

<b>A. DERECHO CIVIL</b>	<b>PROPIEDAD HORIZONTAL. MODIFICACIÓN DEL TÍTULO CONSTITUTIVO. REQUISITOS Y EFECTOS</b>	<b>Núm. 117/2001</b>
-----------------------------	---	--------------------------

**Carlos BELTRÁ CABELLO**  
Secretario Judicial

• **ENUNCIADO:**

*La urbanización «La Veredilla», sita en Talamanca del Jarama, se encuentra compuesta por cuatro bloques existiendo en cada bloque dos portales y en cada portal 10 viviendas, siendo un total de 80 propietarios. En dicha urbanización existían unas zonas comunes compuestas por cancha de tenis, piscinas y zonas de columpios y zonas verdes.*

*Celebrada junta de propietarios se acuerda que la cancha de tenis sea destinada a un uso alternativo y distinto del de cancha de tenis como pista polideportiva. Se acuerda, por tanto, que el destino de una zona común sea distinto al que venía determinado en la escritura de obra nueva de la urbanización que determinaba que la zona deportiva, entre otras, tenía zona para pista de tenis.*

• **CUESTIONES PLANTEADAS:**

1. ¿Qué es título constitutivo?
2. ¿Afecta al título constitutivo la alteración del destino de una zona común?
3. ¿Qué mayoría es necesaria para acordar la alteración del uso?
4. Conclusiones.

• **SOLUCIÓN:**

**1.ª Cuestión.**

La Ley de Propiedad Horizontal (LPH) en su artículo 5.º establece qué es el título constitutivo y lo hace señalando cuál debe ser su contenido y determina que el título constitutivo de la propiedad por pisos o locales describirá, además del inmueble en su conjunto, cada uno de aquellos al que se asignará número correlativo.

La descripción del inmueble habrá de expresar las circunstancias exigidas en la legislación hipotecaria y los servicios e instalaciones con que cuente el mismo.

En el mismo título se fijará la cuota de participación que corresponde a cada piso o local.

El título podrá 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, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad.

*En cualquier modificación del título, y a salvo lo que se dispone sobre validez de acuerdos, se observarán los mismos requisitos que para la constitución.*

Por tanto, partiendo de lo establecido en el citado artículo se puede definir el título constitutivo como la estructura de la propiedad horizontal y el marco limitador de las actuaciones posteriores que realicen los propietarios estando sujeta su posible alteración a diferentes mayorías.

Hay que matizar que es título constitutivo la escritura de división en propiedad horizontal y no lo es la escritura de obra nueva que efectúe el constructor. Es esa escritura de división en propiedad horizontal la que permite a los individuos adquirir los diferentes pisos o locales.

Es importante realizar estas matizaciones antes de entrar a valorar el supuesto planteado toda vez que el núcleo de la cuestión es determinar si, primero, la fijación del uso de una zona común de un modo determinado forma parte o no del título constitutivo, y segundo que si es así la mayoría necesaria para realizar dicha alteración es distinta a la que sería si no lo fuera.

## **2.ª Cuestión.**

Para contestar a esta cuestión hemos de partir del contenido del título constitutivo y de si de su lectura y la de los estatutos de la comunidad resulta la integración de la pista de tenis en los llamados elementos comunes de la comunidad. Si bien dentro del título constitutivo se integra a la zona común, pista de tenis, parece excesivo integrar dentro de dicho título el uso de esa zona común.

Partiendo de su condición de *elemento común* y de que en las escrituras de compraventa se determinó en qué linderos se ubica zona deportiva se ha de verificar de qué está compuesta la misma señalándose que consta de cancha de tenis y piscina, así como que el régimen de comunidad es el establecido en los estatutos unidos a la escritura de segregación y declaración de obra nueva y entre cuyas normas debe incluirse que dentro de los elementos comunes se halla la zona deportiva que se destina a piscina, pista de tenis y zona verde, o sea, que cuando se constituyó el régimen de propiedad horizontal quedó bien determinado cuál era el concreto destino de la zona deportiva y para ello se especifica que una parte de la misma sería para pista de tenis, *se determinó y destinó esa porción de terreno en concreto para pista de tenis.*

La cuestión al final está en decidir si ese acuerdo de la junta que concreta la forma de usarse la pista de tenis puede ser calificado como una modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo o de los estatutos, y ese acuerdo no puede entenderse como una simple regulación del uso de un elemento común, que no modifica el destino, sino que por el contrario, se concreta a un uso específico y único de esa porción de terreno, que supone una concreta construcción para su práctica, y que, por tanto, está destinado a esa única finalidad, no susceptible de uso diferente, pues el hecho de que pueda sostenerse que en el lugar destinado para pista se pueda jugar a otro deporte, no es argumento.

No cabe equiparar un terreno que no exige ninguna concreta construcción y que puede en él desarrollarse cualquier actividad, que aquel perfectamente delimitado, construido y concebido como una pista que responde a unas exigencias técnicas ya determinadas, de ello se deriva que aun cuando inicialmente pudiera pensarse que permitan un uso alternativo de la pista para la práctica de otros deportes no es más que una organización del uso de una zona común.

No cabe entender posible un uso compartido de la pista de tenis sin alterar la esencia de la finalidad a que se destinó. En definitiva se determinó que una zona sería pista de tenis y el uso compartido implica la alteración mayor o menor de la finalidad o destino de ese elemento común, y por

tanto, no que se dedicaría a jugar a tenis, y ello sólo se podría justificar por la aprobación por unanimidad de la junta.

Por todo lo dicho, la modificación del uso de una zona común afectaría al título constitutivo pues hay que mantener aquello que existía y como existía cuando se incorpora a la comunidad cualquier comunero.

### 3.ª Cuestión.

Entendida dicha alteración como que lo es del título constitutivo pues éste estableció cuál era el uso de esa zona deportiva es imprescindible que **exista unanimidad** como establece el artículo 17 de la LPH que dice que «Los acuerdos de la Junta de propietarios se sujetarán a las siguientes normas: La **unanimidad** sólo será exigible para la validez de los acuerdos que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad».

### 4.ª Cuestión.

Se concluye señalando que el destino dado a una zona común fijado en el título constitutivo de propiedad horizontal de la urbanización requiere para su modificación la unanimidad de todos los propietarios no pudiendo, por tanto, destinarse la pista de tenis a un uso distinto si no se reúne dicha mayoría.

#### • SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- **SAP de Valladolid de 19 de febrero de 2001.**
- **SAP de Sevilla de 21 de diciembre de 2000.**
- **SAP de Alicante de 13 de febrero de 2001.**
- **SAP de Sevilla de 7 de noviembre de 2000.**
- **Ley 8/1999 (Propiedad Horizontal), art. 17.**