esquemática prevista en dicho precepto. Según la construcción reglamentaria parece que el titular del derecho de vuelo se convierte en el futuro, al edificar, en propietario pleno, no en titular de un derecho de propiedad sometido a resolución, como ocurre con el superficiario.

V

LA CUOTA

Por su especial importancia estudiamos en capítulo aparte las normas relativas a la cuota. Se refiere a ella el artículo 8.º, número 4 de la L. H. al decir que en la inscripción se describirán: «... y la cuota de participación que a cada uno corresponde en relación con el inmueble».

A su vez, en el artículo 3.º L. P. H., en su párrafo 2.º, se dice: «A cada piso o local se atribuirá una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo».

El artículo 5.º, en su párrafo 2.º, al referirse al título constitutivo, dice que «en el mismo título se fijará la cuota de participación que corresponde a cada piso o local, 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».

A) *Características de la cuota:*

a) Su fijación es esencial y precisamente ha de hacerse con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo. Se nos plantea el problema de si la determinación se ha de hacer con alguna fórmula concreta o basta que quede suficientemente claro el señalamiento de la cuota. Creemos que basta esto último, tal y como tiene declarado la D. G. R. y N.

La materia ha sido abordada por las Resoluciones de 7 de junio de 1963, 23 de julio de 1966 y 20 de abril de 1967.

La primera de las citadas Resoluciones exige que la cuota no solamente exprese la participación en los elementos comunes, sino también, pasivamente, el módulo de cargas, por lo cual se ha de determinar poniendo en relación el valor proporcional del piso y cuanto con él estuviere unido, con el valor total del inmueble, exigencia que no puede reputarse cumplida cuando se hace una referencia imprecisa al valor de los elementos comunes.

La Resolución de 23 de julio de 1966, con un criterio menos literalista, entendió que la cuota en los elementos comunes, que se fijaba «a los efectos del artículo 396 del C. c. y párrafo 3.º del artículo 8 de la L. H.», siendo así que este último precepto se refiere a la cuota en relación con el inmueble, dejaba fuera de toda duda cuál fue la intención de los otorgantes que tan sólo habían dejado de ajustarse a los términos literales del precepto legal, pero no a su recto sentido.

La Resolución de 20 de abril de 1967 consideró correctamente fijada la cuota que se señalaba «con la naturaleza, el contenido y a los efectos de la Ley de 21 de julio de 1960».

Debe, pues, concretarse que aun cuando lo más correcto es el referir la cuota al valor total del inmueble, no estamos ante una frase sacramental, y basta que quede suficientemente clara la intención de los otorgantes de ajustarse a lo que la Ley preceptúa.

La fijación en centésimas es totalmente imperativa por exigirlo así el párrafo 2.º del artículo 3.º de la Ley.

b) Fijación inicial. La cuota ha de señalarse desde el primer momento y precisamente en el título constitutivo, según resulta del artículo 5.º, párrafo 2.º, de la Ley, haciéndola constar en la inscripción (art. 8.º, núm. 4.º, L. H.). No cabe aplicar el criterio de la igualdad de cuota a que se refiere el artículo 393 del C. c. Parece apuntar una excepción a la norma de señalamiento inicial de la cuota, si bien sea muy discutible, el artículo 16, 2.º, del Reglamento Hipotecario.

B) *Criterios de fijación.*

Los criterios señalados en el artículo 5.º, párrafo 2.º, de la Ley son meramente orientadores y, por tanto, dispositivos. Dice este precepto: «En el mismo título se fijará la cuota de participación que corresponde a cada piso o local, 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».

C) *Persona encargada del señalamiento de la cuota.*

La cuota se determina, según acaba de decirse, 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. Creemos que esta forma es imperativa y que no cabe que la fijación se haga por otras personas distintas. Así, por ejemplo, no parece posible que la fijación se haga por una simple mayoría de propietarios (lo que iría, además, contra la Regla 1.ª del artículo 16 de la Ley).

También es muy dudoso que pueda concederse la facultad de fijar alguna cuota a un comunero o que el propietario único del edificio, al constituir la propiedad horizontal, pueda reservarse la facultad de fijar determinadas cuotas. (Por ejemplo, las que puedan resultar de la división de un local en otros más pequeños, aun cuando ese local sea de la exclusiva propiedad del que va a fijar la cuota.) Parece que, todo lo más, estas reservas de facultades deben considerarse como apoderamientos revocables.

D) *Finalidad de la cuota.*

En líneas generales, la cuota sirve de módulo para fijar beneficios y cargas (art. 3.º, párrafo 2.º), para la adopción de acuerdos

por mayoría (art. 16, Regla 2.^a) y para medir plenamente la posición jurídico-personal del comunero en la colectividad.

Cabe plantearse el problema de la posibilidad del pacto en contra de la finalidad ordinaria de la cuota. Creemos que son válidos y, por tanto, de derecho dispositivo los pactos siguientes:

a) Los que excluyen al comunero de ciertos gastos que no le afectan (de ascensor a los dueños de los bajos).

b) Los que señalan una cuota especial para ciertos derechos como para participar en el solar en caso de que se destruya el edificio o en el derecho de vuelo si se elevan más plantas o se construye en profundidad.

c) No parece posible, en cambio, conceder un derecho de voto inferior o superior al de la cuota, y mucho menos un derecho de veto, ya que ambas cosas infringirían el artículo 16 de la Ley.

VI

LA ADMINISTRACION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

1. *Organos unipersonales.*

A) *Presidente.*

Los propietarios deben elegir entre ellos un presidente, que representará en juicio y fuera de él a la comunidad en los asuntos que la afecten (art. 12, párrafo 1.º). El presidente actúa como secretario y administrador si los Estatutos no determinan o los propietarios no acuerdan elegir a otras personas para desempeñar dichos cargos.

Sobre el presidente pueden plantearse los siguientes problemas básicos:

a) Parece imperativa la norma que exige que el presidente sea un copropietario. En cambio, parece admisible que la actuación concreta del presidente se haga a través de su representante, aunque éste no sea comunero.

b) La legitimación activa para los procesos incoados por la comunidad corresponde, sin duda, al presidente, pero la sentencia del T. S. de 28 de abril de 1966 declaró que todos los que sean titulares de la propiedad horizontal, bien en conjunto o bien aisladamente—y aun existiendo presidente designado—, podrán ejercitar toda clase de acciones contra terceros (en este caso, el constructor del edificio), tendentes al resarcimiento de daños o a la indemnización de perjuicios que se les hayan irrogado, lo mismo con relación a sus propiedades exclusivas, que con referencia a los elementos comunes, ya que los daños en aquéllas o en éstos les afectan a su derecho particular que requiere, necesariamente, la utilización de los elementos comunes. La resolución jurisprudencial está plenamente justificada si se tiene en cuenta que se refiere a litigios emprendidos en su propio nombre por los demandantes (no en el de la comunidad) y contra terceras personas.

B) El secretario y el administrador.

Su nombramiento se hace en los mismos Estatutos o en Junta de copropietarios (art. 12, párrafo 2.º, y art. 13, núm. 1, de la Ley), pudiendo existir o no tales cargos. Hay que hacer las siguientes observaciones:

a) Pueden ser o no copropietarios, siendo esta materia dispositiva.

b) El secretario no tiene contenido concreto, por lo que los Estatutos o la misma Junta establecerán, con carácter dispositivo, sus facultades.

c) El administrador tiene unas obligaciones señaladas en el artículo 18, pero parece que toda esta materia es dispositiva, ya que goza, además de «todas las demás atribuciones que se le confieran por la Junta» (art. 18, núm. 6, de la Ley).

d) El secretario y el administrador pueden ser una misma persona, según lo dispongan los Estatutos o la Junta.

C) *Otras características de estos cargos.*

a) El plazo de duración de estos cargos es materia dispositiva, ya que «salvo que en los Estatutos se disponga otra cosa, estos nombramientos se harán por un año prorrogable tácitamente por periodos iguales» (art. 12, párrafo 4.º, de la Ley).

b) La Junta extraordinaria convocada para ello, puede remover siempre estos cargos, por disponerlo así el artículo 12, párrafo 5.º, con carácter imperativo.

c) El acogerse al régimen de administración del artículo 398 del Código civil, cuando el número de propietarios no excede de cuatro, es materia dispositiva (art. 12, párrafo final, de la Ley).

2. *La Junta de condueños.*

A) *Es el órgano soberano con facultades variadas, que se pueden clasificar en:*

a) Legislativas: Aprobar y reformar los Estatutos y ordenanzas (art. 13, 4.º, de la Ley).

b) Administrativas: Nombrando y revocando los cargos de presidente, secretario y administrador (art. 13, 1.º, de la Ley), y determinando el contenido de los de administrador y secretario (artículo 18), aprobando los planes de gastos e ingresos (art. 13, 2.º de la Ley), etc.

c) Sancionadoras: Así resulta del artículo 19, que prevé el apercibimiento e incluso la privación del uso y el lanzamiento del titular u ocupante de un piso o local. Estas facultades son imperativas en el sentido de que no parece que pueda privarse de ellas a la Junta en los Estatutos; pero la Junta puede, discrecionalmente, utilizarlas o no.

d) Procesales: La sentencia del T. S. de 11 de diciembre de 1965 consideró mal planteada la demanda de una comunidad de propietarios contra tercera persona por no haber recaído acuer-

do de dicha Junta para la iniciación del pleito, teniendo en cuenta además, que «el legislador estableció un régimen especial regulador de la persona que debe representar en juicio a la comunidad» (el presidente).

La sentencia del T. S. de 28 de octubre de 1965 declaró que para iniciar el procedimiento judicial necesario para que fueran desalojados unos locales comerciales arrendados, basta el acuerdo adoptado con las mayoría del artículo 16, número 2, de la Ley.

La sentencia del T. S. de 7 de octubre de 1965 declaró que no podía procederse directamente por un comunero contra el presidente de la Junta de condueños, exigiendo rendición de cuentas, sin acudir previamente a la Junta de copropietarios, tal y como establece el número 1.º del artículo 13 de la Ley.

Consideramos, en general, que las facultades que la Ley confiere a la Junta tienen carácter imperativo y, por tanto, no se le puede privar de ellas en los Estatutos, pudiendo, en cambio, ampliarlas.

Lo que quizá sea factible es que la Junta pueda delegar en el presidente o en el administrador algunas de sus facultades, siempre que no las pierda y esta delegación sea revocable. (Así, en general, las enumeradas en los núms. 2.º y 3.º del art. 13 de la Ley.)

B) *Asistencia a la Junta.*

La asistencia a la Junta ha de ser personal o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar ésta un escrito firmado por el propietario. Este sistema del artículo 14, párrafo 1.º de la Ley parece imperativo.

Asimismo parece imperativo el sistema de representación de los dueños proindiviso de algún piso o local (párrafo 2.º del art. 14 de la Ley).

Parece, en cambio, dada la terminología del párrafo 3.º del mismo artículo («salvo manifestación en contrario»), que la asistencia y voto en los casos de usufructo tienen carácter dispositivo, sin que la Ley sea demasiado clara. En realidad, la regulación del contenido del usufructo y nuda propiedad que hagan los Estatutos debe ser tan sólo supletoria de la que haga el título del usufructo, que debe prevalecer (art. 468 del C. c.).

C) *Reuniones.*

Sobre esta materia, regulada en el artículo 15, pueden hacerse las siguientes observaciones:

a) El número de reuniones señaladas en la Ley es mínimo y pueden pactarse más, pero no menos.

b) El número de socios que pueden pedir convocatoria de Junta puede pactarse que sea inferior, pero no superior al marcado en la Ley.

El resto del precepto parece imperativo.

D) *Acuerdos en la Junta.*

Esta materia, regulada en el artículo 16, tiene, a nuestro juicio, carácter totalmente imperativo, por lo que no cabe una regulación convencional.

E) *Documentación.*

Esta materia, regulada en el artículo 17 de la Ley, tiene también, a nuestro juicio, carácter totalmente imperativo.

VII

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PARTICIPES

1. *Derechos.*

A) *Sobre la posición global o jurídico-personal de cada comunero.*

Sobre su posición global o total en la comunidad, cada comunero puede:

a) Disponer de ella. (El art. 3.º, párrafo final, habla de «disponer de su derecho sin poder separar los elementos que lo integran y sin que la transmisión del disfrute afecte a las obligaciones derivadas de este régimen de propiedad».)

b) Gravarla. Cabe la hipoteca, según el artículo 107, número 11, de la Ley Hipotecaria, y parece que caben cualesquiera otros gravámenes.

Las Resoluciones de la Dirección General de 19 y 21 de junio de 1966 admiten la hipoteca de un piso inscrito en el folio registral abierto a todo el edificio. Aun cuando sería conveniente, y en la práctica suele hacerse así, que cada piso o local se inscriba en folio independientes, al amparo del número 5.º del artículo 8.º de la Ley Hipotecaria, como también pueden estar inscritos, al amparo del número 4.º del mismo artículo, en el folio del edificio principal; si así sucede, los pisos son, evidentemente, hipotecables, según el artículo 107, número 11, de la misma Ley.

Parece que las facultades de disponer y gravar que tiene el propietario son imperativas en cuanto que no puede ser privado de ellas en los Estatutos.

B) *Sobre su propiedad privativa.*

Sobre el piso o local constituido en propiedad separada, tiene el comunero los siguientes derechos:

a) Derecho a ocuparlo o utilizarlo (así se desprende del artículo 396 del C. c. y del artículo 3.º, apartado a), de la Ley). La norma es imperativa.

b) Derecho a modificar los elementos arquitectónicos e instalaciones o servicios de cada piso o local cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, ni perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras, previamente, a quien represente a la comunidad (art. 7.º, párrafo 1.º, de la Ley).

La norma a la que se ha hecho referencia tiene, a nuestro juicio, carácter eminentemente dispositivo y no vemos inconveniente en que en los Estatutos se regulen las facultades de los propieta-

rios para hacer modificaciones en sus pisos, siempre que no se les prive totalmente de tal facultad ni sea ésta tan amplia que interfiera los elementos comunes o el derecho de los demás copropietarios. Es decir, la facultad en sí tiene carácter imperativo, pero puede modalizarse en forma dispositiva.

c) Derecho a realizar alteraciones registrales. Los pisos o locales, o sus anejos, pueden ser objeto de división material, agrupación, etc. (art. 8.º, párrafo 1.º, de la Ley). Para ello basta el consentimiento de los titulares afectados, con aprobación de la Junta de propietarios, a la que incumbe la fijación de las nuevas cuotas (párrafo 2.º, art. 8.º, de la Ley). Parece que la norma es imperativa en el sentido de que la decisión sobre estas operaciones corresponde tan sólo a los propietarios afectados, pero la fijación de las cuotas corresponde a la Junta, con la particularidad de que, por tratarse de modificación del título constitutivo, el acuerdo ha de ser unánime (regla 1.ª, art. 16, de la Ley). La norma nos parece desacertada, pues no se ve inconveniente en que los propietarios afectados modifiquen sus propias cuotas, lo que para nada afecta a los demás.

Por otra parte, resulta dudosa la validez de la agrupación de varios pisos o locales cuando no constituyan entre sí una unidad económica, funcional o de destino (ver antes III, 4).

C) *Sobre elementos comunes.*

a) Cada comunero tiene derecho a su utilización en la forma que se desprende del artículo 3.º, letra b), de la Ley.

b) No puede realizar alteración alguna en ellos (párrafo 2.º, artículo 7.º).

c) No puede exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación y habitabilidad del inmueble según su rango (párrafo 1.º, art. 10 de la Ley); si bien esta norma parece tener carácter dispositivo, pudiendo convenirse lo que se quiera acerca de ella en los Estatutos.

Cuando se adopten válidamente acuerdos para realizar innovaciones no exigibles a tenor de lo antes dicho y cuya cuota de ins-

talación exceda del importe de una mensualidad ordinaria de gastos comunes, el disidente no resultará obligado ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privársele de la mejora o ventaja (art. 10, párrafo 2.º). Resulta dudoso que quepa el pacto en contra de esta norma, imponiendo a algún partícipe la participación en estos gastos, aunque excedan del importe de una mensualidad.

Las innovaciones que hagan inservible alguna parte del edificio requieren siempre el consentimiento del propietario a quien se prive, por ello, de su uso y disfrute (art. 10, párrafo 4.º, de la Ley), norma que nos parece imperativa.

D) *Derechos corporativos.*

1. El derecho de asistir a las Juntas, votar, modificar estatutos y ordenanzas, etc., lo consideramos totalmente imperativo, por lo que no creemos pueda privarse de él, en ningún caso, a los comuneros.

2. *Deberes.* La regulación de esta materia, que se contiene principalmente en los artículos 7.º, 9.º y 10, es, en general, imperativa, si bien creemos que tienen carácter dispositivo y pueden regularse mediante pacto los siguientes extremos:

a) Regular en la medida antes indicada las actividades dañosas, inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres (art. 7.º, párrafo 3.º, de la Ley).

b) Lo relativo al estado de conservación del piso propio e instalaciones privativas (art. 9.º, regla 2.ª).

c) Regular, sin prescindir de ella totalmente, la materia relativa a reparaciones y servidumbres en el piso propio, siempre que sean requeridas por el interés general (art. 9.º, regla 3.ª).

d) Regular la entrada en el piso o local a los efectos de inspección, reparaciones, etc., en el sentido de detallar esta materia, sin excluir totalmente la entrada (art. 9.º, regla 4.ª).

e) Fijar la contribución a los gastos generales, que puede coincidir o no con la cuota de participación en el valor del inmueble (art. 9.º, regla 5.ª), tal y como antes se dijo.

VIII

LA EXTINCION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Las causas legales de extinción de la propiedad horizontal son:

1.^a Por destrucción del edificio, que admite pacto en contrario (art. 21, núm. 1).

2.^a Por conversión en propiedad o copropiedad ordinarias (artículo 21, núm. 2). Cabe, sin embargo, plantear algunos problemas:

a) El quedar todos los pisos en poder de un solo propietario no extingue la propiedad horizontal, puesto que el artículo 5.º, párrafo 2.º, admite que este régimen sea establecido por el propietario único del edificio.

b) El pasar al régimen de copropiedad ordinaria requiere acuerdo unánime de los propietarios por constituir modificación sustancial del título constitutivo de la propiedad horizontal (artículo 16, regla 1.^a), sin que parezca admisible ningún pacto en contra, como, por ejemplo, el que permitiese simple acuerdo mayoritario.

IX

CONSIDERACIONES FINALES

Como final de esta exposición hay que indicar que si bien la Ley de Propiedad Horizontal tiene un carácter eminentemente imperativo, no es menos cierto que caben múltiples pactos dentro del ámbito de sus normas y, en todo caso, la interpretación no debe hacerse con un carácter literalista o meramente ajustado al sentido gramatical de los preceptos, sino atendiendo fundamentalmente a la *ratio iuris* de la norma que se interpreta.

FRANCISCO ESCRIVÁ DE ROMANÍ Y DE OLANO
Notario.