

Burckhardt LÖBER, Erhard HUZEL y Alexander STEINMETZ:
Wohnungseigentum und Urbanisationen in Spanien.
Handbuch für Eigentümer und Gemeinschaften *

Klaus Jochen Albiez Dohrmann

Catedrático de Derecho civil
Universidad de Granada

La presente monografía forma parte de una colección sobre instituciones jurídicas y económicas en España, publicada por la editorial *Edition für internationale Wirtschaft*. Como todas las obras de esta colección alemana, esta tiene por principal destinatario a los ciudadanos alemanes y a los operadores jurídicos y económicos en transacciones en las que son de aplicación el derecho español, con algunas incursiones también en el derecho alemán cuando es oportuna la comparación entre ambos sistemas. Es una obra colectiva, que va por la sexta edición, y que ha sido revisada totalmente (publicada en 2017 en Fráncfort del Meno). Quiero resaltar de antemano que no es una mera obra divulgativa e informativa sobre el régimen jurídico de la propiedad horizontal y de las urbanizaciones en España, sino que contiene un estudio jurídico conciso de estas dos formas de organización comunitaria de la propiedad inmobiliaria (278 páginas), con apoyo en la doctrina y jurisprudencia española (con 379 citas a pie de página). Es una obra eminentemente práctica. De ahí, su subtítulo *Handbuch für Eigentümer und Gemeinschaften* (Manual para propietarios y comunidades). Pero ello no resta en absoluto la necesaria profundidad que requieren estos temas. Los autores, doctores en derecho, analizan los principales problemas prácticos con que cualquier titular puede encontrarse cuando forma parte de una comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal o de una urbanización. Los miles de alemanes que acceden a la propiedad inmobiliaria pueden encontrar en la obra respuestas a los muchos problemas que surgen, como también los operadores jurídicos (abogados, notarios, agentes de la propiedad inmobiliaria) en su asesoramiento diario.

* LÖBER, BURCKHARDT, HUZEL, ERHARD y STEINMETZ, ALEXANDER: *Wohnungseigentum und Urbanisationen in Spanien. Handbuch für Eigentümer und Gemeinschaften*. Verlag: Edition F. Int. Wirtschaft, 2017, 278 páginas. ISBN: 9783921326701.

Como nos indica el título de la obra, los temas centrales son la propiedad horizontal y el régimen jurídico privado de las urbanizaciones. Pero la obra se ocupa también, aunque brevemente, de la compraventa y de la adquisición de la propiedad. Los autores hacen una breve incursión en el Reglamento sucesorio europeo 650/2012, con algunos consejos a los alemanes que teniendo residencia habitual en España quieren ordenar su sucesión *mortis causa* (la misma editorial ha publicado en 2015 la quinta edición de la obra *Erben und Vererben in Spanien*, cuyos autores son B. LÖBER y E. HUZEL¹). Dado que la obra que contamos es un libro eminentemente práctico, hay un capítulo específico dedicado a aquellos formularios –en lengua alemana- que son necesarios en las relaciones de los propietarios con los órganos de la propiedad horizontal y de las urbanizaciones como también para la celebración de la junta de propietarios.

Hecha esta breve exposición presentando a la sociedad española este libro, querría centrar ahora mi reseña en la necesidad de este tipo de obras. Que la obra vaya por la sexta edición ya significa que no sólo ha sido bien aceptada desde su primera edición, sino que resulta útil a quienes quieren conocer en lengua alemana las singularidades de la propiedad horizontal y de las urbanizaciones en nuestro ordenamiento jurídico. Al tratarse de una obra de «estudio» puede interesar a cualquier jurista -no tiene que ser necesariamente teutón- que quiere resolver cuestiones relacionadas con la propiedad horizontal o con los complejos inmobiliarios. Los autores hacen bien en comparar, cuando sea necesario, el derecho español con el derecho alemán, con la finalidad de que se pueda comprender mejor el funcionamiento de las instituciones españolas. Hoy más que nunca son necesarias obras de derecho comparado, especialmente en Europa si queremos avanzar en la construcción de un verdadero derecho europeo. Aunque la presente obra no es propiamente un estudio de derecho comparado, sí invita en más de una ocasión a una comparación entre un derecho y otro sobre las distintas formas de organización de la propiedad inmobiliaria en régimen comunitario. El cultivo de la comparación jurídica siempre es enriquecedor, no sólo en el terreno teórico sino también en la praxis diaria. Hay algunas diferencias notables entre ambos ordenamientos jurídicos, especialmente en lo que concierne a los requisitos formales de la compraventa y el modo de adquisición de la propiedad, que se deben conocer cuando se entra en contacto con un derecho extranjero.

Los autores dan la necesaria relevancia a precisar y explicar aquellos términos jurídicos alemanes que son de difícil traducción al español. De este modo las dudas que pudieran surgir en la lectura pueden disiparse con el apoyo de los términos en español. Valgan algunos ejemplos: es preferible cuando se utiliza el término *Teilungserklärung* que se precise que en español es división horizontal (que es un concepto jurídico que

¹ Es un estudio de derecho internacional privado, comparado e interregional de la sucesión *mortis causa* en Alemania y España.

viene en la Ley de Propiedad Horizontal); o *Notorieller Kaufvertrag*, que en el lenguaje jurídico español equivale a escritura pública de compraventa; o *Eigentümersatzung*, que es lo mismo que los estatutos de la comunidad de propietarios; o la palabra *Hausordnung*, que en español es el reglamento de régimen interior; o *Protokollbuch*, que según la normativa española se identifica con el libro de actas.

Los principales bloques de la obra son la propiedad horizontal –que en la terminología alemana se identifica con el término *Wohnungseigentum*- y las reglas específicas de las urbanizaciones. Los autores advierten al comienzo que queda fuera del estudio la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativa a derechos reales. En mi opinión, quizá hubiera bastado añadir un capítulo especial sobre las distintas formas de organización de la propiedad horizontal que contempla el derecho catalán, no ya sólo porque son muchos los alemanes que tienen propiedades en Cataluña, sino también porque es un derecho que en muchos aspectos es más avanzado que el derecho español y en ocasiones más cercano a la realidad (valga como ejemplo la regulación específica en el art. 553-52 de las comunidades y subcomunidades para garajes y trasteros).

En el primer bloque, dedicado a la propiedad horizontal (*Wohnungseigentum*), los autores explican, en primer lugar, este concepto según el derecho español, poniendo ya de manifiesto algunas diferencias que hay con el derecho alemán. La obra sigue un orden expositivo sistemático, que para mí es discutible. En primer lugar, examinan los pasos que tienen que darse para la constitución y extinción de la propiedad horizontal. En lugar de examinar a continuación los elementos privativos y comunes que componen la propiedad horizontal, se ocupan de la adquisición de la propiedad en España, de las garantías hipotecarias para la financiación de la adquisición de la propiedad y de las transmisiones sobre la propiedad. Se vuelve después a la propiedad horizontal para analizar los estatutos y el reglamento de régimen interior. Es ahora cuando los autores entran en el estudio de los elementos comunes (*Gemeinschaftseigentum*), centrándose específicamente en los derechos y deberes de la comunidad de propietarios. Al referirse después a los elementos privativos, que los denominan *Sondereigentum* (propiedad especial o separada), analizan los derechos que tienen los propietarios por su condición de comuneros. Los demás capítulos, referidos a los que ellos denominan el «parlamento» de los comuneros, tienen por materia el funcionamiento de la junta de propietarios, los acuerdos y las mayorías que son necesarias para su aprobación, el libro de actas, los derechos y obligaciones del presidente, del vicepresidente, del administrador y del secretario y de otros «funcionarios». Este bloque se cierra con los litigios más frecuentes en el seno de la comunidad de propietarios y con una lista de leyes que tiene una relación directa con esta forma de organización de propiedad.

No es de extrañar que en este bloque nos encontremos con cuestiones que atañen directamente a los extranjeros, sean o no alemanes, como p. e. la posibilidad de celebrar la junta de propietarios fuera de España porque los comuneros son mayoritariamente de una nacionalidad diferente a la española (p. 73), o la utilización de otro idioma que no sea el español o la traducción, en su caso, del libro de actas (pp. 86-87).

Como dije más arriba, es una obra muy trabajada. Ello queda patente en este primer bloque. Me gustaría resaltar, p. e., la dedicación, específica y amplia, a la aplicación por los tribunales de la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, y su derogación por la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras (pp. 19-21). O la atención específica a la Ley canaria 5/1999, de 15 de marzo, de Ordenación del Turismo de Canarias, que modifica la Ley 7/1995, de 6 de abril, en el capítulo dedicado al derecho de retracto en relación con las unidades de explotación y unidades «alojativas» según el régimen previsto en los arts. 38 y ss. de esta legislación autonómica (pp. 31-32).

El segundo gran bloque está dedicado a las urbanizaciones. En este bloque se estudian las singularidades de la macro-comunidad (*Übergemeinschaft*) y de la agrupación de comunidades, que, según los autores, son las dos formas de complejos inmobiliarios que contempla el art. 24 LPH. Esta parte se centra exclusivamente en aspectos jurídico-privados, dejando, por tanto, fuera temas de derecho urbanístico. Antes de analizar las dos principales formas de organización jurídica de urbanizaciones, se exponen algunos presupuestos que tienen que darse en ambas, a saber, el número de propiedades (edificaciones, parcelas...), el uso de las propiedades individuales y comunes, así como la necesidad en su caso de un título constitutivo. Muy brevemente se analizan las características de la macro-comunidad. Los autores prestan mayor atención a la agrupación de comunidades. A continuación, se abre un breve capítulo dedicado a las exacciones cuando se constituye una agrupación de comunidades. El estudio concluye con el acuerdo de agrupación y los órganos que intervienen en el acuerdo de agrupación.

Hay algunos temas que podrían haber sido tratados con mayor detenimiento en la obra dada su amplitud y concisión. Quiero señalar algunos: la configuración jurídica de la comunidad de garajes como una subcomunidad horizontal (reconocida a título de ejemplo en la STS 24 diciembre 1990 y en la RDGRN 30 marzo 1992)², los elementos procomunales, la renuncia abdicativa de dominio en la propiedad horizontal (RDGRN 30 agosto 2013) o la configuración de un complejo inmobiliario bajo forma asociativa

² Mencionada sólo en el párrafo 90 de la obra.

(examinada en la STS 7 mayo 2008)³. Un tema quizá muy específico es el derecho de aprovechamiento de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio según la Ley 4/2012, de 6 de julio. Según el art. 33.4 de esta Ley, “la escritura reguladora del régimen de aprovechamiento por turno deberá prever la constitución de una comunidad de titulares” (según este precepto, es de aplicación subsidiaria la Ley de Propiedad horizontal).

Para completar la obra, los autores insisten en subrayar algunas diferencias con el derecho español que los ciudadanos alemanes deben tener en consideración, en particular en relación con el Registro de la Propiedad, la escritura pública y la inviabilidad de la deuda territorial (ya que la garantía real en el derecho español ha de ser siempre accesoría).

Por último, los autores enumeran las diez reglas de oro que todo comprador o vendedor alemán deben tener en cuenta en la compra y venta de bienes inmuebles en España (a diferencia del derecho español, que se refiere al contrato de compra y venta en los arts. 1445 ss. CC, los §§ 433 ss. BGB se refieren al contrato de compra – *Kaufvertrag*-).

Seguramente por la estrecha vinculación que tiene la adquisición de bienes inmuebles en España con la sucesión *mortis causa*, se incorpora después un capítulo de «asesoramiento» sobre las consecuencias sucesorias que va a tener el Reglamento sucesorio europeo 650/2012, que ha entrado en vigor el 17 de agosto de 2015.

Con una finalidad práctica, se incorpora un cuadro de plazos que los propietarios y la comunidad de propietarios deben tener en cuenta para el buen funcionamiento de esta singular organización de la propiedad inmobiliaria. Con la misma finalidad, se incorporan los principales documentos en versión alemana que se utilizan. Resulta de mucha utilidad la traducción de la LPH al alemán con el texto español al lado.

La obra concluye con dos listas bibliográficas, una referida a principal literatura española y otra a la literatura alemana. Más otra, de abreviaturas. Y, finalmente, hay una relación de los principales conceptos jurídicos que se manejan en la obra, que es muy útil ya que permite consultar las cuestiones más inmediatas (en lugar de indicar la página, se sigue la técnica alemana, señalando el correspondiente parágrafo en el que se trata la cuestión).

³ Los autores hablan de la tercera opción de la organización de complejos inmobiliarios, esto es, formas atípicas de organización (parágrafo 407).