

## LA LEGITIMIDAD DE LOS ACTOS DE NOTIFICACIÓN A TRAVÉS DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS EN EL URBANISMO

Aurora CAÑEVERAS FERNÁNDEZ

*Letrada/Asesora Jurídica del Excmo. Ayuntamiento de Mijas*

*Trabajo de evaluación presentado para el Curso monográfico de estudios superiores: “Impacto de la Ley 39 y 40/2015 en el Urbanismo (V Edición). CEMCI*

### SUMARIO:

- 1.- El concepto de interesado según la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común, en adelante LPAC
- 2.- Sobre las obligaciones urbanísticas y el carácter “propter rem” de algunas de ellas.
- 3.- Sobre la razón de ser y la regulación de las Comunidades de Propietario, el carácter “propter rem” de determinadas obligaciones y su consideración como asuntos que afectan esencialmente a las Comunidades de Propietarios.
- 4.- Sobre la naturaleza jurídica de las Comunidades de Propietarios y la representación de los distintos integrantes de las mismas en los asuntos que afectan a la comunidad
- 5.- Sobre el modo de acometerse las notificaciones a través de las Comunidades de Propietarios legalmente constituidas y su eficacia
- 6.- Conclusión.

### 1.- EL CONCEPTO DE INTERESADO SEGÚN LA LEY 39/2015, DE 1 DE OCTUBRE, DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO COMÚN, EN ADELANTE LPAC

El artículo 4 de la LPAC, tras establecer a su apartado primero, quiénes tienen la condición de interesados en el procedimiento administrativo, dispone en su apartado tercero, que *“cuando la condición de interesado derivase de alguna relación jurídica*

*transmisible, el derecho habiente sucederá en tal condición, cualquiera que sea el estado del procedimiento”*

Los derechos reales, y concretamente el derecho real por excelencia que es el derecho de propiedad, en cuanto que derechos sobre las cosas “ius rei”, son jurídicamente transmisibles.

Derecho a la propiedad que, aún reconocido como derecho que goza de protección constitucional, ex artículo 33 CE, estará delimitado en cuanto a su contenido y alcance, conforme se establece en el propio artículo 33 apartado 2 de la norma suprema, de acuerdo con las leyes en atención a su función social, cobrando por ello especial significación las leyes agrarias, las de expropiación forzosa, las de minas, las de patrimonio histórico artístico, las de medio ambiente y sobre todo las leyes de suelo y ordenación urbana en cuanto que leyes que, redactadas al amparo de la función social del derecho de propiedad, determinan su contenido.

Sin embargo, la delimitación legal de su contenido en atención a la función social del derecho de propiedad no permite en modo alguno al legislador, (salvo en los casos de expropiación), desconocer su contenido esencial o mínimo, definido en términos del autor Montés Penadés, como el resultante de la combinación de dos criterios:

- el de su reconocibilidad, entre los operadores jurídicos, u *“honorarios”* y
- el de su admisión o tolerancia en la conciencia social, de la comprensión o reducción de contenido” y que se identificaría según éste *“por el derecho subjetivo a decidir sobre su destino económico”*

En este orden de cosas, y como consecuencia de la evolución del concepto de la propiedad en clave de función social (distinto del concepto clásico de la propiedad como derecho absoluto recogido en el artículo 348 CC), los contenidos del derecho de propiedad han devenido en diversos por configuración legal, estableciéndose una clara dependencia causal entre el contenido concreto de un determinado estatuto propietario y la función social que la ley ordena para una determinada categoría de bienes, de modo que

algunas facultades reconocibles como propias del derecho de propiedad sin embargo no se atribuirán a los propietarios de una determinada categoría de bienes; otras facultades, exigirán para su ejercicio de un conjunto de condiciones o la observancia de determinados deberes; e incluso otras facultades serán de contenido obligatorio. (\*1)

Una de las manifestaciones más importantes de la función social de la propiedad se produce precisamente en sede de propiedad urbana, (ya lo sea sobre suelos o sobre edificaciones) de modo que es la legislación urbana el máximo exponente de ley ordinaria que establece condicionantes y obligaciones para el ejercicio de determinadas facultades vinculadas al contenido mínimo del derecho de propiedad, de modo que conforme a ésta el derecho de propiedad trae de la mano obligaciones que derivan de su función social y que, por tal razón, convierten a los propietarios de suelos y edificaciones, ex lege, en interesados en determinados procedimientos administrativos en cuanto que de la resolución de los mismos resultan afectados sus bienes y derechos, ex artículo 4.1.b de la LPAC, siendo el principal exponente de éstos los expedientes de ejecución del planeamiento.

Condición de interesado que, en cuanto vinculada a una relación jurídicamente transmisible, “ius rei”, es por tal circunstancia transmisible en los términos que se contienen en el artículo 4.3 de la LPAC, es decir, de sucesión en la condición de interesado en el estado en que sea que se encuentre el procedimiento.

Por su singular relevancia en el ámbito del urbanismo, cabe referirse especialmente como supuesto que determina la sucesión en la condición de interesados, a la existencia y concurrencia en determinados procedimientos, de los denominados derechos reales in faciendo y/u obligaciones propter rem, respecto de cuya naturaleza jurídica la doctrina científica está dividida, siendo la doctrina dominante la que se refiere a las obligaciones propter rem como obligación real.

Así, la doctrina dominante rechaza la concepción del derecho real in faciendo, conforme a la cual, el propietario gravado con un derecho real no debe ser considerado simplemente como un tercero cualificado que, dentro del inmenso campo de los terceros que han de respetar el derecho real, se destaca con más relieve que los demás, sino que es

sujeto de una auténtica conducta, de una auténtica prestación de hacer, ya sea ésta en forma negativa, (de no hacer o dejar hacer) o positiva (en tanto que la misma consiste en una obligación de hacer para que aquél titular consiga la satisfacción de su interés) y tras considerar que ésta es opuesta a la esencia del derecho real por faltar la idea del poder directo sobre la cosa, en tanto que el titular necesita de la cooperación del obligado para la satisfacción de su derecho, se inclina por considerar las obligaciones propter rem como relaciones complejas en las que la obligación es accesoria del derecho real y está ligada y coordinada con él, de modo que el propietario o titular de un derecho real está obligado a realizar una determinada prestación positiva por razón de su misma titularidad, lo que imprime a dicha obligación un marcado carácter de obligación real de modo que estará obligado a su cumplimiento quién en cada momento sea titular del derecho real gravado con dicha obligación de hacer.

## **2.- SOBRE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS Y EL CARÁCTER “PROPTER REM” DE ALGUNAS DE ELLAS**

Las principales obligaciones que con carácter propter rem establece la legislación urbanística, se refieren a la obligación de transformación y urbanización de los suelos así como la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización.

Acontece en la realidad, que con amparo en la propia norma urbanística, son muchas las ocasiones en las que, aun cuando alguna de estas obligaciones se establecen con carácter de presupuestos de la edificación, las obras de urbanización y edificación se simultanean, de modo que, las obligaciones que originariamente correspondían al titular de los suelos en la figura del promotor de las obras de edificación y como un único interesado, se multiplican exponencialmente como consecuencia de la construcción de los suelos en régimen de propiedad horizontal y su declaración como obras nuevas en construcción, facilitando la formalización de múltiples operaciones traslativas de dominio incluso desde el mismo momento de la proyección sobre plano de las edificaciones .

Estas obligaciones en cuanto que vinculadas a la titularidad del suelo, se van trasladando de titular de forma bien total o parcial, (en cuanto a que en la división horizontal la propiedad sobre el suelo ya se limita a una cuota de participación sobre el mismo), sucesiva y, a veces, desconocida para la administración urbanística actuante, multiplicándose con ello exponencialmente el número de interesados en los procedimientos urbanísticos que quedan por resolverse definitivamente lo que dificulta enormemente su gestión administrativa.

De este modo, incluso más allá de la dilación en el tiempo que comporta la localización y notificación de los distintos actos de los procedimientos urbanísticos de ejecución de planeamiento a realizar con carácter personal e individualizadamente a cada uno de los titulares /cotitulares de suelo en cuanto que interesados cuando éstos alcanzan un número más que considerable, podría acontecer además que la preterición (por desconocimiento de la existencia de alguno de ellos) acabase constituyéndose en vicio del procedimiento con diversos efectos.

En este escenario no escasean los supuestos en los que habiéndose edificado y construido los distintos solares y parcelas y habiéndose constituido distintas comunidades de propietarios, se hace preciso ultimar procedimientos urbanísticos tales como la recepción de las obras de urbanización, la constitución de las entidades urbanísticas de conservación (especialmente en aquellos supuestos en que la misma no opera como mera transformación en tal de una previa Junta de Compensación -bien por inexistencia previa de ésta o por imprevisión al respecto de sus propios estatutos-) e incluso la cesión formal, a efectos de su inscripción registral, de los suelos destinados a viales y zonas verdes públicas, para cuya gestión la comunicación personal e individualizada a cada uno de los propietarios de las nuevas fincas resultantes de la división horizontal practicada, complica la resolución y culminación de los mismos. Sin que tampoco se pueda perder de vista que además la determinación de quiénes sean los interesados está sujeta a la posibilidad constante de cambio durante la tramitación misma del procedimiento por mor de la transmisibilidad de los derechos de propiedad sobre los suelos de los que deriva la obligación particular que los convierte en interesados en el procedimiento.



Es en atención a ello, que en múltiples ocasiones, las administraciones públicas afectadas como titulares de la competencia urbanística, se han planteado la posibilidad de que los actos de comunicación en este tipo de expedientes se lleve a cabo a través de las distintas comunidades de propietarios como representantes en última instancia de todos y cada uno de los propietarios que la integran en lugar de con cada uno de los distintos copropietarios de los suelos, no siendo pocas las dudas e interrogantes sobre la validez jurídica que dichas notificaciones tendrían y sobre el alcance que, en caso de no considerarse las mismas como plenamente ajustadas a derecho, ello podría tener en relación con la concreta resolución y acuerdo alcanzado por la administración y, en última instancia por ello, sobre la validez y eficacia del acto administrativo estricto sensu.

Es a estas dudas e interrogantes a los que se pretende dar respuesta con ocasión del presente trabajo, en una reflexión meditada y motivada que no estará exenta, de posibles matices o incluso aspectos que hayan podido pasar desapercibidos y que pudieran hacer alcanzar en última instancia, una conclusión distinta a la por mí asumida sobre los parámetros que se contienen en el mismo, pero que, de partida, ya adelanto es de una acogida favorable a dichos actos de notificación a través de las Comunidades de Propietarios legalmente constituidas, sin que a mi parecer tal proceder pueda o deba tener, per se, trascendencia sobre el acto a efectos de su nulidad o anulabilidad, siendo para ello determinante no perder de vista cuál es la razón de ser de las Comunidades de Propietarios.

### **3.- SOBRE LA RAZÓN DE SER Y LA REGULACIÓN DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIO, EL CARÁCTER “PROPTER REM” DE DETERMINADAS OBLIGACIONES Y SU CONSIDERACIÓN COMO ASUNTOS QUE AFECTAN ESENCIALMENTE A LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS**

La razón de ser de la Ley 49/1960, de 21 de Julio, de Propiedad Horizontal (BOE, número 176, de 23 de julio), en adelante LPH, tal y como se recoge en su Exposición de Motivos, atendió desde su entrada en vigor, el 12 de agosto de 1960, a la necesidad de ordenar jurídicamente, con apoyo en el contenido limitado e insuficiente del artículo 396

del Código Civil, las exigencias de la realidad social de la institución de la propiedad horizontal a fin de lograr un orden de convivencia presidido por la idea de la justicia sobre un hecho social básico cual era, y es aún en la actualidad, la dificultad que entraña la adquisición, disponibilidad y el disfrute de espacios habitables, de modo que la esencial razón de ser de la Propiedad Horizontal descansaba, y sigue descansando. en la finalidad de lograr el acceso a la propiedad urbana mediante una inversión de capital que, al poder quedar circunscrita al espacio y elementos indispensables para atender a las propias necesidades, es sin duda menos cuantiosa y más asequible a todos así como la única opción posible para grandes sectores de la población.

La regulación que de la comunidad de bienes contenida en el TÍTULO III, del Libro II del Código Civil, tras disponer en su artículo 393 que *“hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece por indiviso a varias personas”*, se limitaba a establecer en su artículo 396, respecto de la comunidad de bienes por pisos o locales, que *“ Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los demás elementos del edificio necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones, pasos, muros, fosos, patios, pozos, escaleras, porterías, ascensores, corredores, cubiertas, canalizaciones y servidumbres”*

A mi entender, resulta evidente que ya desde el origen de ambas normas, se distingue de algún modo entre un derecho de propiedad individual e independiente (cuasi absoluto de los espacios indispensables para atender las necesidades de habitación-vivienda) y un derecho de copropiedad “propter rem” en cuanto que es inherente al derecho de propiedad del piso o local (con una función social respecto de los demás elementos del edificio necesarios para su adecuado uso y disfrute, con especial y explícita referencia a los suelos, pozos canalizaciones y servidumbres) que entroncan directamente con la necesidad y obligación de dotar a los suelos y edificaciones de servicios mínimos.

Por su parte, la aparición de nuevas realidades de comunidad de bienes conforme a lo dispuesto en el artículo 393 CC que, excediendo del ámbito de un mismo edificio, se referían a dos o más edificaciones o parcelas, que pese a ser independientes entre sí participaban necesariamente de un derecho de copropiedad respecto de otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones y/o servicios, supuso la incorporación a la regulación contenida en la LPH, a través de la modificación de la misma por la Ley 8/1999, de 6 de abril, (BOE de 8 de abril) de todo un Capítulo III que, en un único artículo 24, vendría a establecer el régimen de los complejos inmobiliarios privados, previendo la posibilidad de que dichos complejos inmobiliarios pudiesen constituirse en una sola comunidad de propietarios o incluso en una agrupación de éstas, que gozaría a todos los efectos, de la misma situación jurídica que las comunidades de propietarios y que se regiría por las mismas disposiciones de la propia Ley aun cuando con determinadas especialidades.

Finalmente, y con carácter más reciente, a través de la Disposición Final Primera de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas (BOE de 27 de junio) en vigor desde el 28 de junio de 2013, la LPH ha contemplado dentro de su ámbito de aplicación, concretamente con ocasión de la introducción de la letra e) de su artículo 2, a las entidades urbanísticas de conservación en los casos en que así lo dispongan sus estatutos.

Es evidente pues que en el origen de todas estas normas, se encuentra la distinción entre el derecho de propiedad individual e independiente (cuasi absoluto de los espacios indispensables para atender las necesidades de habitación-vivienda) y el derecho de copropiedad inherente a aquél (de marcada función social que, comportando junto a determinados derechos la proyección de obligaciones propter rem, se predica respecto de los demás elementos del edificio necesarios para su adecuado uso y disfrute).

Estos elementos comunes de entre los cuales el Código Civil se refería en principio a los suelos, pozos canalizaciones y servidumbres, se ha ido extendiendo progresivamente, (a la vez que la participación ciudadana en los procesos de desarrollo y ejecución urbanística), a otros elementos inmobiliarios, tales como viales, instalaciones comunitarias y servicios, que entroncan directamente con la necesidad y obligación de



dotar a los suelos y edificaciones de servicios mínimos en lo que constituye la ultimación del proceso de transformación urbanística, su mantenimiento y conservación.

#### **4.- SOBRE LA NATURALEZA JURÍDICA DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS Y LA REPRESENTACIÓN DE LOS DISTINTOS INTEGRANTES DE LAS MISMAS EN LOS ASUNTOS QUE AFECTAN A LA COMUNIDAD**

Es criterio Jurisprudencial consolidado, desde la Sentencia del Tribunal Constitucional 115/1999, de 14 de junio, que las Comunidades de Propietarios son consideradas entidades sin personalidad jurídica independiente pero que, sin embargo y pese a dicha falta de personalidad jurídica, sí que son objeto de consideración unitaria a determinados efectos legales, contando por ello con determinada capacidad de obrar en el tráfico jurídico, y ello como consecuencia de la existencia de un patrimonio separado colectivo (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de junio de 1965 y 8 de marzo de 1991).

Por su parte, el artículo 3.c) de la LPAC reconoce capacidad de obrar ante las Administraciones públicas a los grupos de afectados, las uniones y entidades sin personalidad jurídica y los patrimonios independientes o autónomos cuando la Ley así lo declare expresamente, previendo el apartado 1 de su artículo 5, que los interesados con capacidad de obrar podrán actuar por medio de representante, entendiéndose con éste las actuaciones administrativas, salvo manifestación expresa en contra de los interesados.

En este orden de cosas, y en lo que a la capacidad de obrar de las Comunidades de Propietarios se refiere, ésta viene expresamente reconocida en diversos preceptos legales como por ejemplo:

- el artículo 33 de la Ley General Tributaria, conforme al cual pueden obtener ingresos y desarrollar una actividad económica, teniendo capacidad de obrar reconocida legalmente a efectos fiscales.

- Los artículos 9.1f) y 22.1 de la Ley de Propiedad Horizontal reconocen su capacidad para ostentar la titularidad de fondos y créditos comunes
- Los artículos 10.1 y 22 LPH contempla la existencia de obligaciones de la misma.
- El artículo 17.1ª, párrafo segundo LPH prevé la posibilidad de arrendamiento de elementos comunes.
- Los artículos 13.3 LPH, 7 de la LOPJ, y 6.1.5º y 544 de LEC reconocen su capacidad procesal para demandar y ser demandada.

No obstante lo anterior, es esencial para la comprensión de las conclusiones que se alcanzarán en el presente trabajo, la interpretación jurídica que en relación con cada una de las actuaciones a realizar y desplegar al amparo de la capacidad de obrar de las comunidades de propietarios se ha llevado a cabo, más allá del estricto ámbito en el que de forma expresa se reconoce capacidad de obrar a las mismas.

Así, para la Dirección General de los Registros y del Notariado, quien ostenta la capacidad procesal de una Comunidad de Propietarios para demandar y ser demandada no es otro que el Presidente de la Comunidad de Propietarios en atención a la representación orgánica que ostenta por ley (ex. art. 13.3 LPH) en los asuntos que afectan a la misma, y entiende por ello que dicha representación lo será en relación con todas las actuaciones procesales ligadas al concreto proceso y a todos los efectos, incluida como no podría ser de otro modo, el derecho a solicitar y obtener en esa cualidad de presidente y a favor de la comunidad cuantas medidas cautelares o de ejecución convengan a sus derechos. (\*3)

En atención a ello, la DGRN manifiesta en relación con el embargo a favor de la comunidad de propietarios (expresamente previsto en el art. 21.5 de la LPH) que incluso el correspondiente asiento de anotación, se practicará a favor de la Comunidad, sin necesidad de que los comuneros sean identificados nominativamente, pues no son ellos los que a título individual ejercitan la acción, sino el órgano comunitario competente,

identificándose como titular de la anotación preventiva a la propia comunidad y las circunstancias que la identifican, sin que, en los términos indicados en la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 03/07/2013, la omisión de otras circunstancias exigidas para tales inscripciones pueda ser determinante de nulidad, (ex art. 72 Ley Hipotecaria) en cuanto que dicha nulidad solo se produce cuando no pueda venirse en conocimiento de la finca o derecho anotado o de la persona a quien afecta la anotación (art. 75 Ley Hipotecaria), negándose únicamente la posibilidad de inscripciones registrales a favor de las comunidades de propietarios, cuando éstas se refieran a la adquisición del dominio o de otros derechos reales, por ser asientos de carácter definitivo y que presuponen el requisito previo de la personalidad jurídica de su titular (vid. art. 11 Reglamento Hipotecario) personalidad que ha negado la jurisprudencia reiteradamente a las citadas comunidades.

En este sentido se pronunció la STS de 6 de noviembre de 1995, conforme a la cual

*“...sin entrar en el debate doctrinal sobre si la capacidad para ser parte ha de reconocerse sólo a entes con personalidad jurídica, cual instrumento para la efectividad del Derecho ante los Tribunales, ha de ser también reconocida a ciertas uniones , como las de este tipo, el artículo 12 de la Ley de 21 de julio de 1960, según la cual el presidente representa a la comunidad, fuerza a interpretar que cuando se emplea ese “nomen” se está designando a los diversos propietarios que en ella se han organizado”.*

*Esta misma tesis ha sido avalada por el Tribunal Constitucional, que se ha pronunciado al respecto en su Sentencia 115/1999, de 14 de junio, al afrontar el tema desde la perspectiva del derecho a la tutela judicial efectiva, refiriéndose a la “opción de nuestro ordenamiento de no reconocer personalidad jurídica a las comunidades de propietarios de una propiedad horizontal” de lo que se colige que “aunque en la práctica y como licencia del leguaje, las comunidades de propietarios de un edificio constituido bajo el régimen de la propiedad horizontal dicen actuar como demandantes y como*

*demandados a través de su presidente, en virtud de la llamada “representación orgánica” que le reconoce el actual art. 13.3 LPH (RCL 1999/879)( antiguo 12 LPHJ), en rigor son los propietarios del edificio, en cuanto propietarios constituidos bajo el régimen de la propiedad horizontal, los que actúan a través de la figura del presidente de la Junta de Propietarios que ostenta “ex lege” la representación de dichos propietarios en los asuntos que afectan a la Comunidad.*

*Así lo ha reconocido, por lo demás la jurisprudencia civil, que, asimismo, ha declarado que cada propietario, pese a la representación orgánica que ostenta el presidente de la Comunidad de Propietarios, está legitimado para actuar en defensa de sus derechos en los casos de pasividad o incluso de oposición de la comunidad, por cuanto que la situación de propiedad horizontal no es propiamente una situación de comunidad, sino un régimen jurídico real al que se sujeta la llamada “propiedad separada” (art. 396 CC) de los diferentes pisos o locales en que se divide el edificio o conjunto inmobiliario al que se aplica, y del que se derivan los derechos, cargas, obligaciones y responsabilidades que la ley establece..*

*Y esta misma tesis relativa a la falta de personalidad jurídica de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal ha sido sostenido por la DGRN”*

En consecuencia, (habida cuenta la falta de personalidad jurídica de las Comunidades de Propietarios, pero el reconocimiento a la misma de capacidad de obrar ex artículo 3.c) LPAC y la previsión legal, ex artículo 12 LPH, de representación de ésta a través de su presidente como representante ex lege de los diversos propietarios que en ella se han organizado para los asuntos que afectan a dicha comunidad, y teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 5.1 de la LPAC), podrán entenderse con el Presidente de la Comunidad de Propietarios todos los asuntos que afecten a la misma salvo manifestación expresa en contra de alguno de éstos, y todo ello sin que tal notificación, a través del Presidente, suponga que a su vez cada propietario, deje de estar legitimado

individualmente en defensa de sus derechos, en los casos de pasividad o incluso de oposición de la comunidad, por cuanto que la situación de propiedad horizontal no es propiamente una situación de comunidad, sino un régimen jurídico real al que se sujeta la llamada “propiedad separada” (art. 396 CC).

## 5.- SOBRE EL MODO DE ACOMETERSE LAS NOTIFICACIONES A TRAVÉS DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS LEGALMENTE CONSTITUIDAS Y SU EFICACIA

Dispone el artículo 14 de la Ley 39/2015 LPAC, lo siguiente:

*“1. Las personas físicas podrán elegir en todo momento si se comunican con las Administraciones Públicas para el ejercicio de sus derechos y obligaciones a través de medios electrónicos o no, salvo que estén obligadas a relacionarse a través de medios electrónicos con las Administraciones Públicas. El medio elegido por la persona para comunicarse con las Administraciones Públicas podrá ser modificado por aquella en cualquier momento.*

*2. En todo caso, estarán obligados a relacionarse a través de medios electrónicos con las Administraciones Públicas para la realización de cualquier trámite de un procedimiento administrativo, al menos, los siguientes sujetos:*

- a) Las personas jurídicas.*
- b) Las entidades sin personalidad jurídica.*
- c) Quienes ejerzan una actividad profesional para la que se requiera colegiación obligatoria, para los trámites y actuaciones que realicen con las Administraciones Públicas en ejercicio de dicha actividad profesional. En todo caso, dentro de este colectivo se entenderán incluidos los notarios y registradores de la propiedad y mercantiles.*



*d) Quienes representen a un interesado que esté obligado a relacionarse electrónicamente con la Administración.*

*e) Los empleados de las Administraciones Públicas para los trámites y actuaciones que realicen con ellas por razón de su condición de empleado público, en la forma en que se determine reglamentariamente por cada Administración.*

*3. Reglamentariamente, las Administraciones podrán establecer la obligación de relacionarse con ellas a través de medios electrónicos para determinados procedimientos y para ciertos colectivos de personas físicas que por razón de su capacidad económica, técnica, dedicación profesional u otros motivos quede acreditado que tienen acceso y disponibilidad de los medios electrónicos necesarios”.*

Es evidente pues, que la referida norma concretamente en su artículo 14.2.b) ha incluido entre los obligados a relacionarse electrónicamente con las Administraciones públicas a las entidades sin personalidad jurídica y con ello a las Comunidades de Propietarios, Comunidades de Bienes y Herencias Yacentes que asimismo están obligados a recibir las notificaciones procedentes de las administraciones públicas a que se refiere el artículo 40 de la LPAC a través de medios electrónicos, no sólo por ser el medio preferente de notificación de conformidad con el artículo 41 de la misma norma sino además el sistema de notificación a llevar a cabo en todo caso cuando el interesado esté obligado en los términos ya indicados.

Es obvio que para poder cumplir con tal obligación las Comunidades de Propietarios y más concretamente su representante legal, es decir el Presidente, precisa tener firma digital, y teniendo en cuenta que éste cambia en principio anualmente son muchas las distorsiones que operativamente pueden producirse, por lo que las soluciones que se están planteando al respecto son variadas.

Así, mientras los Colegios de Administradores de Fincas se inclinan por firmar convenios para intentar que sea el Administrador de la Finca Profesional el que se

encargue de la representación de la Comunidad de Propietarios, queda siempre subsistente la posibilidad de que ésta, a través de su representante legal en la figura del Presidente, apodere a tales efectos a una persona física o jurídica que se haga responsable de dichas notificaciones y de trasladar su conocimiento al Presidente quien asimismo en virtud de su representación legal viene obligado a ponerlo en conocimiento de la Comunidad que no podrá alegar que no ha sido informada, siendo el representante legal y/o el apoderado en su caso, el responsable como si la notificación se hubiera realizado al Presidente y a cada uno de los integrantes de la comunidad en persona.

Sea cual sea la opción elegida en cada caso, debe atenderse a lo dispuesto en los artículos 40 a 46 de la LPAC a fin de poder otorgar eficacia al acto, en los términos previstos en el artículo 39 LPAC sin que la falta de notificación o su notificación defectuosa, en el peor de los casos, tenga incidencia sobre la presunción de validez del mismo, siendo importante resaltar que, de no ajustarse el contenido de la notificación a las previsiones contenidas en el artículo 40.2 LPAC, las mismas no surtirán efecto sino desde la fecha en que el interesado realice actuaciones que supongan el conocimiento de su contenido y el alcance de la resolución o acto objeto de la notificación, o interponga cualquier recurso que proceda en los términos indicados en el apartado 3 del mismo precepto.

*“Artículo 40. Notificación.*

*1. El órgano que dicte las resoluciones y actos administrativos los notificará a los interesados cuyos derechos e intereses sean afectados por aquéllos, en los términos previstos en los artículos siguientes.*

*2. “Toda notificación deberá ser cursada dentro del plazo de diez días a partir de la fecha en que el acto haya sido dictado, y deberá contener el texto íntegro de la resolución, con indicación de si pone fin o no a la vía administrativa, la expresión de los recursos que procedan, en su caso, en vía administrativa y judicial, el órgano ante el que hubieran de presentarse*

*y el plazo para interponerlos, sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar, en su caso, cualquier otro que estimen procedente.*

*3. Las notificaciones que, conteniendo el texto íntegro del acto, omitiesen alguno de los demás requisitos previstos en el apartado anterior, surtirán efecto a partir de la fecha en que el interesado realice actuaciones que supongan el conocimiento del contenido y alcance de la resolución o acto objeto de la notificación, o interponga cualquier recurso que proceda.*

*4. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, y a los solos efectos de entender cumplida la obligación de notificar dentro del plazo máximo de duración de los procedimientos, será suficiente la notificación que contenga, cuando menos, el texto íntegro de la resolución, así como el intento de notificación debidamente acreditado.*

*5. Las Administraciones Públicas podrán adoptar las medidas que consideren necesarias para la protección de los datos personales que consten en las resoluciones y actos administrativos, cuando éstos tengan por destinatarios a más de un interesado”.*

## **6.- CONCLUSIÓN**

A juicio de quien suscribe, a la vista de cuanto ha quedado expuesto en relación con los artículos 396 CC, 12 LPH y 3.c) de la LPAC, una vez constituido un régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario en el que se establecen regímenes de propiedad separados, (conviviendo junto a los elementos individuales o privativos elementos comunes en régimen de copropiedad que alcanzan especialmente a los servicios comunes y al suelo al que se vinculan derechos y obligaciones urbanísticos), los copropietarios que lo integran en relación a éstos últimos bienes se entenderán representados ex lege por el Presidente de la Comunidad de Propietarios quien en puridad ostentará no ya la representación de la Comunidad de Propietarios en sí (que no existe como persona jurídica diferenciada) sino de todos y cada uno de los copropietarios que participen del concreto condominio.

De este modo, y sin perjuicio de que puedan realizarse notificaciones individualizadas a cada uno de los copropietarios que integran una comunidad de propietarios, a efectos de entender válidamente realizada la notificación de cualquier acto de naturaleza urbanística que pueda afectarles por razón de tal régimen de copropiedad o por cualquier otra circunstancia de interés que afecte a la globalidad de los copropietarios que en la misma se integran, será ajustada a derecho y suficiente la opción contemplada expresamente en el artículo 5.1 LPAC, de su notificación a través de su representante legal en la figura del Presidente de la Comunidad.

Dicha opción parece no sólo ser la, técnicamente, más ajustada a derecho (salvo manifestación en contra expresa de cualquier condómino) sino que, siempre y cuando ello derive de la relación de copropiedad existente o afecte directamente al régimen de copropiedad establecido por tratarse de asuntos que afectan a la Comunidad de Propietarios, es, además, la que mejor conjuga con los criterios de eficacia, eficiencia y agilidad en los procedimientos que es exigible de toda administración pública.

Tal notificación a través de la figura de los Presidentes de las Comunidades de Propietarios en el caso de que las mismas existan y estén legalmente constituidas no supondrá además merma de garantía alguna para los distintos propietarios que integran a la comunidad de propietarios, puesto que el Presidente, como su representante legal, está obligado a informarlos, y por cuanto además, de desearlo el particular, siempre puede optar por interesar de forma expresa que se le practique notificación particularizada al mismo, al margen de la notificación a través de la figura del Presidente de la Comunidad.

En este orden de cosas, el mecanismo de notificación a través de los Presidentes de las Comunidades de Propietarios para los supuestos previstos en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, LISTA por ejemplo, en los artículos 96.3 (relativo a la aprobación del proyecto de urbanización), 98 (sobre el deber de conservación de las obras de urbanización), 103.7.b) (aprobación del Proyecto de Reparcelación en los supuestos en que no sea preceptiva la constitución de Junta de Compensación), y 107 (a efectos de ejercicio del derecho de opción por el concreto sistema de abono de los gastos de urbanización), entre otros, se podrá entender

debidamente cumplimentado a todos los efectos, agilizándose con ello los trámites y la duración de los procedimientos, sin que por el contrario se pueda olvidar que tal notificación en la figura del Presidente no supone que cada propietario individualmente deje de estar legitimado individualmente en defensa de sus derechos.

(\*1).- cif. “El derecho de Propiedad”, Editorial Tirant Lo Blanch

“[https://editorial.tirant.com/es/actualizaciones/Tema18\\_nuevo.pdf](https://editorial.tirant.com/es/actualizaciones/Tema18_nuevo.pdf) ·

(\*2).- cif. “Guías jurídicas La Ley, Obligaciones Propter Rem”

[https://guiasjuridicas.laley.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUNjEwNDtbLUouLM\\_DxbIwMDCwNzAwwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoA1bnuvjUAAAA=WKE](https://guiasjuridicas.laley.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUNjEwNDtbLUouLM_DxbIwMDCwNzAwwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoA1bnuvjUAAAA=WKE)

(\*3) Vid. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 03/07/2013.