



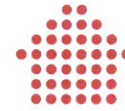
**PRESENTACIÓN DEL CURSO “ COMUNIDADES DE PROPIETARIOS SÍN
TÍTULO CONSTITUTIVO: PROPIEDADES HORIZONTALES DE HECHO**

La propiedad horizontal de hecho es una figura que aun contando con cierta presencia en la realidad de nuestras ciudades no ha gozado de un reconocimiento legal hasta la modificación introducida por la Ley 8/1999, de 6 de abril, de reforma de la Ley de Propiedad Horizontal.

Así la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal (en adelante LPH) erigió al título constitutivo (art. 5) como el negocio jurídico vertebrador de la estructura de la propiedad horizontal conteniendo la descripción de los elementos privativos y comunes, la fijación de la cuota y las normas destinadas a su administración y funcionamiento a través de los estatutos; sin embargo, la Ley no estableció en ninguno de sus artículos cuándo nace la propiedad horizontal, ni si el otorgamiento del título constitutivo determina la existencia de la misma. Es decir, la obligatoriedad de su otorgamiento a efectos de su constitución.

De ahí que pudiesen existir comunidades de propietarios, con independencia de cuándo fuese el momento en que se habían constituido o construido sus edificios que careciesen del mencionado título, pero a las que, dada su configuración, pudiese aplicárseles la normativa sobre propiedad horizontal. A estas comunidades de propietarios que no cuentan con título constitutivo son las que denominamos propiedad horizontal de hecho.

La promulgación de la citada Ley 8/1999 y, en particular, la introducción del art. 2, b) LPH vino a extender su ámbito de aplicación en lo referente a los derechos y obligaciones relativos a los elementos privativos y a los elementos comunes, a todas aquellas comunidades de propietarios que careciendo de título constitutivo bien porque nunca había sido otorgado, bien porque otorgado había devenido nulo, reunieran los requisitos previstos en el art. 396 CC.



La ausencia de título constitutivo en las comunidades de propietarios que nos ocupan, se traduce en una carencia de la cuota, con las consecuencias que acarrea en orden a determinar el coeficiente representativo de la cotitularidad sobre los elementos comunes, por lo que, entre otras cuestiones, se analizarán la trascendencia de la cuota a la hora de determinar la propia existencia de la propiedad horizontal o los criterios a seguir para su fijación, así como a la administración de la comunidad, materia a la que no hace referencia expresa el art. 2, b) LPH.

También se hará una especial referencia a las subcomunidades y a los complejos inmobiliarios privados que carecen de título constitutivo.