

La división material, la agregación y la segregación de los pisos o locales y sus anejos en el régimen de la propiedad horizontal

ESTHER GÓMEZ CALLE
Profesora Titular de Derecho Civil
Universidad Autónoma de Madrid

SUMARIO: 1. *Introducción.* 2. *El párrafo primero del artículo 8: la facultad de todo copropietario a la división material, agregación o segregación de sus pisos o locales y sus anejos.* 3. *El segundo párrafo del artículo 8: los requisitos para la división material, agregación o segregación de los pisos o locales y sus anejos.* 4. *Régimen jurídico de las cláusulas estatutarias que autorizan a llevar a cabo operaciones del artículo 8 LPH sin aprobación de la junta:* 4.1 *Posición de la jurisprudencia.* 4.2 *Doctrina de la DGRN.* 4.3 *Análisis doctrinal y opinión personal:* 4.3.1 *La reserva en favor del promotor de la facultad de configurar definitivamente los locales sin tabicar.* 4.3.2 *Cláusulas de división, agregación y segregación de pisos o locales ya construidos.*

1. INTRODUCCIÓN

El artículo 8 LPH conserva su redacción originaria desde que se promulgó la LPH en 1960. Al tramitarse la Ley de reforma 8/1999, el Grupo Parlamentario Popular formuló una enmienda relativa a las cláusulas estatutarias que se apartan de lo dispuesto en este precepto, y a la que aludiré al tratar esta cuestión *infra* en el epígrafe 4; pero la misma no prosperó.

El primer párrafo del artículo 8 LPH presenta ciertas operaciones –en concreto, división material, agregación y segregación– que el propietario de todo piso o local puede llevar a cabo con ellos y sus anejos, estableciéndose en el párrafo siguiente los

requisitos precisos a tal fin, entre los que se cuenta, además del consentimiento de los titulares afectados, la aprobación de la junta. Como tales operaciones comportan intervenciones materiales y obras en elementos privativos, y pueden incidir también en elementos comunes, su régimen jurídico viene determinado no sólo por el artículo 8 LPH, sino también por los artículos 7 y 12 LPH, además de aquellos preceptos que se refieren a la modificación del título constitutivo (arts. 5 y 17.1.^a LPH), que necesariamente ha de verse afectado en estos casos. En las páginas que siguen se analiza a qué operaciones se refiere el artículo 8 y cuál es su régimen jurídico, para terminar estudiando la validez o no de las cláusulas estatutarias que se apartan de dicho régimen, al permitir la realización de tales operaciones sin contar con la aprobación de la junta.

2. EL PÁRRAFO PRIMERO DEL ARTÍCULO 8: LA FACULTAD DE TODO COPROPIETARIO A LA DIVISIÓN MATERIAL, AGREGACIÓN O SEGREGACIÓN DE SUS PISOS O LOCALES Y SUS ANEJOS

1. El artículo 8 LPH, al establecer que los pisos o locales y sus anejos pueden ser objeto de división material, agregación y segregación, está reconociendo la *facultad de sus propietarios a llevar a cabo tales operaciones*; y es que no hay motivo que justifique excluir en el régimen de propiedad horizontal una facultad como ésta, comprendida en el derecho de propiedad, aunque sí lo hay para establecer la preceptiva intervención de la junta siempre que se vean afectados el título constitutivo o los elementos comunes.

Desde esta perspectiva, cabría mantener la nulidad de una cláusula estatutaria que privara de tal facultad a los copropietarios, por limitar injustificadamente el derecho de propiedad sobre los elementos privativos¹. Por esto mismo es por lo que, en caso de negativa injustificada de la junta a aprobar la operación (y fijar las nuevas cuotas de participación), cabría –parece– acudir a los tribunales² para que declarasen su obligación

¹ La nulidad de tal cláusula no autorizaría, naturalmente, a realizar la operación sin más, sino observando los requisitos del artículo 8.II LPH; esto llevaría a la posibilidad, que paso a tratar en el texto, de que la junta se opusiera entonces a dar su aprobación.

² En sentido parecido, *vid.* FUENTES-LOJO, *La Ley*, p. 237. Para GISBERT CALABUIG («La división...», p. 18), el titular podría ejercitar contra el acuerdo denegatorio de la junta la acción del artículo 16.4.^a LPH [hoy art. 18.1.a)]; entiendo, sin embargo, que con ello no se soluciona el problema, pues de nada le serviría al impugnante la sola declaración de nulidad del acuerdo si no va acompañada de la deseada autorización.

de darla y, caso de persistir la negativa, obrasen en sustitución³; el mismo artículo 5.II LPH prevé la posibilidad de que las cuotas se fijen por resolución judicial⁴.

2. La *segregación* comporta la disminución de un departamento privativo del que se separa una parte para agregársela a otro. En cuanto a la *agregación*⁵, el artículo 8.I LPH se refiere sólo a la *de otros* pisos o locales –y sus anejos– colindantes del mismo edificio, pero el supuesto de agregación *de una parte de los mismos* guarda plena identidad de razón con aquél, de modo que debe someterse al mismo régimen.

El requisito de la *colindancia* suscita la duda de si la misma ha de ser necesariamente en la misma planta, o si puede darse también entre departamentos superpuestos en plantas diferentes; aunque la STS 7 de julio de 1997 (RJ 5969) niega esto último, no veo razón para ello, pues también en ese caso existe contigüidad, siendo, en mi opinión, irrelevante que los departamentos sean limítrofes en un plano horizontal o en uno vertical⁶.

Cuando la agregación se produce entre *departamentos que no pertenecen al mismo edificio sino a edificios colindantes distintos* no se aplica el artículo 8 LPH, sino el artículo 7 y el artículo 12 en relación con el 17.1.º I LPH, dado que las obras a realizar, aparte de poder afectar a la estructura o fábrica de ambos edificios, y a su seguridad cuando posibilitan el acceso a cada uno de ellos por el

³ Así lo entendió la STS 3 de mayo de 1989 (RJ 3583), señalando que la negativa de la comunidad a autorizar la división fáctica de un local infringía el artículo 8 LPH, que claramente permite esa operación; el Supremo destaca después cómo el argumento de la comunidad de que no podía ser obligada a consentir, ni su consentimiento podía ser sustituido por el juez, era plenamente contradicho por el artículo 1089 CC, «en cuanto, evidentemente, dentro de “hacer alguna cosa”, se integra, entre otras conductas, el *emitir un consentimiento que la Ley impone*, con la concurrencia, en caso de negativa, de “mandarlo ejecutar a su costa”, que en el caso concreto se traduciría, ..., en el otorgamiento por el Juez de la autorización pretendida en la demanda, si tal autorización concerniente a la escritura de división material no se concede por la recurrente... en el plazo de 30 días...» (la cursiva es mía).

También la STS 30 de mayo de 2002 (RJ 4722) apunta la posibilidad de recurrir estos acuerdos denegatorios al señalar que, como en el caso resuelto el de la junta había devenido firme por no haber sido recurrido, y, no obstante, el propietario interesado en dividir su piso había efectuado la división, el mismo tenía que reponer el piso a su estado anterior.

⁴ Para que la negativa pueda considerarse sin fundamento sería preciso que la operación no afectase a la seguridad del edificio, su estructura general o su fábrica, su configuración o estado exterior, ni a las cosas comunes, y que no perjudicara los derechos de otro propietario (arg. arts. 7.I y 12 LPH).

⁵ No creo que el término *agregación* del artículo 8.I LPH deba ceñirse a la operación registral del mismo nombre entendiendo excluida la de *agrupación* (así lo destaca también GÓMEZ DE LA ESCALERA, «El régimen...», pp. 51 y 52); en realidad, parece que lo que el precepto contempla no son las operaciones registrales, sino el aumento o la disminución material de un departamento privativo al que se añade una parte de otro o se le resta una porción.

⁶ En el mismo sentido se expresa FUENTES-LOJO (*La Ley*, p. 234), siguiendo a FERNÁNDEZ MARTÍN-GRANIZO.

otro, necesariamente alterarán elementos comunes (como los muros, aunque no sean estructurales)⁷; sin embargo, por esta vía se llega al mismo resultado que si se aplicara el artículo 8.II LPH a las dos comunidades implicadas: la aprobación unánime de las respectivas juntas es imprescindible⁸.

3. Distinto de la agregación es la *comunicación* de distintos espacios privativos. La agregación altera la configuración de los departamentos afectados; tanto si se forma uno a partir de la unión de varios, como si se aumenta uno en detrimento de otro u otros, la extensión y los linderos varían, y han de modificarse también las cuotas de participación consignadas en el título constitutivo. Los departamentos comunicados, en cambio, mantienen su entidad e independencia, conservando cada cual sus características (extensión, linderos...) así como su respectiva cuota⁹. Por eso, aunque se ubiquen *en un mismo edificio*, no parece que su comunicación deba someterse al régimen del artículo 8 LPH, sino a los artículos 7.1 y 12 LPH¹⁰,

⁷ En el mismo sentido, ECHEVERRÍA SUMMERS, *Comentarios*, p. 216, y, en línea similar, FUENTES-LOJO, *La Ley*, p. 234.

⁸ *Vid.* SAP Teruel 27 de abril de 1995 (RGD 1996, p. 3106).

La RDGRN 27 de febrero de 2003 (RJ 4136) admite la posibilidad de agrupar registralmente dos fincas colindantes, pertenecientes a un mismo dueño, aun cuando una de ellas forme parte, con otras, de un conjunto sujeto a régimen de propiedad horizontal. Superado el problema que podía representar la afectación de elementos comunes a resultas de las obras de comunicación porque, entre otras cosas, todos los demás copropietarios las consintieron (art. 12 LPH), la Dirección General se centra en si es posible o no agrupar fincas sujetas a distinto régimen jurídico; conectando con sus anteriores resoluciones de 11 de mayo de 1978 (RJ 2528) y 27 de mayo de 1983 (RJ 6972) (en las que, respectivamente, admitió la agrupación de un edificio en régimen de propiedad horizontal con otro colindante porque se trataba de un solo edificio desde el punto de vista arquitectónico, y la de elementos singulares pertenecientes a propiedades horizontales distintas porque constituían un todo orgánico o unitario), se señala en esta de 2003 que para la formación de una finca orgánica especial «no puede ser un obstáculo absoluto la existencia de una diversidad de regímenes jurídicos sobre los elementos que pasen a integrarse en ella»; ahora bien, por exigencias del principio de especialidad, «la integración en la finca orgánica no determina que pierdan su individualidad, por lo que en el folio que se abra al conjunto ha de constar junto a su descripción la particular de cada uno de sus componentes (cfr. art. 45 del Reglamento Hipotecario), y lógicamente, la determinación de las cargas individuales que las afecten y el peculiar régimen jurídico a que se puedan (*sic*) estar sujetas...».

⁹ En línea similar se expresan ALBIEZ DOHRMANN, «Comentario...», p. 947, y GÓMEZ DE LA ESCALERA, «El régimen...», p. 52.

¹⁰ Así también ECHEVERRÍA SUMMERS, *Comentarios*, p. 219, así como la STS 3 de octubre de 1998 (RJ 7326); no, en cambio, la STS 7 de julio de 1997 (RJ 5969) (comentada en este punto por ECHEVERRÍA SUMMERS, «Comentario...», pp. 1242 y 1243). *Vid.* también la STS 19 de julio de 1993 (RJ 6160), que estima aplicable a la cuestión tanto el artículo 8.II como el (entonces vigente) artículo 11 (hoy 12) LPH.

En su comentario a esta última sentencia, ALBIEZ DOHRMANN (*op. cit.*, pp. 948 y 950) mantiene que la validez o no de una cláusula estatutaria que autorice a comunicar departamentos sin autorización de la junta ha de enjuiciarse a la luz, no del artículo 8, sino de los artículos 7 y (hoy) 12 LPH; así –continúa–, si la obra no afecta a elementos comunes ni a la estructura, configuración y seguridad del edificio, la facultad concedida no debe considerarse ineficaz. En mi opinión, dándose estas circunstancias, los artículos 7 y 12 autorizan sin más a llevar a cabo la comunicación sin necesidad de aprobación de la junta, y aunque los estatutos no lo hayan previsto así.

por lo que será necesario que la junta apruebe unánimemente la operación, no en todo caso, sino sólo cuando se dé alguna de las circunstancias previstas en dichos preceptos¹¹. Si pertenecen a *distintos edificios*, el régimen aplicable a la comunicación es el mismo que veíamos en el párrafo precedente para la agregación de departamentos de edificios colindantes, y por las mismas razones que allí se apuntaban; por tanto, en virtud de los artículos 7, 12 y 17.1.^a LPH, siempre será preciso el consentimiento unánime de las respectivas juntas¹².

4. Además del aumento por agregación y de la disminución por segregación, el artículo 8.I contempla la *división material* de pisos o locales y sus anejos para formar otros independientes –que, lógicamente, habrán de ser más reducidos–; esto supone que habrán de tener salida propia a un elemento común o a una vía pública. No se menciona para nada la necesidad de que, además, cada uno de ellos pase a pertenecer a un titular diferente. Por tanto, interpretado literalmente, el artículo 8 LPH es aplicable a la mera operación material de división –aunque la misma no se formalice jurídicamente– y aun cuando los departamentos independientes surgidos de ella sigan siendo propiedad de la misma persona. Y es que con la división material se opera *de facto* un cambio en la configuración del edificio, que pasa a tener más departamentos de los que figuran en el título constitutivo y entre los cuales *debería* repartirse la cuota de participación correspondiente al espacio dividido, asunto de la exclusiva incumbencia de la junta, como recuerda el artículo 8.II LPH.

Pues bien, frente a este planteamiento, son varios los autores que se inclinan por dejar fuera del artículo 8 LPH las operaciones materiales de división, para circunscribir el requisito de aprobación de la junta al otorgamiento de eficacia jurídico-real a dicha operación¹³ o a la «división jurídica»¹⁴. En esta línea se pronunció también la STS 20 de diciembre de 1989 (RJ 8855), conforme a la cual se deduce claramente del tenor literal del artículo 8.II que la aprobación de la junta sólo es necesaria «cuando, por atribuirse los

¹¹ Salvo que se entienda que por el solo hecho de la comunicación se ve alterada la descripción de cada uno de los departamentos (art. 5.I LPH) y, con ello, que queda afectado el título constitutivo.

¹² Este es también el criterio del TS; *vid.*, *v. gr.*, sus sentencias de 10 de octubre de 1980 (RJ 3621), 4 de abril de 1981 (RJ 1481) (que destaca cómo la apertura de una puerta de comunicación entre locales de edificios colindantes significa el establecimiento de una servidumbre que altera la cosa común), 9 de mayo de 1983 (RJ 2676), 27 de marzo de 1984 (RJ 1438), 19 de septiembre de 1991 (RJ 6056), 11 de octubre de 1995 (RJ 7187) y 24 de enero de 1996 (RJ 640).

Sobre esta cuestión *vid.* también VERGER GARAU, «Algunos...», pp. 252 y 253.

¹³ Así, DORREGO y ARANDA, *Derecho*, pp. 72 y 73, para quienes lo mismo es aplicable a la agregación; parecidamente, también GÓMEZ DE LA ESCALERA, «El régimen...», p. 52.

¹⁴ Es el caso de LOSCERTALES FUERTES, *Propiedad*, pp. 108 y 109.

pisos o locales resultantes de la división a propietarios diferentes, se produzca una alteración de las cuotas de participación, supuesto en el que es procedente la fijación de cuotas nuevas de participación para los pisos reformados, pero no cuando, ..., ambos locales quedaron en manos del mismo y anterior propietario, lo que hace innecesaria la fijación de nuevas cuotas...»¹⁵.

5. El artículo 8.I LPH menciona como posible objeto de las operaciones que contempla, no sólo a pisos y locales, sino también a sus *anejos*.

Cuando el piso o local objeto de división, agregación o segregación tiene un anejo, no parece que aquellas operaciones deban afectar necesariamente a éste, o que deban hacerlo del mismo modo, pues las razones que justificaron aquéllas no tienen por qué darse en el caso del anejo (así, por ejemplo, es posible que a partir de un local puedan crearse varios más pequeños e independientes, mientras que la plaza de garaje aneja sea tan pequeña que no admita similar división)¹⁶; pero, naturalmente, si hay razones para ello y se cumplen los requisitos del artículo 8 LPH, no debe haber inconveniente para que el anejo experimente una alteración paralela o similar a la del piso o local al que acompaña.

Caso diferente a los contemplados en este precepto parece el de *desafectación o desvinculación de un anejo*, requisito previo indispensable cuando se pretende su enajenación por separado del correspondiente piso o local¹⁷. La división material comporta el fraccionamiento de un espacio único para formar otros más pequeños e independientes, mientras que la desvinculación es un cambio jurídico¹⁸: el espacio desafectado pierde la consideración de anejo

¹⁵ Vid. también la RDGRN 1 de abril de 1981 (RJ 1791).

En cambio, la STS 10 de diciembre de 1997 (RJ 8968) mantuvo que la división material de un local comercial en otros más reducidos e independientes requería la aprobación de la junta por imperativo del artículo 8 LPH, sin mencionar ni dar mayor importancia al hecho de que todos ellos pertenecieran a la misma entidad; el Supremo insiste en que la transformación de un local en seis departamentos, algunos de los cuales podían utilizarse como viviendas, suponía una modificación del título constitutivo que requería el consentimiento unánime de todos los propietarios, conforme al artículo 11 en relación con el 16.1.^a LPH (hoy, arts. 12 y 17.1.^a).

Probablemente haya notables diferencias entre una división material como la de este caso y la del resuelto por la STS 20 de diciembre de 1989 (RJ 8855), que se acaba de citar en el texto (en el que un local destinado a restaurante se había fraccionado en dos para dedicar una parte del mismo a supermercado), pero el tenor literal del artículo 8 LPH no parece justificar un tratamiento tan distinto como el que les dio el Supremo en cada una de estas dos sentencias.

¹⁶ Vid., no obstante, ECHEVERRÍA SUMMERS, *Comentarios*, p. 218.

¹⁷ Vid., último párrafo del artículo 3 LPH y, al respecto, mi estudio «A propósito del artículo 3 de la Ley de Propiedad Horizontal», *RdP*, núm. 14, 2005-1, núm. 4 del epígrafe 2.

¹⁸ Vid., en línea similar ECHEVERRÍA SUMMERS (*Comentarios*, p. 217, y «Comentario...», p. 1239), para quien esta operación queda excluida del artículo 8 LPH; así lo entiende también GÓMEZ DE LA ESCALERA, «El régimen...», pp. 52 y 53.

para configurarse como elemento privativo *por sí solo*, sin alterarse su delimitación física ni variar su tamaño ni el del piso o local del que antes fuera anejo. En puridad, tampoco ese piso o local disminuye por segregación de una parte, porque el anejo (que habitualmente no será colindante) no es una parte de aquél, ni el espacio que realmente conforma el piso o local disminuye por la desafectación. No obstante, la cuestión es discutida y la propia DGRN ha mantenido diversas posiciones al respecto; así, mientras que en una primera resolución, de 11 de junio de 1986 (RJ 3841), subraya la diferencia existente entre una segregación y la desvinculación de un anejo, en otra de 25 de octubre de 1996 (RJ 7488) entiende que este último supuesto se enmarca en el artículo 8 LPH. Lo cierto es, para terminar, que uno y otro planteamiento no conducen a regímenes jurídicos diversos, pues también si se entiende que la desafectación queda fuera del artículo 8 LPH, habrá que admitir la necesidad de consentimiento de la junta para su verificación, al comportar una modificación del título constitutivo (arts. 5.I y 17.1.^a LPH).

3. EL SEGUNDO PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 8: LOS REQUISITOS PARA LA DIVISIÓN MATERIAL, AGREGACIÓN O SEGREGACIÓN DE LOS PISOS O LOCALES Y SUS ANEJOS

1. El primer requisito imprescindible para llevar a cabo las operaciones contempladas en el artículo 8.I LPH es, según el párrafo segundo del precepto, el *consentimiento de los titulares afectados*. Son éstos *los propietarios* de los departamentos objeto de división, agregación o segregación; no quienes los posean u ocupen en concepto distinto (sean poseedores en precario, arrendatarios, usufructuarios o habitacionistas)¹⁹; mas, si el piso o local se encuentra sujeto a un derecho de usufructo o habitación, habrá que tener en cuenta, que las facultades dominicales del propietario se hallan limitadas y que no puede alterar la forma ni la sustancia de la cosa ni hacer en ella nada que perjudique al usufructuario o habitacionista (arts. 489 y 528 CC); por su parte, el arrendador tampoco puede variar la forma de la cosa arrendada (art. 1557 CC), lo que es expresión de su obligación de mantener al arrendatario en el goce pacífico de la cosa (arts. 1554.3.º CC y 4.2.I.i.f. LAU). En cualquiera de estos casos, el poseedor perturbado podría ejercitar el

¹⁹ En sentido similar, *vid.* FUENTES-LOJO, *La Ley*, p. 235.

correspondiente interdicto frente al propietario, aparte de disponer, en su caso, de los remedios contractuales pertinentes.

Si un piso o local pertenece a varios *pro indiviso* será indispensable, para efectuar las operaciones materiales que contempla el artículo 8 LPH, el consentimiento de todos los condóminos (art. 397 CC); sin embargo, cuando lo que se pretende es extinguir la comunidad mediante la división de la cosa común, bastará con que cualquiera de ellos lo pida (arts. 400.I CC y 4 LPH), aunque seguirá siendo precisa la aprobación de la junta.

Tratándose de un *departamento procomunal*, como no cabe la acción de división (art. 4 LPH), su división jurídica –y también la material– requerirá el consentimiento de todos los copropietarios del edificio en cuanto titulares afectados; si esto se consigue, se habrá obtenido al propio tiempo la también precisa aprobación de la junta²⁰.

2. Según el artículo 8.II LPH, las operaciones que el precepto contempla requieren en segundo lugar la *aprobación de la junta de propietarios*, a quien incumbe además fijar las nuevas cuotas de participación.

Tal y como ya traté de razonar páginas atrás, a las que ahora me remito²¹, a la vista del artículo 8 LPH cabe sostener que la junta no es libre para, sean cuales sean las circunstancias del caso, negar su aprobación, pudiéndose considerar incluso, y según los casos, obligada a prestarla²².

La necesaria intervención de la junta *se justifica* porque las operaciones de que estamos tratando implican una modificación del título constitutivo, en cuanto en éste se describen los pisos y locales con su extensión, linderos, planta en que se hallan y anejos (art. 5.I LPH); también la cuota, que necesariamente ha de tener cada piso o local (art. 3.II LPH) y que ha de constar en el título (art. 5.II, primer inciso, LPH), deberá ser variada cuando se altera la superficie útil del departamento en cuestión (efecto necesario de cualquiera de las operaciones del artículo 8 LPH), su emplazamiento, o el uso que vaya a efectuar de servicios o elementos comunes²³. De aquí resulta que el acuerdo de aprobación y fijación

²⁰ En realidad, como el departamento procomunal es un elemento común (por destino), y cualquier alteración de éstos queda sujeta al artículo 12 LPH, al supuesto puede considerarse aplicable tanto este precepto como el artículo 8 LPH, con el mismo resultado. En cambio, cuando lo que se pretende alterar es un elemento común distinto a un piso o local, es el artículo 12 LPH el único aplicable (*vid.*, *v. gr.*, la RDGRN de 12 de noviembre de 1991 [RJ 8631], a propósito de la segregación de una parte del solar del edificio).

²¹ *Vid. supra*, número 1, del epígrafe 2 de este comentario.

²² La STS de 3 de mayo de 1989 (RJ 3583) señala sin paliativos que se trata de «un consentimiento [el del artículo 8 LPH] que la Ley impone».

²³ *Vid. STS* de 30 de mayo de 2002 (RJ 4722).

de nuevas cuotas deba adoptarse *por unanimidad* (arts. 3.II.i.f., 5.IV y 17.1.^a.I LPH)²⁴.

Además de aprobar la división material, la agregación o la segregación, la junta deberá consentir, *también por unanimidad, las obras a realizar a tal fin cuando las mismas alteren la seguridad del edificio, su configuración o estado exteriores, su estructura o fábrica, o las cosas comunes* (arts. 7 y 12 en relación con el 17.1.^a LPH)²⁵. En relación con esto cabe preguntarse si la aprobación *en junta de cualquiera de las operaciones del artículo 8 comporta necesariamente la de las obras precisas para practicarla y que requieran autorización*. Lo lógico sería que la junta sólo diese aquella aprobación tras conocer el alcance de las obras, que, de este modo, quedarían amparadas por ella de ser necesario. Pero si no fuera así, y la junta se limitara sin más a dar su aprobación a la operación material, no parece que la misma pueda extenderse más allá de eso, de modo que siempre que la intervención proyectada vaya a alterar la seguridad del edificio, su configuración o estado exteriores (art. 7 LPH), su estructura o fábrica, o un elemento común (art. 12 LPH), será imprescindible un acuerdo unánime de la junta autorizándolo expresamente (art. 17.1.^a LPH)²⁶; además, según el inciso final del artículo 12 LPH, ese acuerdo habrá de contener determinadas menciones acerca de la alteración y sus efectos, menciones que necesariamente faltarán en el que se limite a aprobar la división, agregación o segregación de un departamento.

²⁴ En este sentido, v. gr., ALBIEZ DOHRMANN, «Comentario...», p. 946; CARRASCO, CORDERO y GONZÁLEZ, *Derecho*, p. 544; Díez-PICAZO y GULLÓN, *Sistema*, vol. III, p. 267; FUENTES-LOJO, *La Ley*, pp. 237 y 248; GÓMEZ DE LA ESCALERA, «El régimen...», pp. 53 y 54; LOSCERTALES FUERTES, *Propiedad*, p. 112, y MATA POSADAS, «Ley...», p. 175; ECHEVERRÍA SUMMERS (*Comentarios*, p. 221), tras dar cuenta de la polémica surgida tras promulgarse la LPH acerca del quórum preciso para la aprobación de la junta del artículo 8 (cuestión a la que también alude FUENTES-LOJO, *op. cit., loc. cit.*), señala que la tesis de la unanimidad fue la que predominó entonces y se mantiene hasta hoy.

Vid., a este respecto la STS de 17 de septiembre de 1993 (RJ 6643), y, a propósito de casos de división de locales, las SSTS de 10 de noviembre de 1992 (RJ 8960) y 10 de diciembre de 1997 (RJ 8968), y las RRDGRN de 24 de septiembre de 1992 (RJ 6922) y 5 de octubre de 2002 (RJ 10175). Esta última resolución apunta como doctrina reiterada de la DGRN que la división material de un elemento privativo supone una modificación del título constitutivo, por lo que «queda sujeta a las exigencias legalmente impuestas para proceder a tal modificación, básicamente, el acuerdo unánime de todos los propietarios que exige el artículo 17.1.^a de la Ley de Propiedad Horizontal, superando así la que pudiera ser una interpretación restrictiva del artículo 8 tendente a considerar que en tales casos la única intervención de la junta de propietarios se limita a la fijación de las nuevas cuotas de participación...».

²⁵ *Vid.* SSTS de 3 de febrero de 1987 (RJ 677) y 10 de octubre de 1997 (RJ 8968) y RDGRN de 5 de octubre de 2002 (RJ 10175). También ECHEVERRÍA SUMMERS, *Comentarios*, p. 229.

²⁶ En este sentido se pronuncia también, respecto de las obras que afecten a elementos comunes, FUENTES-LOJO, *La Ley*, pp. 246 y 247.

3. Según el artículo 8.II LPH, *incumbe a la junta fijar las nuevas cuotas de participación de los pisos (o locales, aunque no se diga) reformados*, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 5; esta última precisión no hubiera sido necesaria, puesto que ya del segundo inciso del artículo 5.II LPH resulta con claridad que son los criterios allí citados los que deben ponderarse para determinar la cuota. No parece preciso que se proceda a su fijación en el mismo acuerdo en que se aprueba la operación y las obras, pudiendo dejarse para un momento posterior²⁷.

El artículo 8.II LPH matiza, además, que *no cabe alterar las cuotas de los restantes pisos o locales*. Sin embargo, la operación realizada podría justificar en determinados casos esa alteración, pues para fijar la cuota no sólo deben tomarse en cuenta la superficie útil y la situación de cada departamento (cuya variación en los departamentos reformados no afecta en nada a los demás), sino también el uso que racionalmente se presume que va a efectuar de los servicios o elementos comunes (art. 5.II, segundo inciso, LPH); el cambio de este dato respecto de los nuevos pisos o locales podría justificar una variación generalizada de las cuotas; si esa variación fuera admitida unánimemente por todos los copropietarios, no debería haber inconveniente para modificar el título constitutivo en tal sentido, a pesar de lo dispuesto por el artículo 8.II.i.f. LPH; a falta de tal unanimidad, siempre cabría acudir al juez para que procediera a fijar las cuotas conforme a la nueva situación: así resulta del primer inciso del artículo 5.II LPH, frente a lo cual tampoco parece que quepa oponer la frase final del artículo 8.II LPH.

4. RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS CLÁUSULAS ESTATUTARIAS QUE AUTORIZAN A LLEVAR A CABO OPERACIONES DEL ARTÍCULO 8 LPH SIN APROBACIÓN DE LA JUNTA

Probablemente la cuestión que con mayor frecuencia suscita en la práctica la aplicación del artículo 8 LPH sea la de la validez o no de las cláusulas estatutarias que permiten realizar operaciones de división material, agregación o segregación sin contar con la necesaria aprobación de la junta. Quizá por ello el Grupo Popular presentó una enmienda durante la tramitación de la reforma de la LPH por Ley 8/1999²⁸,

²⁷ Así, también, FUENTES-LOJO, *La Ley*, p. 248.

²⁸ En concreto, se trataba de una enmienda a la Proposición de Ley 120/000002, sobre reclamación de deudas comunitarias (ésta, publicada en el *BOCG* de 18 de febrero

para que se adicionara al artículo 8 el siguiente párrafo: «Se exceptúa de la necesidad de autorización de la Junta, los supuestos en los que en los estatutos de la propiedad horizontal, se hubiera pactado o reservado la facultad de división, segregación o agregación de los elementos independientes sin tal autorización, siempre que no se alteren las cuotas de los demás pisos o locales ni afecten a elementos comunes»; para justificar la enmienda se aducía la acomodación a la doctrina de la DGRN, favorable a la validez de estas cláusulas, silenciándose así la posición del TS que, como en seguida veremos, es por lo general bastante restrictiva en la materia. Sea como fuere, el informe de la Ponencia del Congreso fue contrario a la incorporación de la enmienda²⁹, que finalmente no prosperó.

En muchos casos, el promotor establece este tipo de cláusulas en su propio beneficio cuando desea otorgar unilateralmente el título constitutivo, pero aún desconoce cómo va a terminar la obra en la planta destinada a locales (a veces también en otras superiores, destinadas a oficinas), a expensas de cuál sea la demanda en el mercado inmobiliario al momento de iniciar las ventas; por ello, asigna en el título un número y una cuota de participación únicos a todo el espacio, al tiempo que se reserva la facultad de dividirlos o segregarlos sin necesidad de la autorización de la junta. Otras veces, estas cláusulas se establecen en beneficio de quienes quiera que sean los propietarios de los locales o, en ocasiones también, de los pisos. Ambos casos merecen, como intentaré demostrar al analizar la doctrina, y después de exponer las posiciones de la jurisprudencia y la DGRN, un tratamiento distinto.

4.1 POSICIÓN DE LA JURISPRUDENCIA

El TS no suele hacer distinciones entre los dos supuestos que acabo de apuntar a la hora de pronunciarse sobre la validez o no de estas cláusulas, punto sobre el que se ha manifestado de forma contradictoria, al menos en el plano del razonamiento formal; así, cabe distinguir dos líneas jurisprudenciales básicas:

1. El Supremo ha mantenido la *nulidad* de cláusulas de este tipo en sus sentencias de 7 de febrero de 1976 (RJ 611) (la primera en que hubo de pronunciarse sobre esta cuestión), 31 de enero de 1987 (RJ 1988, 10209), 3 de mayo de 1989 (RJ 3583) y 19 de

de 1997, y aquella en el *BOCG* de 16 de diciembre de 1997), que, junto con otras dos Proposiciones de Ley, dio lugar a la de Reforma de la Ley 49/1960, de Propiedad Horizontal.

²⁹ *BOCG* de 20 de noviembre de 1998.

julio de 1993 (RJ 6160), basándose para ello en el *carácter imperativo del artículo 8.II LPH*, con la consiguiente imposibilidad de prescindir, por el juego de la autonomía privada, del requisito de la aprobación de la junta. Las de 31 de enero de 1987 y 19 de julio de 1993 se apoyan, además, en la imperatividad del artículo 11 (hoy 12) LPH, al imponer éste –lo mismo que el artículo 8– en beneficio de la comunidad el consentimiento unánime de los propietarios respecto de ciertas operaciones³⁰.

2. En otras ocasiones, el TS ha admitido la validez de estas cláusulas, afirmándola con rotundidad en la Sentencia de 5 de mayo de 1986 (RJ 2341)³¹, y supeditándola a la observancia de ciertas exigencias en la mayoría de los casos. En efecto, la citada STS de 5 de mayo de 1986, refiriéndose a las facultades que se concedían en la escritura de división horizontal a los propietarios de ciertos departamentos para agruparlos, y al constructor para completar y rectificar la descripción de las fincas que conservara de su propiedad, sin autorización de la junta³², señala que las mismas «no quebrantan normas imperativas de la Ley de propiedad horizontal y, por tanto, han de considerarse válidas y eficaces en derecho...»; la oposición, al menos formal, a las sentencias citadas en el párrafo precedente no puede ser más clara.

No obstante, *la validez de estas cláusulas se estima supeditada al respeto de ciertas limitaciones*³³; la sentencia del Supremo más explícita en este sentido es la de 30 de septiembre de 1988 (RJ 6935), que desglosa las siguientes:

1.^a Los locales resultantes de la operación deben ser «susceptibles de aprovechamiento independiente “por tener salida propia a un elemento común o a la vía pública”», tal y como se desprende del artículo 396.I CC.

2.^a Por aplicación del artículo 7.I LPH, se «prohíbe que como consecuencia de tal división “se altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores o perjudique los derechos de otro propietario”».

³⁰ *Vid.*, también, la STS de 7 de julio de 1997 (RJ 5969), que, *obiter dictum*, afirma que si los estatutos permitieran unir locales de plantas distintas sin autorización de la junta, habría que considerarlos contrarios a los artículos 8.II y 16 (hoy 17) LPH.

³¹ Que, curiosamente, es del mismo ponente que la STS de 3 de mayo de 1989 (RJ 3583) (Excmo. Sr. Santos Briz), que acabo de citar como representativa de la línea jurisprudencial opuesta a ésta.

³² Como se ve, se hallan aquí los dos tipos de cláusulas que distinguía al inicio de este epígrafe 4.

³³ Que aparecen ya apuntadas en la misma STS de 5 de mayo de 1986 (RJ 2341), que se acaba de citar, al destacarse que no se habían alterado elementos comunes ni perjudicado a la comunidad.

3.^a No deben alterarse los elementos comunes, pues del artículo 11 (hoy 12) LPH se desprende que ello afectaría al título constitutivo y debería someterse al régimen establecido para su modificación³⁴.

En bastantes otras sentencias, el TS sigue una línea parecida, insistiendo en que la autorización estatutaria para dividir, agregar o segregar (cuya validez, es cierto, no se afirma explícitamente, pero tampoco parece ponerse en duda, sino darse por supuesta para, a continuación, señalar sus límites) *en ningún caso permite llevar a cabo sin aprobación unánime de la junta obras que superen los límites derivados de los arts. 7 y (actual) 12 LPH*. En este sentido cabe citar las SSTs de 22 de mayo de 1995 (RJ 4087)³⁵, 21 de noviembre de 1995 (RJ 8736)³⁶ y 30 de julio de 1998 (RJ 6381)³⁷.

³⁴ En la demanda que dio origen al pleito resuelto por esta STS de 30 de septiembre de 1988, los propietarios de los locales con facultad de división pretendían que se declarase su derecho a abrir accesos a los locales resultantes a un patio interior común. Pretensión que el TS rechazó en atención a los límites expuestos, dado que en el título constitutivo no se habían previsto los huecos cuya apertura quería practicarse, y que afectarían, al propio tiempo, al uso que del patio correspondía a los demás propietarios. De aquí resulta, en definitiva, la necesidad de *prever*; a la vez que se establece la reserva de la facultad de división, *las salidas que los posibles departamentos resultantes van a tener, y el uso que de los elementos comunes les corresponde*.

Vid., sin embargo, la STS de 7 de mayo de 1997 (RJ 4111), cuyo razonamiento viene a relativizar en la práctica la importancia de los límites expuestos; mantiene esta sentencia que la facultad de segregación concedida en el título constitutivo a los propietarios del sótano para instalar locales y garajes comportaba la desafectación de la condición de elemento común del muro de cierre de la planta sótano, y llevaba implícita la facultad de abrir en él accesos a los locales conformados tras la división, pues en otro caso aquella facultad sería ilusoria.

³⁵ Según la cual, «la facultad concedida a los dueños de la planta y entreplanta de efectuar en ellas divisiones, segregaciones y agrupaciones, sin permiso de la junta unánime de propietarios [*sic*], no comprende a las obras efectuadas», que, a la sazón, alteraban la estructura y fábrica del edificio; «... los estatutos –añade– pueden establecer cuantos pactos no sean contrarios a las normas de carácter imperativo, contenidas en la ley, y entre éstas se cuentan las que impiden hacer obras que afectan de modo sustancial al edificio...».

³⁶ Esta sentencia, citando otras en que el Supremo ha mantenido la nulidad de estas cláusulas, destaca el criterio restrictivo mantenido por la misma Sala al respecto, y concluye: «Una autorización que no provenga de la Junta de Propietarios no puede en modo alguno ignorar los límites del artículo 7 LPH ni, en su caso, los del artículo 11 [hoy 12]... *Una cosa es que la cláusula estatutaria permita una agregación, división o segregación utilizando (no alterando) elementos comunes, y otra que permita obrar sin ningún respeto a los límites legales*» (la cursiva es mía). Del mismo ponente que ésta (Excmo. Sr. Gullón Ballesteros) es la STS de 27 de junio de 1996 (RJ 4795), que, asimismo, insiste en que una cláusula de este tipo no puede interpretarse extensiva ni analógicamente «por representar, aun admitiendo que es eficaz mientras no se pida y declare nula, una acusada restricción al régimen legal de la propiedad horizontal»; de ahí se deduce que la autorización para dividir un local no facultaba para verificar una obra en un elemento común sin el consentimiento de los demás copropietarios.

³⁷ En ésta se destaca: «... si bien es cierto que la Ley, en el artículo 8, habla de división material de pisos o locales y sus anejos, *lo que en ningún pasaje admite la Ley que [sic] tales obras, incluso previstas estatutariamente, puedan alterar elementos comunes, la estructura del edificio...*» (la cursiva es mía). De modo parecido, aunque *obiter dictum*, apunta la STS de 21 de diciembre de 1994 (RJ 10366) cómo estas cláusulas no autorizan a ocupar elementos comunes ni a incidir en la seguridad del edificio.

Vid., también, las SSTs de 27 de marzo de 1984 (RJ 1438) y 16 de diciembre de 1985 (RJ 6588).

3. Prácticamente en todos los casos citados en el apartado precedente (número 2)³⁸, la inobservancia de los límites expuestos condujo al Supremo a entender que el propietario facultado para dividir, agregar o segregar sin autorización de la junta, no podía llevar a cabo las obras que pretendía (o que ya había hecho) sin contar con el consentimiento de todos los demás³⁹. Resultado idéntico, pues, al que se habría llegado desde la tesis jurisprudencial expuesta en primer término y que niega validez a las cláusulas estatutarias que estamos analizando.

A la inversa, los casos contemplados por aquellas sentencias⁴⁰ seguramente se habrían resuelto del mismo modo aunque se hubiera partido de la tesis favorable a la admisibilidad con ciertos requisitos; de una parte, porque podría haberse considerado que las cláusulas en cuestión estaban redactadas en términos demasiado amplios e imprecisos, sin adoptarse en ellas las precauciones que para su validez resultan de la doctrina jurisprudencial expuesta en el apartado precedente (número 2)⁴¹; de otra parte, en varios casos⁴², las obras realizadas afectaban a elementos comunes; en el resuelto por la STS de 19 de julio de 1993 (RJ 6160), bien leídos los estatutos, los mismos no autorizaban –aunque se hubiese admitido su validez en este punto– la operación pretendida⁴³; por último, aunque la STS de 3 de mayo de 1989 (RJ 3583) niega validez a estas cláusulas, obliga a la junta a dar su aprobación a la división material verificada por un propietario.

Resulta, en fin, que las diferencias prácticas no son muchas, se parta de una u otra de las tesis defendidas en la materia por el TS, dado que las exigencias impuestas para admitir la validez de estas cláusulas comporta frecuentemente su ineptitud para amparar las obras que acompañan a la división, agregación o segregación pretendidas⁴⁴.

³⁸ A salvo los de las SSTS de 5 de mayo de 1986 (RJ 2341) y 7 de mayo de 1997 (RJ 4111).

³⁹ En este sentido destacan Díez-PICAZO y GULLÓN (*Sistema*, vol. III, p. 267) cómo las matizaciones del TS para admitir la validez de estas cláusulas equivalen muchas veces a la inutilidad de la autorización.

⁴⁰ *Supra*, apartado número 1.

⁴¹ Así lo entendieron, v. gr., GARCÍA GARCÍA («Comentario...», pp. 442 y 447) y VERGER GARAU («Algunos...», p. 246) por lo que se refería a la del caso de la STS de 7 de febrero de 1976 (RJ 611).

⁴² Concretamente, los resueltos por las SSTS de 31 de enero de 1987 (RJ 1988, 10209) y 7 de julio de 1997 (RJ 5969).

⁴³ *Vid.*, al respecto, ALBIEZ DOHRMANN, «Comentario...», p. 950.

⁴⁴ Sobre la cuestión aquí tratada es de citar también la STSJ Navarra de 15 de marzo de 2001 (RJ 6143), que parte de la validez de una cláusula estatutaria por la que se facultaba a cualquiera de los propietarios a dividir, segregar, agregar o agrupar las entidades de su propiedad siempre que las obras precisas al efecto no afectaran la seguridad o estructura total del edificio. La constructora, al vender en documento privado uno de los pisos en construc-

4.2 DOCTRINA DE LA DGRN

La DGRN se ha expresado claramente a favor de la admisibilidad de las cláusulas de que vengo tratando. Así, en la resolución de 31 de agosto de 1981 (RJ 3273) entendió que la reserva estatutaria de la facultad de segregar los locales no era contraria al artículo 8 LPH porque, además de limitarse a los bajos a fin de acomodarse a las demandas del mercado, y haberse establecido por quien aún era titular único del edificio, respetaba las normas del artículo 8 sobre inalterabilidad de las cuotas, «así como los criterios pactados de futura determinación de las cuotas de los nuevos locales dentro de esta norma anterior».

En su posterior resolución de 26 de febrero de 1988 (RJ 1322), la DGRN admitió la validez de una cláusula que permitía a los propietarios, tanto de pisos como de locales de un edificio, unirlos o dividirlos sin autorización de la comunidad; comienza por interpretar

ción a los actores en el pleito, les había informado de la existencia de la escritura de división horizontal que recogía los estatutos, y se había reservado en el contrato el derecho de efectuar en las obras las modificaciones que fueren autorizadas oficialmente y vinieren motivadas por exigencias técnicas, jurídicas o comerciales durante su ejecución; en efecto, la vendedora efectuó obras en la planta bajo cubierta en cuanto obtuvo la correspondiente licencia municipal, y construyó en ella varios departamentos con terraza; poco antes de concluir tales obras, la constructora otorgó unilateralmente nueva escritura de obra nueva y régimen de propiedad horizontal, alterando la anterior, e incluyéndose las nuevas entidades construidas; poco después se elevó a escritura pública el contrato de compraventa privado antes referido, haciéndose expresión en ella de la escritura de alteración de la obra nueva, que los compradores declararon conocer y aceptar. Al cabo de algunos años fue vendido y ocupado el piso construido sobre el de los actores, que denunciaron entonces que la constructora había construido la vivienda en zona destinada a trasteros y terraza, cambiando su destino, apropiándose y alterando elementos comunes, y todo ello sin el consentimiento unánime de los copropietarios y modificando el título constitutivo. En lo que ahora y aquí interesa, el TSJ Navarra, tras destacar que los actores no podían haber concurrido al otorgamiento de la escritura de alteración de obra nueva por no ser entonces aún propietarios, entendió que la cláusula estatutaria y la reserva incluida en el contrato privado de compraventa antes citadas legitimaban a la constructora a alterar unilateralmente la escritura de obra nueva.

Es de notar, con todo, que en la segunda escritura de obra nueva se asignó a las viviendas una cuota de participación inferior a la fijada en la primera (pasó de un 9 a un 8 por 100); en mi opinión –y como resulta de lo que apunto más adelante en el texto– las cláusulas estatutarias que autorizan a verificar unilateralmente las operaciones contempladas en el artículo 8 LPH no pueden justificar, en ningún caso, la modificación, asimismo, unilateral de las cuotas de participación de los departamentos de los demás condueños (o, como ocurría en el caso de que aquí se trataba, de los departamentos ya comprados, pues el objeto de la compraventa comprende también la cuota de participación correspondiente al departamento en el total del edificio –*vid.*, al respecto, mi artículo: «A propósito del artículo 3...», epígrafe 1, nota 5–; además, cabe interpretar el artículo 5.II LPH en el sentido de que la modificación –o fijación– de la cuota por el propietario único del edificio sólo es admisible en tanto no haya iniciado la venta de los pisos, que es lo que querría decir el citado precepto al referirse a la determinación de la cuota por el propietario único del edificio «al iniciar su venta por pisos»: me remito, en este punto, a mi artículo «A propósito del artículo 3...», apartado 1 del epígrafe 3.2.). Sin embargo, la demanda no incidió en esta cuestión, pues lo que se pretendía era que se deshicieran las obras hechas bajo cubierta y se declarara la nulidad de la compraventa de los apartamentos resultantes.

el artículo 396.IV CC en el sentido de que la propiedad horizontal se rige por la voluntad de los interesados, salvo disposiciones legales imperativas, entre las que no se encuentra, según la resolución, el artículo 8 LPH⁴⁵, «pues no hay razón de orden público que lo justifique. Es más –continúa el razonamiento–, imponer en todo caso, para la modificación de las entidades hipotecarias, la aprobación de la Junta de propietarios, exigiendo su unanimidad, implica otorgar imperativamente a cada uno de ellos un exagerado derecho de veto que, sobre prestarse a abusos de imposible o complicado remedio, puede, además, constituir sin justificación suficiente, un grave obstáculo para que los edificios sean jurídicamente estructurados del modo más adecuado a su aprovechamiento económico con el consiguiente detrimento de la economía nacional». La DGRN termina señalando que si uno de los propietarios realizara una operación permitida en el título, no se trataría de una modificación de éste ni de los estatutos –precisada en todo caso de unanimidad–, sino de una simple aplicación de sus reglas mediante el ejercicio de las facultades en ellas conferidas.

También cabe citar la RDGRN de 25 de septiembre de 1991 (RJ 6236) que, si bien no se pronuncia directamente sobre la validez de estas cláusulas, parece darla por supuesta cuando destaca respecto de una de ellas cómo la misma no autorizaba a transformar, sin aprobación de la junta, el destino de un elemento privativo de desván-trastero en vivienda.

Después, la DGRN hubo de pronunciarse –en Resolución de 21 de marzo de 2001 (RJ 2002, 2187)– acerca de la inscribibilidad o no de la reserva hecha por el promotor de un conjunto inmobiliario (destinado a cementerio y constituido en régimen de propiedad horizontal) para poder variar su configuración global mediante la agregación o incorporación al mismo de otras fincas colindantes, o la segregación de zonas no edificadas; el promotor pretendía reservarse asimismo la facultad de reasignar cuotas. La defensa de la entidad promotora invocó en apoyo de su pretensión la RDGRN 26 de febrero de 1988 (RJ 1322) –a la que me he referido *supra*–. Pero, en esta ocasión, las particularidades del caso, notablemente distinto al de la anterior resolución, llevaron a la Dirección General a negar la inscripción de una facultad de agregación o segregación que «en cuanto afecta[ba]n ya a elementos comunes que habrían de ampliarse o reducirse implica[ba]n una modificación del propio título constitutivo del régimen y los derechos que al amparo del mismo se hayan adquirido...». En cuanto a la facultad atribuida al promotor de reasignar cuotas, la resolución distingue,

⁴⁵ Lo mismo mantuvo, como ya vimos, la STS de 5 de mayo de 1986 (RJ 2341).

pues —señala— siendo admisible cuando «se limite a la redistribución de las ya asignadas a los subconjuntos pendientes de desarrollar si con ocasión de su construcción se subdividieran en dos o más, no cabe hacerla extensiva a la modificación de las ya asignadas a los subconjuntos plenamente definidos...».

También las resoluciones de la DGRN de 13 de junio de 2002 (RJ 8907) y 18 de marzo de 2003 (RJ 4137) parten de la validez de la reserva estatutaria de la facultad de dividir materialmente naves o locales sin el consentimiento de los demás propietarios; con todo, ninguna de las dos admitió la inscripción del documento presentado en el Registro y en el que se reflejaba la correspondiente división; la primera, por entender que, si bien el acuerdo de la junta no era preciso para la división (pues así lo establecían los estatutos), sí lo era para construir una nueva planta en la nave antes de dividirla, y ese requisito no se había cumplido; y, la segunda, porque la norma estatutaria en cuestión no aparecía inscrita en el Registro, por lo que no podía «hacerse valer frente a los que ha[bía]n adquirido pisos desconociendo tal posibilidad...» (art. 5.III LPH).

Por último, la RDGRN de 16 de febrero de 2004 (RJ 2375) elude pronunciarse sobre la validez de una cláusula de este tipo por entender que, sin necesidad de juzgar esa cuestión, procedía denegar la inscripción de una escritura de segregación que se pretendía efectuar al amparo de dicha cláusula, porque tal operación excedía los propios límites de la facultad tal y como se había reservado; las facultades reservadas, señala la Dirección General, «no incluyen la segregación total de una parte del solar [que era lo reflejado en la escritura], sino únicamente las segregaciones necesarias para realizar determinadas construcciones en el subsuelo», por lo que aquella operación precisaba del consentimiento de la junta.

4.3 ANÁLISIS DOCTRINAL Y OPINIÓN PERSONAL

Aunque la doctrina mantiene en este punto posiciones encontradas, domina la tesis favorable a la admisibilidad de las cláusulas que estamos analizando, sobre todo en el caso de reserva en favor del promotor de la facultad de dividir, agregar o segregar los locales aún no terminados.

Antes de analizar por separado los dos tipos de cláusulas a que aludí al comienzo de este epígrafe 4, hay que apuntar que un sector doctrinal defiende su nulidad en general y sin hacer distinciones. Para ello se basan en el tenor literal de la Ley⁴⁶ o en el carácter

⁴⁶ Es el caso de Díez-PICAZO y GULLÓN, *Instituciones*, vol. II/1, nota 7 de la p. 180.

imperativo de los preceptos que las mismas contrarían (arts. 5, 8 y 16.1.^a [hoy 17.1.^a] LPH)⁴⁷. Asimismo hay quienes defienden su validez en términos generales⁴⁸. Sin embargo, en mi opinión, es preciso partir de la distinción que se hace en las páginas siguientes.

4.3.1 La reserva en favor del promotor de la facultad de configurar definitivamente los locales sin tabicar

1. Como acabo de apuntar, muchos de los autores que se expresan a favor de la *admisibilidad* de estas cláusulas lo hacen teniendo presentes las establecidas en favor del promotor respecto de las plantas diáfanas y sin tabicar destinadas a locales. Los argumentos barajados en pro de esta tesis –de los que derivan, al propio tiempo, los *límites* a que se estiman sometidas tales cláusulas– pueden sintetizarse de la siguiente manera:

1.º Son cláusulas que responden a un *interés legítimo y digno de protección*: el del promotor a demorar la configuración definitiva de los locales para adaptarse a la demanda del mercado⁴⁹.

2.º *No tienen por qué perjudicar a la comunidad ni afectar a los demás propietarios*, siendo éste un requisito imprescindible para su validez⁵⁰; a tal fin es preciso observar las siguientes pautas⁵¹:

a) Se ha de atribuir al espacio pendiente de división una *cuota global*, dentro de la cual habrá que operar al fijarse la de cada

⁴⁷ Así, FERNÁNDEZ MARTÍN-GRANIZO (*La Ley*, pp. 742 a 744), para quien el acuerdo unánime de la junta es imprescindible para modificar la extensión y linderos de los departamentos, así como las cuotas asignadas; *vid.*, también ALVAREZ ÁLVAREZ, «El título...», p. 534.

Por su parte, ESCRIBA DE ROMANI («Lo imperativo...», pp. 1252 y 1259) entiende que lo único imperativo del artículo 8 LPH es que fije las cuotas la junta, y que la reserva a favor de algún copropietario de la facultad de determinarlas (por ejemplo, las que resultan de la división de un local), han de considerarse, todo lo más, como apoderamientos revocables.

⁴⁸ Por ejemplo, CÁMARA ÁLVAREZ («Modalidades...», pp. 241 y 242) para quien, siendo la finalidad del artículo 8 LPH evitar que de forma incontrolada los propietarios alteren sustancialmente la fisonomía y el destino del edificio, si no existe tal riesgo, o es mínimo, y además hay razones claras que justifiquen la reserva, no se violenta la *ratio iuris* del precepto por incluirla en los estatutos. *Vid.*, también, en línea parecida, AZPITARTE CAMY, «Los garajes...», p. 101, y MENÉNDEZ-VALDÉS GOLPE, «Segregación...», pp. 423 y 424. A favor de este tipo de cláusulas se manifiesta, asimismo, GÓMEZ DE LA ESCALERA («El régimen...», pp. 54 y 55), enumerando los requisitos que deben cumplir a tal fin, y sobre los que volvemos en las líneas que siguen.

⁴⁹ Así, por ejemplo, AZPITARTE CAMY, «Los garajes...», p. 101; ECHEVERRÍA SUMMERS, *Comentarios*, p. 225 (quien llega a decir que estas reservas se constituyen en beneficio de los intereses de los futuros compradores y no en el exclusivo y egoísta de quien las establece); GARCÍA GARCÍA, «Comentario...», p. 445; MONET Y ANTÓN, «Problemas...», pp. 303 y 304, y VERGER GARAU, «Algunos...», p. 246. *Vid.*, también, DORREGO Y ARANDA, *Derecho*, p. 107.

⁵⁰ VERGER GARAU, «Algunos...», p. 246. Según cita de ECHEVERRÍA SUMMERS (*Comentarios*, p. 225), la V Comisión del I Simposio sobre Propiedad Horizontal se expresó a favor de este tipo de cláusulas por entender que no afectan ni a los verdaderos y esenciales elementos comunes ni a los privativos de los demás propietarios.

⁵¹ A este respecto *vid.* GARCÍA GARCÍA, «Comentario...», pp. 443, 447 y 448; GÓMEZ DE LA ESCALERA, «El régimen...», pp. 54 y 55, y HUERTA TROLEZ, «Reserva...», p. 1191.

nuevo local conforme a los criterios del artículo 5.II. *i.f.* LPH; así no se verán afectadas las cuotas correspondientes a los demás departamentos⁵².

b) Es preciso que los departamentos resultantes de la división –y cuyo número máximo debería fijarse– cumplan los requisitos que exige la LPH: *susceptibilidad de aprovechamiento independiente* por tener salida propia a la vía pública o a un elemento común; en este sentido debe preverse por dónde se establecerá esa salida para cada uno de los departamentos eventualmente resultantes⁵³.

c) Debe determinarse *el espacio que corresponderá a los locales que se formen en los elementos comunes* (por ejemplo, en el garaje), para que los demás propietarios no puedan verse perjudicados en este punto.

Si, observados estos extremos en la cláusula de reserva, la misma fue *aceptada* por quienes después adquirieron otros departamentos del edificio conociéndola, se concluye que les vincula. Y ello *aun cuando se tratara de un pacto de adhesión*⁵⁴.

3.º Algunos autores⁵⁵ destacan la *analogía existente entre el supuesto que aquí interesa y el de la reserva del derecho de vuelo a favor del propietario del edificio*, admitido por el artículo 16.2.º RH, aparte –dicen estos autores– de por la doctrina⁵⁶, la jurisprudencia y la DGRN⁵⁷. Efectivamente, la citada norma⁵⁸ permite al propietario

⁵² *Vid.*, al respecto, ALBIEZ DOHRMANN, «Comentario...», pp. 946 y 947. Esto no obstante, como observa ECHEVERRÍA SUMMERS (*Comentarios*, p. 226), si la comunidad o cualquier propietario consideraran que habían variado las circunstancias tomadas en cuenta en su momento para la fijación de las cuotas, podrá instarse su modificación por la junta y, caso de no obtenerse en ésta el consenso preciso, acudir al juez para que decida al respecto.

⁵³ En la misma línea que después seguiría la ya citada STS de 7 de mayo de 1997 (RJ 4111), HUERTA TROLEZ («Reserva...», p. 1190) entiende que las cláusulas que autorizan al propietario de un local para dividirlo llevan inherente la facultad de abrir los huecos necesarios para dotar a los departamentos resultantes de salida propia a un elemento común o a la vía pública.

⁵⁴ Así, BATALLA, «La Ley...», p. 657. GARCÍA GARCÍA («Comentario...», p. 445) destaca, al respecto, que «no por tratarse de un pacto de adhesión hay que considerarlo nulo»: ello ocurriría si fuese contra la Ley imperativa, la moral o el orden público, lo cual no se da en el caso.

⁵⁵ En concreto, AZPITARTE CAMY, «Los garajes...», pp. 102 y 103; GARCÍA GARCÍA, «Comentario...», p. 446, y VERGER GARAU, «Algunos...», p. 246.

⁵⁶ En la actualidad sigue considerándose pacífica la aceptación por la doctrina de dicha reserva (*vid.*, a este respecto ALBALADEJO, «¿Inadmisibilidad...?», p. 421 ss., quien, por su parte, también defiende su validez).

⁵⁷ A este respecto citaba GARCÍA GARCÍA (*op. cit. loc. cit.*) la STS 14 de marzo de 1968 (RJ 1740) y la RDGRN de 7 de abril de 1970 (RJ 3459); *vid.*, también, ALBALADEJO, «¿Inadmisibilidad...?», p. 421. A resoluciones más recientes aludo poco más adelante.

⁵⁸ Que fue reformada por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, y se ha visto afectada después por las SSTS –Sala 3.ª– 24 de febrero de 2000 (RJ 2888), que anuló el apartado c) del artículo 16.2 RH, y 31 de enero de 2001 (RJ 1083), que, además de insistir en ello, anuló también el apartado b) del mismo artículo.

reservarse o transmitir a un tercero el derecho –inscribible en el Registro– a levantar nuevas plantas en el edificio, derecho cuyo ejercicio lleva consigo, obviamente, la necesidad de asignar cuotas a las nuevas plantas y de alterar las de los demás departamentos. Para justificar la tesis de que dicha disposición no quedó derogada por el (posterior y de más alto rango normativo) artículo 11 LPH (hoy artículo 12), Amorós Guardiola⁵⁹ adujo: «La Ley exige la unanimidad para la fijación y modificación de las cuotas. Y el Reglamento permite que esa unanimidad pueda estimarse cumplida a priori cuando el constructor se reserve el derecho a levantar nuevos pisos, siempre que en esa reserva se especifiquen las cuotas futuras». Pues bien –se razona–, si se admite la reserva de este derecho, que es lo más, dado que comporta la modificación de las cuotas de los demás pisos, ha de admitirse la de la facultad de formar uno o más locales en el espacio que se deja sin definir.

Sin embargo, este argumento se encuentra hoy en entredicho dado que la STS 10 de mayo de 1999 (RJ 2886)⁶⁰ ha negado cualquier eficacia jurídica al artículo 16 RH en los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, por oponerse al artículo 396 CC y artículos 3 y 11 (hoy 12) LPH, y contrariar así el principio de jerarquía normativa; razona el Supremo que el vuelo es un elemento común, por lo que para apoyar una construcción en él es imprescindible el consentimiento de la junta, en cuyo defecto lo construido será, por accesión, otro elemento común. Niega, asimismo, que la mención del derecho de elevación en las escrituras de venta de los pisos implique consentimiento tácito de los adquirentes, dada la indisponibilidad institucional y por separado de los elementos comunes⁶¹.

⁵⁹ En su comentario a la RDGRN de 7 de abril de 1970, p. 983.

⁶⁰ Comentada, entre otros, por ALBALADEJO, «¿Inadmisibilidad...?», pp. 413 ss. (quien se muestra especialmente crítico respecto a la sentencia); GALVAN GALLEGOS, «Imposibilidad...», marginales 1559 ss.; GONZÁLEZ CARRASCO, *CCJC*, núm. 51, pp. 1081 ss., y LOIS PUENTE, «Incompatibilidad...», pp. 285 ss.

⁶¹ GONZÁLEZ CARRASCO («Comentario...», pp. 1086 ss. [1089 y 1090]) critica estas afirmaciones que con carácter general hace la sentencia, y destaca acertadamente cómo el fallo sólo puede explicarse a la vista de las irregularidades que la reserva del derecho de vuelo revestía en el caso concreto; en efecto, el promotor, además de haber otorgado por sí solo el título constitutivo cuando ya había transmitido la propiedad de varios pisos y locales, había introducido la reserva unos meses después de dicho otorgamiento, al amparo de una supuesta mera corrección de errores del título, recortando así los derechos ya adquiridos por los otros dueños.

La DGRN, por su parte, no ha puesto en duda la vigencia del artículo 16.2 RH, y cuando ha negado la inscribibilidad de alguna reserva del derecho de vuelo ha sido invocando el principio de especialidad, y por faltar en ella una delimitación precisa y completa de los derechos en cuestión (*vid.*, las Resoluciones de 6 de noviembre de 1996 [RJ 7928], 29 de abril de 1999 [RJ 2762] y 18 de noviembre de 2002 [RJ 2634]).

2. Hay quien, desde la perspectiva de la tesis que estamos analizando, viene a atribuir al artículo 8 LPH algo así como una imperatividad atenuada, que dejaría margen para la validez de estas cláusulas⁶².

Frente a esta opinión, se ha sostenido –a mi juicio, con razón– que las reservas a que he venido refiriéndome *quedan fuera del ámbito del artículo 8 LPH*, y por ello no lo contrarían; ni a éste ni a ningún otro precepto imperativo, la moral o el orden público, siempre que respeten los límites que resultan de lo expuesto en las líneas precedentes. Esta idea fue defendida, bastante tempranamente, por José Manuel García García⁶³, quien apuntaba cómo el artículo 8 LPH se refiere a pisos y locales propiamente dichos, que son objeto de una reforma, mientras que la cláusula en estudio afecta a locales que no están terminados, de manera que lo que su titular se reserva no es tanto la facultad de dividir un piso o local, como la «normal de todo propietario de terminar la obra y de decidir un poco más tarde lo que podría hacer libremente desde el primer momento: formar uno o varios locales»⁶⁴.

Siguiendo esta línea, yo misma defendí hace años⁶⁵ la validez de las cláusulas de reserva en favor del promotor, siempre que respetaran ciertos límites (los ya indicados al hilo de la exposición de doctrina y jurisprudencia); «en nuestra opinión –decía entonces y sigo creyéndolo hoy– el artículo 8 LPH está pensando en una comunidad de propietarios en régimen de PH que ya se encuentra en pleno funcionamiento y en la que todos los departamentos se hallan perfectamente delimitados y definidos; en tal caso, la aprobación de la Junta viene impuesta por el hecho de que la Ley exige para toda modificación del título constitutivo los mismos requisitos que para su constitución (art. 5, últ. pfo.). En cambio, la reserva que se mantenga dentro de los límites aludidos está pensando en una situación previa a ésta, una situación en que la configuración definitiva de los locales aún no esta concluida por razones justificadas, y en la que se adoptan las medidas precisas para que los demás propietarios no resulten perjudicados por dicha conclusión. Cabría decir –terminaba– que, en cierto modo, no se opera una modificación total del título constitutivo, sino una concreción de los datos que ya constaban en él de forma genérica (la descripción de todo el espacio y la cuota global)»⁶⁶.

⁶² Así, por ejemplo, VERGER GARAU («Algunos...», p. 246) destaca que el artículo 8 LPH no es «tan rotundamente imperativo».

⁶³ «Comentario...», pp. 442, 443, 445 y 447.

⁶⁴ *Op. cit.*, p. 443.

⁶⁵ En mi artículo «Significación...», p. 1571.

⁶⁶ En este mismo sentido se ha pronunciado recientemente ECHEVERRÍA SUMMERS, *Comentarios*, pp. 225 y 226.

4.3.2 Cláusulas de división, agregación y segregación de pisos o locales ya construidos

1. Estas cláusulas se establecen con frecuencia también por el promotor, al otorgar el título constitutivo y redactar los estatutos antes de iniciar las ventas, aunque pueden ser asimismo fruto de un acuerdo comunitario. A diferencia de las anteriores (con las que pueden concurrir en los mismos estatutos), éstas permiten prescindir de la aprobación de la junta para llevar a cabo operaciones del artículo 8 LPH *respecto de pisos o locales ya terminados, y a quien quiera que sea su propietario.*

Pretenden justificarse con el argumento de que facilitan la adaptación de los edificios a las cambiantes condiciones del mercado⁶⁷; por mi parte, creo que pueden facilitarle la venta al promotor, que así está en condiciones de garantizarle al adquirente la posibilidad de alterar el o los departamentos comprados sin depender de la junta (en el supuesto, claro está, de que la disposición estatutaria al efecto se considere válida).

Sea como fuere, quienes defienden la validez de estas cláusulas insisten en que las mismas no autorizan a llevar cabo cualquier obra que resulte necesaria para adaptar el o los nuevos departamentos a su nuevo destino y, en concreto, no autorizan a alterar los elementos comunes (art. 12 LPH) ni a franquear los límites que resultan del artículo 7 LPH⁶⁸. Avanzando en esta línea, se mantiene⁶⁹ que la cláusula debe especificar el alcance de las obras a realizar, al menos genéricamente. Pero si no lo hace, o se formula de forma tan genérica que autoriza a realizar cuantas obras sean precisas para la división, segregación, etc., los beneficiarios de la cláusula sólo estarán autorizados para llevar a cabo las estrictamente necesarias para que los nuevos locales sean susceptibles de aprovechamiento independiente (básicamente instalación y destrucción de tabiques), precisando de la autorización de la junta todas las que excedan de aquéllas y sobrepasen los límites previstos en el artículo 7 LPH⁷⁰ o supongan una alteración de las cuotas de parti-

⁶⁷ Así, ECHEVERRÍA SUMMERS, *Comentarios*, p. 227; *vid.*, también, AZPITARTE CAMY, «Los garajes...», p. 101.

⁶⁸ Tal fue la posición mayoritariamente defendida por los encuestados sobre esta cuestión en el número 174 de la revista *Sepin*, cuyas respuestas recoge FUENTES-LOJO en *La Ley*, pp. 237 a 239.

⁶⁹ Así, *v. gr.*, ALBIEZ DOHRMANN, «Comentario...», pp. 945 y 946, y ECHEVERRÍA SUMMERS, *Comentarios*, pp. 227 ss.

⁷⁰ ECHEVERRÍA SUMMERS, *Comentarios*, pp. 229 y 230; no obstante observa este autor cómo una oposición indiscriminada de la comunidad a las alteraciones imprescindibles para dotar de accesos a los nuevos locales puede ser contraria a la buena fe.

cipación⁷¹. De esta forma, la admisibilidad de las cláusulas que ahora estamos analizando se supedita, al igual que las examinadas en el epígrafe anterior, a la observancia de ciertas medidas que garanticen la falta de perjuicio a la comunidad y a los demás copropietarios.

2. Las que ahora estamos analizando son cláusulas llamadas a surtir efectos en comunidades que ya están en pleno funcionamiento y, como tales, *sometidas sin duda al artículo 8 LPH*. Por ello, es aquí donde cobra toda su relevancia la polémica acerca del carácter imperativo o dispositivo del citado precepto. A este respecto hay que partir del artículo 396.IV CC, del que resulta que los preceptos de la LPH son imperativos, salvo que permitan que la voluntad de los interesados establezca una regulación diferente a la legal en un punto concreto. Así lo han defendido en nuestra doctrina autores como Coca Payeras⁷² y Miquel González⁷³, aunque en ocasiones el TS y la DGRN han hecho la lectura opuesta del precepto en cuestión⁷⁴.

Pues bien, si se tiene en cuenta que el tenor literal del artículo 8 LPH no deja margen alguno a la voluntad de los interesados para establecer un régimen distinto al que contempla, parece necesario concluir que su carácter *es imperativo*; de aquí resulta la *nulidad de las cláusulas* que estamos analizando, por virtud de lo dispuesto en el artículo 6.3 CC. No obstante, es cierto que cuando las cláusulas en cuestión observan los requisitos a que se ha hecho referencia (aquéllos a los que supedita su validez el sector doctrinal y jurisprudencial que la admite), permiten la operación en unos términos tales que el titular interesado en llevarla a cabo podría –aun sin la existencia de tal cláusula– exigir de la junta su aprobación, y ésta estaría obligada a darla⁷⁵; en consecuencia, si lo hiciera se llegaría

⁷¹ Así, ALBIEZ DOHRMANN («Comentario...», pp. 945 y 946), quien, sin embargo, admite que se pueda atribuir a determinados propietarios la fijación de las cuotas de sus departamentos cuando, por tener éstos ya una antes de ser alterados, se trata de realizar una mera operación aritmética que no puede afectar a la cuota de los demás (*op. cit.*, pp. 946 y 947).

⁷² «Comentario...», pp. 2987 y 2988.

⁷³ «Comentario», p. 1087.

Difiere de esta opinión ALBIEZ DOHRMANN («Comentario...», p. 945), quien, sin embargo, llega a una extraña conclusión al mantener que en la LPH hay normas imperativas que permiten «que la autonomía pueda desarrollarse al margen de ellas o al menos dentro de ciertos límites», y «normas propiamente dispositivas»; entre las primeras sitúa al artículo 8.II LPH.

⁷⁴ En el sentido de que la propiedad horizontal se rige por la voluntad de los interesados, salvo cuando las disposiciones legales especiales impongan con carácter imperativo otro régimen: así, la RDGRN de 26 de febrero de 1988 (RJ 1322), que cita al efecto las SSTs de 14 de marzo de 1968 (RJ 1740) y 5 de mayo de 1986 (RJ 2341).

⁷⁵ *Vid.*, a este respecto lo dicho *supra*, en el número 1 del epígrafe 2, y, especialmente, la STS de 3 de mayo de 1989 (RJ 3583).

al mismo resultado que se obtiene, de manera mucho más rápida, declarando directamente la validez de las cláusulas que permiten prescindir de la autorización de la junta, cuando es esto lo que aduce quien ha realizado la operación frente a la pretensión de la comunidad de que deshaga las obras. Quizá sea ésta la razón —en cualquier caso, no explícita— que subyace en algunas decisiones del Supremo favorables a la validez de las cláusulas que acabamos de estudiar.

5. BIBLIOGRAFÍA

- ALBALADEJO, M.: «¿Inadmisibilidad legal del derecho de elevación del artículo 16.2.º del Reglamento Hipotecario? Comentario a la Sentencia de 10 de mayo de 1999», *RDN*, mayo 2000, p. 413.
- ALBIEZ DOHRMANN, K. J.: «Comentario a la STS de 19 de julio de 1993», *CCJC*, núm. 33, 1993, p. 933.
- ÁLVAREZ ÁLVAREZ, J. L.: «El título constitutivo de la Propiedad Horizontal». *Estudios de Derecho Notarial publicados en el Centenario de la Ley del Notariado*, vol. II, sección 2.ª, Madrid, 1965, p. 427.
- AMOROS GUARDIOLA, M.: «Comentario a la RDGRN, 7 de abril de 1970», *RCDI*, 1970, p. 974.
- AZPITARTE CAMY, R.: «Los garajes en el título constitutivo de la Propiedad Horizontal», *RDN*, 1979, núm. 103, p. 7.
- BATALLA, M.: «La Ley sobre Propiedad Horizontal y el Registro», *RCDI*, 1961-II, p. 651.
- CÁMARA ÁLVAREZ, M. de la (con la colaboración de E. GARRIDO CERDA y A. SOTO BISQUERT): «Modalidades en la constitución de los regímenes de indivisión de la propiedad horizontal», *RDN*, 1969, núm. 64, p. 145.
- CARRASCO PERERA, A., CORDERO LOBATO, E. y GONZÁLEZ CARRASCO, C.: *Derecho de la construcción y la vivienda*, 3.ª ed., Madrid, 2000.
- COCA PAYERAS, M.: «Comentario a la STS de 10 de octubre de 1985», *CCJC*, núm. 9, 1985, p. 2981.
- DÍEZ-PICAZO, L., y GULLÓN, A.: *Instituciones de Derecho Civil*, vol. III/1, 2.ª ed., Madrid, 1998.
- *Sistema de Derecho Civil*, vol. III, 5.ª edición, Madrid, 1990.
- DORREGO DE CARLOS, A., y ARANDA ESTEVEZ, J. L.: *Derecho de la Propiedad Horizontal*, Barcelona, 2000.
- ECHEVERRÍA SUMMERS, F. M.: «Comentario al artículo 8» y «Comentario al artículo 12». *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal* (Coordinador: R. Bercovitz Rodríguez-Cano), 2.ª ed., Pamplona, 2002.
- «Comentario a la STS de 7 de julio de 1997», *CCJC*, núm. 45, 1997, p. 1235.
- ESCRIVÁ DE ROMANI, F.: «Lo imperativo y lo dispositivo en la propiedad horizontal», *RCDI*, 1967-II, p. 1233.
- FERNÁNDEZ MARTÍN-GRANIZO, M.: *La Ley de Propiedad Horizontal en el Derecho Español*, Madrid, 1962.
- FUENTES-LOJO, J. V.: *La Ley de Propiedad Horizontal después de la reforma de 6 de abril de 1999*, T. I. Barcelona, 2000.

- GALVÁN GALLEGOS, A.: «Imposibilidad de la reserva por el promotor del derecho de vuelo sobre un edificio en régimen de propiedad horizontal (Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de mayo de 1999)», *Act. Civ.*, 1999, LXXV, marginal 1559.
- GARCÍA GARCÍA, J. M.: «Comentario a la STS de 7 de febrero de 1976», *RCDI*, 1977-I, p. 438.
- GISBERT CALABUIG, F.: «La división de pisos o locales en régimen de Propiedad Horizontal», *Pretor*, 1962, núm. 8, p. 9.
- GÓMEZ CALLE, E.: «A propósito del artículo 3 de la Ley de Propiedad Horizontal», *RdP* núm. 14, 2005-1, p. 61.
- «La significación del título constitutivo en el régimen de la propiedad horizontal», *ADC*, 1992-IV, p. 1533.
- GÓMEZ DE LA ESCALERA, C.: «El régimen aplicable a la unión o división de los diferentes pisos, locales o garajes de un edificio regido por la Propiedad Horizontal. ¿Es necesario el consentimiento de la Junta de propietarios? Comentario a la Resolución de 25 de octubre de 1996, de la Dirección General de los Registros y del Notariado (BOE núm. 294, de 6 de diciembre de 1996)», *Sepin*, núm. 168, 1997, p. 49.
- GONZÁLEZ CARRASCO, M. del C.: «Comentario a la STS de 10 de mayo de 1999», *CCJC*, núm. 51, 1999, p. 1081.
- HUERTA TRÓLEZ, A.: «Reserva estatutaria de la facultad de dividir locales en régimen de Propiedad Horizontal. Comentario a la STS de 30 de septiembre de 1988», *La Ley*, 1989-2, p. 1188.
- LOIS PUENTE, J.: «Incompatibilidad de derecho de elevación de artículo 16 RH con régimen de propiedad horizontal de artículo 396 CC (Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de mayo de 1999)», *RJG*, 23/1999, p. 285.
- LOSCERTALES FUERTES, D.: *Propiedad Horizontal. Comunidades y urbanizaciones*, t. I, 4.^a ed., Madrid 2000.
- MATA POSADAS, G. de la: «Ley 8/1999, de 6 de abril, de reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal», *RJNot*, núm. 30, 1999, p. 169.
- MENÉNDEZ-VALDÉS GOLPE, E.: «Segregación y división de locales en régimen de Propiedad Horizontal», *RDN*, 1977, núm. 96, p. 423.
- MIQUEL GONZÁLEZ, J. M.: «Comentario del artículo 396». *Comentario del CC*. t. I, Ministerio de Justicia, Madrid, 1991.
- MONET Y ANTÓN, F.: «Problemas de técnica notarial ante la nueva Ley de Propiedad Horizontal». *Estudios de Derecho Notarial publicados en el Centenario de la Ley del Notariado*, vol. I, sección 2.^a, Madrid, 1962, p. 243.
- VERGER GARAU, J.: «Algunos aspectos registrales de la propiedad horizontal», *RJC*, 1981-I, p. 237.

