

## GESTIÓN INMOBILIARIA

ÓSCAR FERNÁNDEZ LEÓN

LEÓN &amp; CLARTE FIRMA DE ABOGADOS

El título constitutivo de una comunidad de propietarios puede definirse como el documento que describe tanto el inmueble en su conjunto, a través de la identificación de los servicios e instalaciones con los que cuenta, como cada uno de los pisos y locales que conforman dicho edificio con identificación de su extensión, linderos, planta en que se hallare y los anejos tales como garaje, buhardilla o sótano. Igualmente, el título constitutivo fija la cuota de participación de cada piso o local sobre la base de elementos tales como la superficie útil de cada piso en relación con el total del inmueble, su emplazamiento interior o exterior, situación y uso. Finalmente, el título constitutivo podrá contener las reglas de constitución y ejercicio del derecho en orden al uso y destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, conjunto de reglas que constituyen los denominados estatutos, si bien estos no son legalmente obligatorios al aplicarse en su ausencia las normas contenidas en la Ley de Propiedad Horizontal (en adelante LPH).

En la práctica, el promotor de un edificio residencial o comercial es la persona que se encarga de redactar el título constitutivo de la propiedad por pisos y locales y dotar a la comunidad de propietarios de los correspondientes estatutos, y decimos en la práctica, toda vez que la redacción del título constitutivo y, en su caso, los estatutos, corresponde tanto al propietario único del edificio como a la totalidad de los propietarios existentes a través del correspondiente acuerdo unánime, si bien viene siendo práctica habitual el que el promotor, antes de iniciar la venta de los pisos y locales, y legitimado por su exhaustivo conocimiento de las características constructivas, técnicas y jurídicas del edificio, dota al mismo de unos estatutos que constituirán las reglas organizativas, de administración y de gestión necesarias para el nacimiento y puesta en marcha de la comunidad de propietarios.

De conformidad con dicha legitimación, es habitual que el promotor introduzca en los estatutos disposiciones por las que se limite el destino y uso de los pisos o locales que conforman el edificio. A modo de ejemplo, las restricciones más habituales son aquellas que prohíben desarrollar en los pisos actividades profesionales o comerciales, o lo que es lo mismo, darle al piso un uso distinto al de residencia habitual o vivienda; determinación de actividades no permitidas o en exclusiva; regulación del destino y uso de elementos comunes; limitaciones en el uso de elementos privativos, etc.

Dichas restricciones han generado una importante casuística ante los Juzgados y Tribunales debido a la opo-



## EL PROMOTOR INMOBILIARIO Y LA REDACCIÓN DE LOS ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD

sición de los sucesivos titulares de los pisos o locales a soportar limitaciones que, de una u otra forma, constituyen un perjuicio a sus particulares intereses. No obstante ello, los Juzgados han venido admitiendo la validez y eficacia de estas limitaciones siempre que se cumplan determinados requisitos que pasamos a examinar brevemente:

1º. La Ley de Propiedad Horizontal autoriza expresamente el establecimiento en los estatutos de disposiciones no prohibidas por la Ley en orden al uso o destino del edificio y de sus diferentes pisos o locales.

2º. La propia Ley de Propiedad Horizontal contiene la prohibición al propietario de pisos o locales de desarrollar en éstos o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos.

3º. Las limitaciones de uso y destino del inmueble o de los diferentes pisos y locales deben constar en los estatutos de la comunidad y no en otra norma o disposición de la comunidad (en el reglamento de régimen interior o a través de algún acuerdo comunitario no sometido a las normas de modificación del título constitutivo).

4º. La redacción del título constitutivo y, en su caso, los estatutos podrán ser redactados por el propietario único del edificio o por acuerdo unánime de todos los propietarios existentes. Reglas que se aplicarán igualmente para su modificación.

5º. Es conveniente que los estatutos se inscriban en el Registro de la Pro-

piedad para que el contenido de éstos goce de efectos frente a los terceros que mantengan relaciones jurídicas con la comunidad de propietarios y, muy especialmente, frente a los sucesivos adquirentes de los pisos y locales.

6º. Las restricciones tendrán como finalidad asegurar que el ejercicio del derecho propio no se traduzca en perjuicio de lo ajeno, ni menoscabo del conjunto, para así dejar establecidas las bases de una convivencia normal y pacífica basadas en el interés general o del colectivo.

7º. Por lo tanto, el criterio a seguir para el establecimiento de estas limitaciones no reside en la evitación de actividades molestas, nocivas, peligrosas o ilícitas, sino que basta con que la prohibición sirva al interés general de los vecinos y no constituya el ejercicio de un abuso de derecho o exceso en su ejercicio por el promotor o propietarios que aprueban los estatutos.

8º. Para la modificación de estas limitaciones, serán imprescindible la adopción de un acuerdo por la Junta de propietarios adoptado por unanimidad.

Finalmente, cabe indicar que respecto a la legitimación que dispone el propietario único al iniciar su venta por pisos para otorgar el título constitutivo y estatutos ha generado una importante controversia judicial, ya que algunos promotores han visado impugnada su actuación por aquellos propietarios que, una vez formalizado el do-

cumento privado de compraventa de inmueble en construcción y antes de la formalización de las escrituras de compraventa, han visto como el promotor establecía reglas estatutarias que suponían limitaciones al uso o destino de sus pisos o locales. La razón de la impugnación se basaba en que tras la venta en documento privado el promotor requiera del consentimiento del comprador para la redacción del título constitutivo y los estatutos. Dicha cuestión ha sido resuelta por el Tribunal Supremo a favor del promotor en el sentido de considerar que la persona que ha comprado en documento privado no es «propietario» ya que no ha adquirido el derecho de propiedad puesto que si bien dispondría de título (compraventa) no dispone del modo (entrega de la posesión del inmueble) y por lo tanto no se ha producido la traslación del dominio o propiedad que, en su caso, legitimaría al propietario para participar en dicha redacción. Precisamente, y para evitar estas situaciones, los promotores suelen incluir en sus contratos privados de compraventa estipulaciones por la que la parte compradora se compromete y obliga a cumplir las normas que por la vendedora se establezcan para la regulación del régimen de propiedad horizontal, con autorización expresa a la promotora para que, en su nombre y representación, otorgue cuantos documentos sean necesarios para la válida constitución de la comunidad de propietarios y redacción de estatutos.