

PROBLEMAS DE TECNICA NOTARIAL ANTE LA NUEVA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

(Continúa)

por

Fernando Monet y Antón
Notario

En este punto de los lindes es interesante puntualizar el linde, generalmente trasero, que acordona los pisos altos en la vertical de la pared que los configura. Esto es de interés, porque normalmente los patios traseros quedan propiedad de las plantas bajas, por vía de segregación de hecho o de limitación tácita o expresa del título (de acuerdo, Ventura Traveset, ob. cit., pág. 132, al parecer) sin perjuicio de afectarles precisamente por eso, todo un sistema de servidumbres de luces y vistas, tendido de ropas y salida de humos, posibilidad de aperturas de huecos, etc., etc.

En cuanto a la "planta en que se hallare", es práctica reseñarlas por vía de numeración de las mismas, según su altura, prescindiendo de circunstancias y datos trasnochados como entresuelo, principal, etc., etc., que sólo se prestan a confusiones. En cambio, nada se dice de su referencia a interior o exterior, derecha o izquierda o centro, y aun número de su puerta en la escalera, que son datos típicos y constantes, que vivimos en las zonas de geografía donde más fuertemente y con mayor solera se ha vivido y se vive la propiedad horizontal, y que son muy aconsejables.

3º Además y respecto del piso o local, se le ha de asignar un "número correlativo", cuya consignación en letra luego reclama el artículo 8º de la Ley Hipotecaria, y la "cuota" de participación en relación con el edificio.

En cuanto al número correlativo, es una pobre solución individualizadora sujeta a variaciones, expuesta a complicaciones extraordinarias en los títulos incompletos que luego veremos y no aceptado por la doctrina. Así, por ejemplo Ventura Traveset (ob. cit., pág. 108), después de calificarlo de poco práctico, entiende que su obligatoriedad no tendrá mayor alcance que la constancia del número de los edificios, y que se expresará si resultare del título conforme al número 1º del artículo 9º de la Ley Hipotecaria.

En cuanto a la cuota de participación en relación con el inmueble, la Ley, en su artículo 3º exige que venga referida a centésimas del mismo. Antes nos hemos planteado la posibilidad de su expresión distinta y a lo dicho nos remitimos.

4º Finalmente, en la descripción de cada piso, se expresarán los "anejos", tales como garaje, buhardilla o sótano; así como creemos debe expresarse la relación de "atribuciones procomunales" del artículo 4º de la Ley.

En cuanto a la referencia a los "anejos", creemos hasta expresar el dato o datos que los individualicen, pero no se requiere la consignación de unos datos descriptivos completos como acontece en cuanto a los pisos y locales; el número del porche, sótano, la indicación del derecho a cabina, la referencia al sótano, inferior, etc., creemos que son datos bastantes a estos efectos.

En cambio, la referencia a las "atribuciones y procomunales", por cuanto las consideraciones en su lugar expuestas, creemos deberán ser completas sin que hasta la simple consignación de su existencia en el piso o local de que se trate, pues ellas mismas son en sí propiedades horizontales. Lo que pasa es que en los documentos posteriores, estos datos descriptivos se omitirán, en gracia al principio de inescindibilidad en su lugar antes visto.

c) El título, finalmente, puede contener, además, 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, seguro, conservación y separaciones, formando un Estatuto privativo.

Por la importancia de estos Estatutos, y por su autonomía e independencia ya que pueden faltar, y pueden erigirse aún después de la constitución del edificio en propiedad horizontal, nos ocuparemos de ellos en otro apartado del presente trabajo.

III.—TITULOS CONSTITUTIVOS ESPECIALES

Bajo esta rúbrica examinamos aquellos supuestos que se desvían de la línea general vista, o que presentan problemas particulares de exposición que reclaman para su tratamiento una consideración particular:

1º Constitución de la P. H. por el propietario único del edificio. Para nosotros no plantea ninguna especialidad o anomalía, pero este caso ha de constituir el primer y más asombroso de los supuestos especiales para aquellos que consideren la pluralidad de dueños como dato esencial y constitutivo de la figura. En todo caso, tanto para sus datos sustantivos como para sus datos formales, consideramos íntegramente aplicable lo dicho.

2º Constitución de la P. H. por los propietarios varios del edificio. En este punto procede hacer varias consideraciones, por razón de la índole particular de los casos que se pueden presentar:

A) En principio, el hecho de que la propiedad del edificio esté atribuida a una sola persona o a varias personas, no plantea mayor cuestión en cuanto a la constitución estricta del régimen de propiedad horizontal, que la que el negocio jurídico sustantivo de constitución, que es unilateral en el caso del propietario único, es aquí plurilateral, siendo discutible su caracterización jurídica como contrato.

Creemos que cabe estimarlo como contrato, conforme al número 1º del artículo 1,280 del Código Civil, aunque la dicción literal del

artículo 1,254 planteé sus dudas por su construcción puramente obligacionista.

B) Pero en la práctica, tal constitución de la propiedad horizontal del edificio, se acompaña constantemente de una atribución de las propiedades separadas resultantes en favor de los respectivos propietarios, que así surgen como propietarios exclusivos de los respectivos pisos y locales que se les asignen.

Sólo como dato común a todos estos casos cabe señalar la norma del artículo 8º, número 4º, de la Ley Hipotecaria, que permite que la inscripción se practique directamente a favor de los titulares de los respectivos pisos, con una aplicación abreviada del tracto bastante lógica y que en su lugar examinaremos. Igualmente y como dato común, basta exigir los datos de capacidad necesarios para hacer divisiones o particiones de copropiedad en bienes inmuebles, con su paralela cuestión de legitimación. Finalmente cabe decir que, normalmente y como dato común a todos sus supuestos, se rige por los principios de unanimidad, y extraña una división material de la copropiedad. Pero estos dos datos son lo que precisamente plantean la necesidad de examinar por separado los dos apartados siguientes:

a) Cabe efectivamente que tal constitución de propiedad horizontal, con la asignación de las propiedades horizontales resultantes a favor de los respectivos propietarios, no se obtenga por el acuerdo unánime de los interesados, sino por vía de imposición judicial y conforme a la modificación del artículo 401 del Código Civil por la L. P. H.

La nueva norma acaba con la discusión del caso, que había iniciado negativamente la S. T. S. de 14 de junio de 1895 y había cerrado afirmativamente la Sentencia del mismo T. S. de 9 de julio de 1951, con criterios y modalizadores en la Sentencia de 4 de diciembre de 1953.

En la interpretación del precepto, parece iniciarse una opinión liberal de concepción amplia, con Batlle (R. G. L. J., ob. cit., pág. 263) y Ventura Traveset (ob. cit., pág. 97) a la cabeza; y otra opinión de interpretación más restrictiva que representan Batista Montero Ríos (ob. cit., pág. 710) y, sobre todo, el Magistrado del Tribunal, señor Ogayar (ob. cit., pág. 869).

La trascendencia puramente judicial del caso, lo aleja de la órbita extrajudicial y de práctica notarial en que nos movemos. Pero sí interesa consignar a estos efectos por vía de contraposición de norma, que la división voluntaria de copropiedad de un edificio con salida en propiedades horizontales separadas es un caso que ya resulta consagrado con caracteres de normalidad y que, en su juego, no se precisan más presupuestos de capacidad y legitimación que los normales en toda división de copropiedad.

b) Cabe igualmente que la constitución de la propiedad horizontal, con asignación de las propiedades separadas resultantes en favor de los respectivos propietarios, que así surgen como propietarios exclusivos de los respectivos pisos y locales que les asignen, no entrañe

al mismo tiempo y necesariamente una división de comunidad o copropiedad.

Esta es, a nuestro juicio y concretamente, la construcción que procede dar a las llamadas "comunidades de auto-promotores". En ellas y con mucha frecuencia, cada uno sabe ya originariamente cuál va a ser su propio piso o local, de suerte que la construcción en realidad es producida por cada uno y respecto de su respectivo piso o local. Su planteamiento concreto dependerá, claro está, del modo o manera como el supuesto se haya producido; pero si el supuesto se ha producido, la exactitud y fidelidad de su plasmación documental puede y debe ser completa. Las consecuencias de este tratamiento en orden a la Contribución sobre la Renta, a la capacidad necesaria a la posible existencia de inquilinos, al impuesto de derechos reales y timbre, y a la libertad en su caso de la primera transmisión, son evidentes. Y a su misma importancia y particular trascendencia hemos de creer que obedece la concreta referencia que al supuesto dedica la Exposición de Motivos de la Ley.

c) Cuestión íntimamente ligada con toda esta materia es la de la posibilidad del ejercicio del llamado retracto de inquilinos en los casos de constitución de la propiedad horizontal con asignación de los pisos resultantes en propiedad privativa a cada uno de sus resultantes propietarios en exclusiva.

Se trata de la aplicabilidad de las normas del artículo 47, párrafo 3º, de la L. A. U. Creemos que si bien es legal su aplicación en las divisiones y edificios adquiridos por compra o, en general, a título oneroso, no se comprende su aplicación en los casos que tal división se produce por los mismos edificantes. Sin embargo, el carácter peculiar del llamado retracto de inquilinos y su fisonomía propia de verdadero derecho de expropiación por causa de utilidad privada en los casos que la ley permite, nos hacen temer que su actuación sea cierta en estos casos, pese a la injusticia intrínseca del supuesto y su falta de base institucional.

3º Constitución de la P. H. en contravención a las reglas del artículo 5º—Estamos aquí en presencia de los auténticos casos de títulos constitutivos anormales. Por su especial relevancia exponemos los siguientes supuestos concretos, aunque su particular estudio lo centremos en el aspecto registral o hipotecario de la institución.

A) Caso de falta de formalidades.—La constitución de la P. H. a partir de la promulgación de la Ley especial, plantea esta cuestión con referencia al artículo 5º de la Ley.

Creemos que la falta de las menciones de dicho artículo tipifica no afecta a la validez del negocio jurídico constitutivo de la P. H. ni afecta tampoco a la validez en sí misma considerada del título formal que lo documente, con tal que la individualización de los pisos y locales resulte clara y no se incurra en los supuestos normales de nulidad. Se tratará sólo de una cuestión de inadmisión por defecto subsanable en su acceso al Registro de la Propiedad, según después veremos, y de

la posibilidad de esa misma subsanación. Creemos que en este caso debe bastar la declaración complementadora de su titular. Se trata de la integración del título constitutivo, tal competencia se concede en el artículo 5° al propietario, y la misma se mantiene en su favor, cabe defender, aunque haya habido cambio en su persona. Esto, en cuanto a la descripción del piso, lo creemos aconsejable y factible. En cambio, en cuanto a la cuota, si antes cabría ampararse en las presunciones del artículo 396, al faltar las mismas parece que se impone el acuerdo constitutivo de todos los dueños de las propiedades horizontales. Y lo mismo cae hacer respecto de los "anejos" y las atribuciones calificadas antes de "procomunales".

B) Caso de falta de simultaneidad.—Con la denominación de sistema de segregaciones, se conoce en la práctica notarial la llamada constitución sucesiva de la P. H. El propietario o propietarios van segregando y vendiendo piso a piso, refiriendo las circunstancias de descripción exclusivamente al piso objeto de venta.

Creemos que tal supuesto sigue siendo válido sustantivamente en nuestro Derecho. No hay norma que lo prohíba y su esencia legítima y virtualidad traslativa es evidente. Y formalmente el documento que lo recoja también será válido si cumple sus requisitos propios (en el mismo sentido Ventura Traveset, ob. cit., pág. 153).

En cambio, creemos que tal supuesto de simple segregación de un piso no puede tener hoy día acceso al Registro de la Propiedad, cuando la constitución de la P. H. se inicia a partir de la vigencia de la L. P. H. El título inscribible en el Registro en orden a la constitución de la P. H. es sólo aquel que cumpla los requisitos del artículo 8°, núm. 4°, de la Ley Hipotecaria y a su posterior comentario nos remitimos. Sin simultaneidad no cabe registración.

La subsanación del caso, aunque discutible en cómo llenar sus requisitos se obtiene con la presentación simultánea de todos los títulos en el Registro de la Propiedad.

IV.—CUESTIONES DE DERECHO TRANSITORIO.

Aquí entran todos los supuestos en que la constitución de la P. H. se ha producido antes de la vigencia de la L. P. H. bien de manera expresa y con declaración formal en todos los pisos y locales, bien sólo parcial en cuanto a ciertos pisos y locales permaneciendo los otros englobados en un aparente resto unitario, respecto del cual se irán produciendo las segregaciones.

Por las razones expuestas, creemos que en todos estos casos hay "constitución de la finca" en régimen de propiedad horizontal, aunque parte de ella aún parezca oculta y aunque no se hayan cumplido los requisitos de una bastante descripción formal. Por eso, tanto para las ya realizadas como para las que se realicen después, valen las consideraciones expuestas de admisibilidad y validez jurídica sustantiva, sin que le afecte de nulidad ni de ineficacia el artículo 5° de la L. P. H.

Pero, en cambio, creemos que para su trascendencia registral e hipotecaria hay que distinguir una serie de apartados y a su examen por separado al final de este trabajo, no remitimos.

ESTATUTOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL

El vacío del Derecho positivo español antes de la reforma de 1960 en esta materia, se solía suplir con los llamados Estatutos de Propiedad Horizontal, que ordenaban su reglamentación jurídica con gran variedad de criterios y normas, pero con una constante unidad de sistema y concepción (Monet, ob. cit., páginas 91 y sigs.)

Hoy día, la proclamación de la L. P. H. ha repercutido hondamente en toda esta materia, de una parte por contener una reglamentación bastante completa que hace normalmente innecesaria la especial redacción de dichos Estatutos, y de otra parte porque la literalidad de los textos legales cohibe al jurista práctico precisamente en las reglamentaciones estatutarias que se intenten modificando la vigencia primaria de los propios textos legales.

Los textos oficiales relativos a esta materia se contienen en la Exposición de Motivos de la Ley Especial y en el artículo 5º de su texto legal, con el tenor literal que hemos hecho constar al hablar de la constitución de la propiedad horizontal.

En esta materia, para mejor ordenación del trabajo, examinaremos por separado la naturaleza jurídica de los Estatutos, su contenido y su trascendencia, dejando para después las limitaciones de lo estatuable con particular referencia a supuestos concretos de práctica diaria.

I.—NATURALEZA JURIDICA

Los Estatutos de Propiedad Horizontal pueden no ordenarse, por estimar que bastan las normas legales, y pueden ordenarse reproduciendo o modificando la reglamentación legal. Y esta ordenación puede hacerse en la misma escritura de constitución de la finca en propiedad horizontal, como un añadido al negocio constitutivo y recogido en el título formal que hemos examinado; puede también hacerse previa a la constitución de la finca en P. H. si se establece su ordenación condicionada en su vigencia a la decisión del propietario de constituir la finca en propiedad horizontal, cosa infrecuente, pero a la que se tiende cuando se pretende funcionar con el sistema dicho de segregaciones y a que parece referirse Ventura Traveset (ob. cit., pág. 118); y puede ser posterior a la constitución de la finca en P. H.

En todo caso se nos muestra como un negocio jurídico derivado del dueño o dueños del edificio o departamentos afectados, de naturaleza dispositiva y de efectos normativos del régimen jurídico de propiedad horizontal que se afirma en el edificio a que se refiere.

En el análisis de este concepto valen íntegramente las consideraciones expuestas respecto del negocio jurídico de constitución misma

de la P. H. pues aunque el rango del presente sea inferior jurídicamente, su naturaleza, condición y presupuestos no varían en esencia de los antes afirmados. Pero si interesa para mayor claridad de la figura, exponer algunas consideraciones privativas de su concepto, y entre ellas las siguientes:

a) Como derivado del dueño de la finca o pisos afectados, podrá ser unilateral (intervivos o mortis causa), bilateral o plurilateral, y siendo bilateral o plurilateral, se discute su fisonomía contractual.

Para Sapena (en Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, 1955) "el vínculo creado en el condominio de edificios no sujeta a los condueños en un sector determinado de sus actividades, en un campo acotado de su vida social, cual sucede con los contratos normativos, sino que se dirige exclusivamente a las relaciones entre ellos por razón de la cosa común, a unas relaciones concretas y determinadas, existentes sólo entre los contratantes y único objeto del vínculo creado; esto, indudablemente es un propio y verdadero contrato. La finalidad común que se persigue, la falta de hilateralidad y la organización que se crea nos lo caracterizan como contrato asociativo".

Creemos que la cuestión es compleja, precisamente porque se trata de un negocio normativo, en el que lo fundamental no está en las relaciones concretas y determinadas existentes sólo entre los otorgantes, sino en el dictado por los mismos de un conjunto reglado y con carácter general que afectará a terceros por el solo hecho de su puesta en contacto con las propiedades que así resultan regladas. Por eso, si bien reconocemos que la consideración contractual del supuesto aparece incluso necesaria para viabilizar la figura en el Código Civil, carente de otro dato de referencia con qué comparar, sin embargo, el mismo concepto legal del contrato (Art. 1,254 del C. C.) en relación con el dicho y más generalmente admitido de los Estatutos de propiedad horizontal, junto con las verdaderas líneas de su figura antes vista, y los inconvenientes que por otro lado entrañaría para su esencia y cometido la afirmación partes y terceros y relaciones entre ellos (Art. 1,257 y otros del C. C.) hacen preferible y más acorde con la verdadera naturaleza jurídica del supuesto, afirmarlo como tal negocio jurídico no contractual, al que, sin embargo, y por ausencia de ordenación legal, cabe aplicar en parte tratamiento contractual.

Por eso mismo puede decirse, y esto es interesante, que el acuerdo engendrador de los Estatutos se produce como supuesto derivado de una única voluntad, real o unificada, esto es, que surge y produce todos sus efectos como tales Estatutos, en base de una sola voluntad que los engendre y por esa única y sola voluntad, que puede ser la del disponente único, y puede ser la que unificada y unitariamente resulte de una pluralidad de interesados caso de ser varios.

b) En sus efectos, es de carácter normativo, regulador o reglamentario, por cuanto produce las normas que rigen las relaciones varias que entraña la propiedad horizontal. En tal sentido y como ha dicho un autor, en cuanto disciplina situaciones susceptibles de repetirse es un

fenómeno de autodisciplina o autoimposición de normas admisibles. Establece los cánones que disciplinan la relación misma, enunciando un resultado abstracto y referible a todos los que se encuentren en ella, a los que vincularán conforme a lo dicho y por el sólo hecho de su existencia legalmente vigente.'

De este carácter resulta un doble dato de positivo interés: 1º Los Estatutos surgen como tales y con la plenitud de sus efectos sin necesidad de aceptación alguna de los terceros adquirentes de pisos. Los Estatutos son erigidos por la exclusiva disposición de la parte propietaria, provocando el entramado jurídico correspondientes en la plenitud de sus efectos. Y no precisan la aceptación de terceros adquirentes, por lo que se comprende huelga toda equívoca referencia a ideas de adhesión, confirmación o consentimiento de estos terceros adquirentes, aquí inoperantes y confusionistas. 2º No es conveniente recoger en ellos, bajo la rúbrica de normas estatutarias, reglas o supuestos que impliquen exigencias de específicas declaraciones de voluntad de los posteriores adquirentes, a los que no parece sea legítimo ni posible vincular hasta tal punto: v. gr.: "los posteriores adquirentes renunciarán...", "los posteriores adquirentes habrán de consentir", etc., etc.

c) En cuanto a su objeto o delimitación de su campo de actuación, nos hallamos en presencia de un cuerpo estatutario, de una normación reglamentaria que abarca el total mundo de la propiedad horizontal. No se trata, por tanto de un conjunto reglado con repercusión sólo en el disfrute o utilización de los llamados elementos comunes, sino de un cuerpo estatutario llamado a regular toda la problemática de las propiedades horizontales de un edificio concreto, y ello tanto en sus prolongaciones comunales como en sus esenciales propiedades separadas. Es aquí donde cobra especial relieve la afirmada tesis de la especialidad compleja de la P. H. como interdependiente y funcional: su configuración explica la legitimidad de un cuerpo normativo que reglamente la vida de esas propiedades horizontales concretas. De aquí precisamente el escándalo en su momento apuntado de quienes, ciñéndose a moldes teóricos sin contacto con la realidad, afirman la observancia de los Estatutos sólo para la reglamentación de los llamados elementos comunes sin observar que no cabe la desconexión y así al pretender reglamentar unos necesariamente queda reglamentada la total figura, y que todo esto no es sólo posible, sino que, aún más, es solución que impone la lógica esencia de la figura, en su construcción legal antes vista.

d) Finalmente, son caracteres esenciales de los Estatutos su sustantividad y permanencia. Por lo primero se diferencian de los reglamentos de régimen interior a que se refiere el artículo 6º de la L. P. H.; y, por lo segundo, requieren para su modificación y alteración los requisitos exigibles para la modificación del título constitutivo, en particular y concretamente de acuerdo por unanimidad de la Junta de dueños a que se refiere el artículo 16, regla primera, de la L. P. H.

II.—CONTENIDO DE LOS ESTATUTOS

a) En la legalidad anterior a la reforma de 1960 la doctrina que se ocupaba de la materia había opinado en forma diversa en cuanto al posible contenido de estos Estatutos, así como en cuanto a su trascendencia (Monet, ob. cit., págs. 96 y sigs.) pero de hecho y en conclusión parecía seguir un criterio amplio, que consagraba la posibilidad de reglamentar en forma completa la total vida de la Propiedad Horizontal.

En el mismo sentido, la práctica jurídica presentaba unos Estatutos francamente completos y exhaustivos, cuya validez y eficacia se reconoció en general plenamente por el Tribunal Supremo en Sentencia de 26 de noviembre de 1956, y cuya admisibilidad se justificaba por el carácter complejo, interdependiente y funcional de esta propiedad especial, que así salía afirmada en la naturaleza jurídica expuesta.

b) Hoy día la cuestión está tratada por la nueva Ley de Propiedad Horizontal, que dedica a la materia el párrafo de la Exposición de Motivos y el Párrafo del artículo 5º de su texto legal antes vistos.

Como índice general de sugerencias que los textos dichos pueden producir cabe sentar, entre otras las siguientes:

1º En principio parece que el clima es de libertad, supuesto que cabe todo lo que no contravenga las normas de Derecho necesario, y este clima de libertad parece que se refuerza en el texto legal, ya que según él caben todas las reglas y disposiciones no prohibidas por la Ley. Ello equivale a decir que está permitido todo lo que no está prohibido.

Sin embargo, y pese a lo que dice la Exposición de Motivos, las normas de Derecho necesario o normas prohibitivas o normas límite, no son tan claramente deducibles de los mismos términos de la Ley. Incluso el tomo general del articulado se produce con unos términos imperativos que dejan pocas esperanzas en una lectura inicial de sus supuestos, hasta el punto de referirse a los Estatutos como posibles reguladores, tan sólo, de la prohibición de usos en el artículo 7º, de la fijación de cuota especial para gastos en el artículo 9º, de la separación de los cargos y duración de ellos en el artículo 12; citando igualmente a los Estatutos para reglamentar su aprobación y reforma en el artículo 13 y artículo 16.

2º Por eso interesará puntualizar posibles índices de afirmación de las normas legales necesarias y dispositivas: a) Un principio de interpretación podrá ser que todo lo que puede acordar la junta de dueños, puede quedar ya establecido y reglamentado en los Estatutos, como posibilidad jurídica o estática se entiende, y sin perjuicio de aquellos supuestos en que es la Junta del día D. la que tiene que conocer y resolver, todo ello conforme al apartado final del artículo 13. b) Otro principio de interpretación podría ser estimar como de Derecho necesario sólo lo relativo a la constitución de la P. H. y aspectos institucionales de su figura, y considerar que todo lo demás es materia de

libre disposición por los interesados. c) También podría ser otro principio de interpretación, finalmente, vincular las normas de Derecho necesario a las legalmente reglamentadoras de las propiedades separadas y remitir a la libertad de los pactos las que se refieran al edificio en su conjunto y comunidad de dueños.

3º Creemos que no cabe dar reglas fijas en la materia, y que más bien habrá que indagar la íntima esencia de cada norma y su función respecto del total sistema, para resolver en cada caso concreto las posibilidades de ordenación de preceptos estatutarios en contra del articulado legal, sobre la base de calificar la institucionalidad de la norma legal y la trascendencia de la modificación estatutaria.

c) Sin embargo, la cuestión hoy día no es de gran amplitud. La Ley, efectivamente, produce un sistema reglamentario bastante completo, y así, en general, pocos serán los supuestos en que convenga un completo texto estatutario que se aparte de las directrices legales. E incluso; concretamente en este punto, en aras de asegurar la tranquila vida e interpretación uniforme de la Ley, interesará o convendrá que los Estatutos que se produzcan, si no se quiere efectivamente con ellos excepcionar el texto legal, sean transcripciones literales de la Ley, más que extractos y abreviaturas de sus preceptos, con una labor posiblemente valiosa desde un punto de vista literario, pero sin contenido positivo auténtico de alterar voluntariamente el texto legal.

d) Por eso, partiendo de la normalidad institucional de la Ley, en lugar de examinar precepto por precepto en la posibilidad del pacto estatutario en contra, analizaremos en las partes siguientes de este trabajo, y con referencia a algunos supuestos "aspectos concretos que regula la Ley, la posibilidad del pacto estatutario distinto, sobre la base de su positivo interés y la frecuencia de la pretensión de alteración en la práctica diaria de nuestros despachos profesionales.

III.—TRASCENDENCIA DE LOS ESTATUTOS

A) En la fase de legalidad anterior a la reforma, aparte de las posibles opiniones intermedias, y aparte de la solución registral de hecho en muchos casos de no inscribir los Estatutos, en ningún caso, las posiciones que se mantenían en este aspecto eran la discriminatoria y la de la unidad.

Joaquín Sapena (ob. cit., pág. 206) planteándose el problema de límites y trascendencia de los Estatutos, lo resolvía diciendo que sólo deberán inscribirse las normas válidas que tengan eficacia real, debiéndose en tal sentido averiguar el grado de modificación del ejercicio o contenido de los derechos reales a que se refiere el artículo 396 del Código Civil, para que la pretensión de inscripción quede cubierta por el artículo 8º de la Ley Hipotecaria; y de otra parte y como conclusión en orden a su trascendencia partiendo de dos ecuaciones (estipulaciones derogables sólo por unanimidad eficacia real—, inscripción y estipulaciones modificables por mayoría eficacia personal—, no acceso

al Registro), hacia la siguiente cuádruple distinción: a) reglas de eficacia real inscritas, afectan plenamente a terceros; b) reglas de eficacia personal inscritas, afectan a tercero, precisamente por su registración al excluir la excepción de la buena fe; c) reglas de eficacia personal no inscritas, respecto de las cuales parecía inclinarse a su trascendencia en cuanto a terceros, por vincularías los acuerdos mayoritarios; y d) reglas de eficacia real no inscritas, que no afecten a los terceros por su no registración, y sin que quepa aquí alegar su calidad de acuerdos mayoritarios, pues requieren unanimidad y ésta no existe al haber un propietario, en contradictor, que se opone.

Frente a esta opinión, sosteníamos (Monet, ob. cit., página 93) que las normas estatutarias regulan una situación compleja en la que no procede distinguir normas de eficacia "real" normas de eficacia ad rem y normas de eficacia "personal" conforme criterios ajenos a su entraña y que serían válidos para otros supuestos puros y diferenciados. Todas las normas se refieren al mismo supuesto, y aunque aisladamente consideradas cupiera darlas el tratamiento específico dicho, su inclusión en el total de los Estatutos priva a las mismas de tal autonomía e impone para todas ellas el tratamiento unitario que reclama su fin: reglamentación de una situación jurídica real inmobiliaria de naturaleza compleja. Los Estatutos son un todo unitario y como tal han de ser tratados.

En su virtud y partiendo de las categorías dichas sentábamos las siguientes conclusiones: a) Estatutos de finca no registrada. Valían íntegramente y en su totalidad, por extrañar realidad jurídica que rige mientras no se la excepción en el campo de la fe pública registral, que aquí por definición no se puede dar. b) Estatutos de finca registrada. Había que distinguir dos distintos supuestos, pues la solución varía: 1) Inscritos: valían íntegramente y en su totalidad, con entera independencia de que los adquirentes de pisos los conozcan o no, los acepten o no, se adhieran o no a los mismos, y ello por aplicación de los principios hipotecarios o normas generales de publicidad registral. 2) No inscritos: regían íntegramente los principios de la fe pública registral en su aspecto de publicidad negativa en cuanto que al tercero no le afectan, a menos que se pruebe su conocimiento por él de los mismos, o a menos que igualmente se pruebe que su desconocimiento real posible le es imputable, pues sabía que la reglamentación existía, siendo debido a la falta por su parte de un mínimo de diligencia exigible el no llegar a saber y conocer el contenido.

B) En la situación actual y de conformidad con los términos de la Ley de P. H. creemos que valen los siguientes criterios:

1º Los Estatutos alcanzan plenamente la órbita registral, cualquiera que sea el contenido de sus normas y los supuestos a que se refieran, siempre que sus normas no estén prohibidas por la Ley y se constriñan los aspectos que cita el artículo 5º que son en realidad todos los que plantea la vida de las P. H. La calificación registral no opera aquí en el sentido de distinguir categorías reales y categorías

obligacionales, para dar entrada a las primeras y rechazar las segundas, como dice Ventura Traveset (ob. cit., pág. 41), sino que funciona con el límite subjetivo de los supuestos regulables y el límite objetivo de la no legalidad contraria en la misma Ley.

2º El valor de la inscripción de los Estatutos no es constitutiva, sino el normal de la inscripción declarativa. Por eso, la situación de protección o perjuicio del tercero respecto de los Estatutos, la marcarán los principios hipotecarios, en particular el de fe pública registral, y por eso mismo cabe la posibilidad de que haya Estatutos no inscritos que surtan efectos respecto de terceros, según seguidamente veremos y aunque otra cosa pareciera desprenderse del artículo 5º de la Ley especial.

a) Tratándose de finca no registrada, rige la Ley y no los Estatutos, porque es la Ley la que entraña realidad jurídica que rige mientras no se la excepcione en el campo de la fe pública registral, que aquí por definición no se puede dar. Pero por las mismas razones de técnica registral, también creemos que si se prueba el conocimiento de los Estatutos por el tercero, le debieran afectar los Estatutos porque la protección no debe amparar tales supuestos, como lo demuestra la vinculación de los adquirientes de pisos cuya propiedad horizontal aún no se ha reflejado en el Registro.

b) Tratándose de finca registrada, los Estatutos inscritos valen íntegramente y en su totalidad, con independencia de que los terceros los conozcan o no. En cambio, si los Estatutos no constan inscritos, rigen íntegramente los principios de fe pública registral en su aspecto de publicidad negativa y, en consecuencia, no afectan a tercero; pero por sus mismas razones institucionales, si se prueba el conocimiento de los Estatutos por tales terceros, deben quedar afectados por ellos, pues para su protección contraria les falta el requisito de la buena fe.

c) Respecto de los Estatutos redactados y vigentes con anterioridad a la Ley, la disposición transitoria primera los elimina prácticamente al disponer que el texto legal es prevalente y aquellos no se pueden aplicar en contradicción a lo establecido por la Ley. Alude a una "adaptación" de Estatutos por un interesante criterio tomado del fenómeno paralelo producido en el campo de las Sociedades, pero creemos que no tendrá aplicación, y, en todo caso, plantea cuestiones graves e interesantes.

Igualmente la disposición segunda, que prevé la reglamentación estatutaria del antiguo derecho de retracto de la propiedad horizontal, equivale a la partida de defunción legalizada del citado derecho de adquisición preferente.

CUESTIONES DIVERSAS EN LAS PROPIEDADES HORIZONTALES

Prescindiendo de aquellas cuestiones que tienen un típico tratamiento judicial, o que no afectan especialmente a la técnica notarial, elegimos a continuación para su examen aquí aquellas otras materias

de acusada y habitual consideración y tratamiento en los Protocolos Notariales, dejando para después el concreto estudio de los órganos de la P. H., pues su importancia en la economía del sistema impone especial meditación.

I.—ALTERACIONES EXTERIORES.

Son tratadas en el artículo 7º de la Ley para prohibir que puedan ser verificadas por la sola iniciativa del propietario de un piso o local, resultando de este precepto, así como de los artículos 11 y 13, que la decisión en este punto corresponde a la Junta de dueños.

Pero si esta norma resulta lógica cuando se trata de los "pisos", no parece lo mismo cuando se plantea respecto de las "plantas bajas" o "locales comerciales". Aquí parece que la alteración de fachada, cabe hasta ciertos límites sin que por ello pueda estimarse procedente en rigor de las normas generales. El problema, claro está, es de hecho y aquí sólo cabe apuntar un principio de criterio que es sólo trasplante de la general idea de que, en materia de propiedad horizontal, los locales comerciales tienen una particular problemática y normatividad dentro de la general, como reconoce dentro de su especialidad la propia L. A. U.

Por eso juzgamos que, en todo caso, cabe como posible la norma estatutaria que consienta a las plantas bajas y locales comerciales las alteraciones en su decoración exterior que consideran conveniente sus propietarios y, desde luego, la puesta de letreros y anuncios incluso luminosos.

II.—ACTIVIDADES EXCLUIDAS.

La norma en principio aplicable se contiene también en el artículo 7º de la Ley, y su particular examen en este punto plantea dos órdenes de cuestiones:

A) Posibilidad "estrictiva de los Estatutos.—Según la Ley, está prohibido desarrollar en el piso o en el resto del inmueble actividades no permitidas en los Estatutos. La idea general que se desprende de este precepto, tal y como se proclamó la libertad y trascendencia estatutaria a estos efectos en la Sentencia de 26 de noviembre de 1956, es que los Estatutos son libres en este punto, y que son vinculantes plenamente por aplicación del principio *pacta sunt servanda*.

Pero, sin perjuicio de admitir la validez general de las normas estatutarias que se dicten en la materia, creemos que en este punto se impone recomendar la máxima cautela y equidad. En muchos casos las prohibiciones constituyen verdaderos pactos contrarios a las Leyes, a la oral y al orden público y el clima general de los artículo 4º y 1255 del Código Civil puede proporcionar argumentaciones capaces de

moderar interpretaciones extensivas o abusivas, e incluso excepcionar la vigencia de normas de estos tipos en casos concretos, sin que baste para afirmarlas el simple hecho de u constancia formal en los Estatutos, por falta de interés bastante protegido, o incluso por ser contrarias al verdadero interés atendible. En efecto, aunque en principio quepa defender la eficacia y trascendencia de las normas restrictivas del libre uso y disfrute de las propiedades privativas, basando su argumentación en el texto legal y en la naturaleza compleja e interdependiente de las mismas propiedades horizontales, es evidente que ello sólo es posible hasta unos ciertos límites, más allá de los cuales la norma restrictiva no serviría un interés legítimo, sino el mezquino interés de una bobalicona comodidad que no puede ni debe ser amparada por el Derecho. Y esta idea, junto con la del abuso de derecho y la de su conveniente consideración restrictiva, son todos datos que pueden juzgar como mecanismo corrector en la interpretación y aplicación de las normas estatutarias que se afirmen, al margen de las líneas institucionales de la figura en su lugar examinadas y que la vida práctica nos muestra.

La ley habla de actividades no permitidas en los Estatutos, en el mismo plano de igualdad que las actividades dañosas para la finca, inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres. Y es en este plano de igualdad donde se deben encontrar, a nuestro juicio, los criterios de interpretación y límite que reclama la libertad estatutaria. Y tener en cuenta que se ha de tratar de "actividades", esto es, de actuaciones positivas y no creemos que basten las simples maneras de ser o estar de las personas.

B) Posibilidad ampliatoria de los Estatutos.—Se trata de la otra cara del mismo problema, y tiene su base en la norma legal excluyente de ciertos usos del artículo 7º

También aquí se plantea la cuestión con respecto a las plantas bajas comerciales e industriales. Para ellas rigen los mismos principios vistos de orden restrictivo, pero la especial adecuación de tales locales y su peculiar consideración expuesta permite pensar en un tratamiento más liberal para ellos.

La cuestión está en la especial y concreta consagración estatutaria de esta mayor libertad, que se habrá de traducir, por tanto, en pensar si se les puede reconocer en Estatutos la posibilidad de ciertas actividades, posiblemente incómodas o insalubres, que en otro caso se habrían de reputar excluidas y prohibidas. En este punto creemos en la posibilidad de tales normas estatutarias, siempre contando con limitaciones de hecho que para cada caso habrá que ponderar. Concretamente estimamos que bastaría remitirse en este punto a que se trate de la instalación de motores, o salidas de aire o humos, o ejercicio de actividades de cualquier tipo, siempre que se cumplan las condiciones objetivas mínimas que reclamen los reglamentos de policía municipal a estos efectos.

III.—ALTERACIONES JURÍDICAS DE PISOS Y LOCALES

Estamos en presencia de las operaciones que se intenten de división material de pisos o locales, agrupación, segregación, a las que se refiere el artículo 8°

A) La división material de pisos o locales y sus anejos, ha de hacerse para formar otros más reducidos, pero habrán de ser independientes valiéndose a estos efectos las consideraciones en su lugar expuestas. Se requiere el consentimiento del titular o titulares afectados y la aprobación de la Junta de Propietarios a la que incumbe la fijación de las nuevas cuotas para los pisos reformados, conforme a lo dispuesto en el artículo 8° y sin alteración de las cuotas de los restantes.

El pretendido consentimiento es en rigor el acto de disposición del o de los titulares afectados, pues él o ellos son directa e inmediatamente los que producen el resultado. La aprobación de la Junta de dueños, respecto de la cual después se analizará su rango al examinar el artículo 16, aunque adelantamos que bastará acuerdo mayoritario, es sólo "aprobación", y en cuanto a la cuota su competencia es de "fijación". La escritura pública que recoja todo el supuesto, con los datos necesarios por la naturaleza del acto, deberá ser registrada en el folio de la finca matriz, sin perjuicio de practicarse las inscripciones pertinentes en el o los folios separados que funcionen o se habiliten.

Pero en el tratamiento del caso surgen bastantes cuestiones que interesa tratar:

a) La división puede ser, no sólo para formar unidades independientes, sino para su agregación directa o colindantes conforme las normas que después veremos. En este sentido cabe decir que la mecánica de la segregación de que habla el artículo 8° es la hasta aquí dicha, y que incluso la segregación ha de venir acompañada de la agregación de lo segregado a otro piso o departamento, pues de lo contrario se trataría de una simple división material de las que examinaremos, aunque cabría que la segregación se operara respecto del anejo, en cuyo caso podría éste reintegrarse a su condición de elemento del edificio en su conjunto.

b) La falta de aprobación de la Junta de propietarios implica la inoperancia jurídica de la operación, que materialmente incluso se haya podido producir en la realidad física.

c) La posibilidad de una norma estatutaria en este punto, que autorice libremente tales supuestos y remita a los interesados la distribución de cuotas, sin intervención ni autorización de la junta de dueños, es lógicamente discutible.

Las razones en favor y en contra de la legitimidad de tal supuesto son claramente perceptibles. Nos inclinamos por la solución permisiva, pese al aparato legal, porque estimamos que no es algo que afecte tan vital y entrañablemente a la competencia de la Junta que la misma no pueda delegar en tercero, y porque esta delegación puede operarse en los mismos interesados, con lo que la solución permisiva resulta

clara, ya que tal posibilidad puede venir ordenada institucional y apriorísticamente en los propios Estatutos y en abstracto.

Por otro lado, los hechos mismos fuerzan a esta solución lógica ante el caso que plantean las plantas bajas. Constituida la propiedad horizontal de la finca, el promotor ignora cuál va a ser efectivamente la superficie y número de los locales, pues ello dependerá de las posibilidades de mercado que ofrezcan. En tal caso no resulta justo forzarle a obtener consentimiento y aprobaciones de sus compradores de los pisos.

Cierto es que cabría ir ratificando esta autorización en cada venta de alturas que hago, jugando con poderes irrevocables que se haya hecho otorgar en cada venta precedente respecto de los compradores anteriores, multiplicando de esta manera las Juntas de dueños en cada escritura de piso; pero toda esta articulación sólo prueba la legitimidad y naturalidad de tal facultad en favor del propietario de los bajos, que abonan por sí solas la naturalidad y la legitimidad del pacto estatutario de este punto. Y nos referimos sólo a las plantas bajas, sin hacer extensión del supuesto a los pisos altos, pues es el especial y privativo estatuto jurídico de los bajos del edificio lo que reclama la posibilidad de la norma, que, en cambio, no se alcanza a ver en cuanto a los pisos altos por las dificultades de la división material que normalmente entrañan y que se reflejan en el artículo 11 de la L. P. H.

B) La agregación de pisos o locales.—En este punto creemos valen en general las consideraciones que preceden, pero como peculiares se han de tener en cuenta las siguientes normas:

La "agregación" sólo cabe de pisos colindantes y del mismo edificio, superiores o inferiores o en el mismo plano. Y la agregación jurídica debe ir acompañada de la correlativa agregación física, por vía de comunicación interna de los pisos que se agreguen, de suerte que la unidad resultante, sea tal unidad de espacio suficientemente delimitado y de aprovechamiento autónomo o independiente, que prescribe el artículo 3°

Por eso precisamente creemos discutible la idea de una agrupación industrial del artículo 44 del Reglamento Hipotecario, aunque no dejemos de reconocer las ventajas que para el interesado pudieran derivar a la hora de acogerse a un crédito hipotecario, y sin desconocer nunca la inoperancia de tal agrupación frente al retracto separado en los pisos agrupados conforme al artículo 47 de la L. A. U.

Respecto de las normas estatutarias sobre este punto, nos remitimos a lo antes dicho, con las variaciones correspondientes, y en su consecuencia la juzgamos viable en cuanto a las plantas bajas por lo menos.

IV.—CONTRIBUCION A LOS GASTOS

Las normas particulares de la Ley especial aplicables a esta materia, son las siguientes: a) la cuota de participación en relación con

el inmueble, servirá de módulo para determinar la participación en las "cargas" y beneficios por razón de la comunidad (art. 3º, ap. 4º) el título podrá contener disposiciones no prohibidas por la Ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, y gastos" (art. 5º, ap. 3º); c) el propietario de cada piso está obligado a contribuir con arreglo a la cuota de participación fijada en el título, o a "lo especialmente establecido", a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización (art. 9º regla 5ª, ap. 1º); d) al pago de estos gastos producidos en el último año y la parte vencida de la anualidad corriente "estará afecto" el piso o local, cualquiera que fuese su propietario actual y el título de adquisición, siendo este crédito en favor de la comunidad de propietarios preferente a cualquier otro y sin perjuicio de las responsabilidades personales procedentes (art. 9º regla 5ª, apartado 2º); e) para la aplicación de tales reglas, se reputarán "generales" los gastos que no sean imputables a uno o varios pisos, sin que la no utilización de un servicio exima del cumplimiento de las obligaciones correspondientes (art. 9º, ap. final); f) estas obligaciones serán "cumplidas" por el que tenga la titularidad del piso o local, en el tiempo y forma determinados por la Junta. Si no lo hiciera será requerido de pago en forma fehaciente y de no verificar éste en el plazo de quince días, se le podrá exigir por vía judicial (art. 20).

La interpretación y aplicación de estas normas, no muy claras ciertamente, es objeto de controversia en la doctrina (ver Ventura Traveset, ob. cit. págs. 203 y sigs.; Peré Raluy, ob. cit., pág. 79; Batlle, ob. cit. pág. 119; Ogavar, ob. cit., página 880; y Batista Montero Ríos, ob. cit., pág. 724), controversia que se agudizará con el tiempo.

Por nuestra parte, a continuación exponemos el juego resultante de las normas legales, según nuestra opinión, para después analizar alguna cuestión concreta que plantea la misma reglamentación legal.

A) Los gastos generales se determinan, positivamente, por estar referidos al adecuado sostenimiento del inmueble, y sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades; y negativamente, por no ser susceptibles de individualización y por no ser imputables a uno o varios pisos.

1º Los gastos generales se pagan en todo caso y por todos los titulares de las propiedades horizontales, por el sistema de cuotas fijado en el título, o por la norma particular establecida en los Estatutos, que aquí parece ser plenamente libre de señalar.

2º El pago de los gastos se hará en el tiempo y forma determinados por la Junta, que lo verificará con el carácter ordinario o extraordinario que determine su causa, debiéndose estimar a los efectos legales producido el gasto cuando la Junta aprueba su surgimiento como tal (art. 13).

3º Incumbe la obligación de pago al que es titular del piso en el

tiempo que surge el gasto, con la obligación o responsabilidad personal procedente (art 20).

4º Pero al pago de tales gastos producidos en el último año y la parte vencida de la anualidad corriente, estará afecto el piso o local, cualquiera que fuere su propietario actual y el título de su adquisición, siendo este crédito a favor de la comunidad preferente a cualquier otro, e iniciándose el cómputo en el día del surgimiento del gasto, según queda dicho.

5º Ello sin perjuicio de las responsabilidades personales procedentes, que permitirán al propietario actual solicitar el reembolso del deudor originario, y que permitirán a la Junta accionar por el crédito sin afectación contra el deudor personal en cuanto no puede encuadrado en las anualidades protegidas según queda dicho.

B) Como cuestiones concretas que plantea el tratamiento legal, analizamos las siguientes:

1º Concepto del gasto general. Se excluyen de su concepto los gastos que sean susceptibles de individualización, pues éstos los paga el titular pasivo correspondiente. Los gastos que no son susceptibles de individualización son en principio los gastos generales, pero dejan de serlo si son imputables —concepto no penal, sino jurídicoeconómico— sólo a algunos o a algunos pisos. Esta imputabilidad es objetiva o institucional, y es independiente de la material utilización o no utilización del servicio por el titular.

Por eso creemos que los gastos de portería, portal o patio, escalera, ascensor, terraza general,, arbitrios de solar, etc., etc., son gastos generales, porque incluso en el ascensor no cabe hablar de imputabilidad de su servicio institucionalmente a sólo los pisos altos. El dato fundamental no es el subjetivo de la utilización, sino el objetivo de la adscripción del gasto a un servicio general de la finca; aquél sólo puede servir para excluir del gasto una propiedad horizontal si institucional y objetivamente no le afecta el servicio de modo directo: v. gr., respecto de las plantas bajas sin servicio de calefacción central.

2º El pago se hace, en principio conforme cuota, pero cabe que los Estatutos libremente establezcan en estos puntos un sistema distinto con cuotas distintas y al parecer sin limitación (en contra Ventura Traveset, ob. cit., pág. 213), e incluso cabe que los Estatutos excluyan de toda participación en ciertos gastos concretos a concretas y determinadas propiedades horizontales.

3º Por gasto producido entendemos el gasto surgido como "obligación de pagar", no en la fecha del evento dañoso, ni su conocimiento por la Junta, sino la fecha en que se acuerda el gasto, anticipado o retrasado al evento dañoso, y con computación desde el último día en que tal pago se deba producir por el interesado.

4º La obligación de pago, en principio, actúa como personal y consiguientemente es deudor el que sea propietario de piso o local al tiempo de surgir la obligación de pago. El pago se deberá efectuar

en el tiempo y forma determinados por la Junta, y rigen los plazos normales de prescripción.

5º La afección del piso o local al pago de los gastos que cita: a) funciona como afección real absoluta, con el consiguiente perjuicio del titular actual, aunque no sea deudor personal, quien así si paga podrá repetir contra el obligado, conforme al 1.158 y concordantes; b) por eso es aconsejable para todo comprador recabar una certificación de los Organos competentes acreditativa de la inexistencia de gastos pendientes de pago, e incluso de inexistencia de posibles eventos dañosos anteriores, o procurarse la provisión de fondos de su deudor para el abono de tales menesteres; c) su naturaleza es, de hecho, semejante a la de la hipoteca oculta, siendo discutible que requiera la anotación de embargo para actuar y su preferencia, creemos es absoluta (sobre este punto, Ogayar, ob. cit., pág. 881).

V.—RANGO DEL EDIFICIO

Es dato que previene el artículo 10 y funciona como determinante de un límite en cuanto a nuevas instalaciones, servicios o mejoras.

Se trata de un dato objetivo, del inmueble, que resultará acreditado de las circunstancias del caso, siendo muy discutible en este punto admitir una norma estatutaria que lo defina y clasifique, ni un acuerdo de la Junta que lo reconozca y determine, o lo altere y modifique.

VI.—CONSTRUCCION DE NUEVAS PLANTAS

La materia es de vieja controversia en Derecho comparado, pero en nuestro derecho se ha mantenido siempre dentro de las líneas institucionales de la figura, que sigue también la Ley especial en su artículo 11, conforme el cual "La construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración en la estructura o fábrica del edificio o en las cosas comunes afectan al título constitutivo y deben someterse al régimen establecido para las modificaciones del mismo. El acuerdo que se adopte fijará la naturaleza de la modificación, las alteraciones que origine en la descripción de la finca y de los pisos o locales, la variación de cuotas y el titular o titulares de los nuevos locales o pisos".

Con referencia a la aplicación de esta norma, se plantean entre otras las siguientes cuestiones:

a) La remisión del artículo 11 de la Ley especial al título constitutivo exige el cumplimiento de las prescripciones del artículo 5º de la propia Ley, y el acatamiento al régimen de unanimidad del supuesto primero del artículo 16 del mismo texto legal.

(Continuará)