

e Propietarios...

Bloquear

Artículos Arquitectura Asociados Comunidades de Propietarios Colaboradores Proveedores

Preguntas y respuestas Formularios Artículos de LPH Comunidades de propietarios Administradores de fincas

Bloquear



Pulse aquí

Bloquear

valcap.es
 Comunidades
 de Propietarios

Buscar

 VALCAP
 Internet

[SOBRE COM]

Bloquear

Consultorio Telefónico de Comunidades de Propietarios
 Infocomunidades S.L.


Home

 viernes, 10 de octubre de 2008
 10:19:19

LEGISLACIÓN

PROYECTOS
LEGISLATIVOS

CONTRATOS

JURISPRUDENCIA
GENERALTASACIONES
INMOBILIARIAS

SEGUROS

RECORTES
DE PRENSA

CONSEJOS

ENLACES

CURSOS

COMICS Y
REFRANES

PUBLICACIONES

RESOLUCIONES D.G.R.N.

D.G.T.

RESOLUCIONES AGPD

FISCAL
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

NUESTRO BOLETIN

[Terrenos](#)

Contacta directamente con el propietario o la agencia en LoQUo!

[Curso de Perito Judicial](#)

Consigue Título Perito Judicial Inmobiliario y Trabaja en Juzgado.

COMPLEJOS INMOBILIARIOS - URBANIZACIONES PRIVADAS

Vamos a estudiar ambos epígrafes conjuntamente, porque la "urbanización privada " **es una especie concreta del más amplio género de los "complejos inmobiliarios "**

En efecto, y a pesar de la dificultad que produce intentar definir una realidad tan compleja y cambiante, entendemos por complejo inmobiliario **"un conjunto de propiedades urbanas integrado por diversas viviendas, chalets, parcelas o bloques de edificios, en los que existen elementos comunes a todos ellos "**

Dentro de este género, la **"urbanización privada "** típica se refiere al complejo constituido por viviendas unifamiliares o parcelas susceptibles de ser edificadas, con zonas ajardinadas e instalaciones deportivas o recreativas comunes.

Pero se comprenden también otras realidades.

- 1) Los **grupos de edificios**, físicamente independientes, con algún servicio común, construidos sobre un mismo terreno o bien sobre fincas independientes.
- 2) Las edificaciones adosadas
- 3) Las edificaciones abiertas en suelo urbano, con servicios e instalaciones comunes
- 4) Y en sentido lato, hasta los edificios complejos que desbordan las previsiones de la LPH, los complejos comerciales, etc.

Incluso se puede apuntar que una problemática parecida presentan



"LLAVE EN MANO".

Las últimas novedades y noticias del mundo inmobiliario. [¡¡¡Suscríbete a nuestro boletín!!!](#)

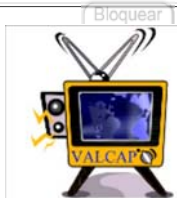
Escribe el email aquí

Aquí tu nombre

Recomendar

[Agregar Valcap a favoritos](#)

NOVEDADES



[PULSA AQUÍ](#)

valcap.es
Comunidades
de Propietarios
yo, mi comunidad
y mis dudas

Diccionario de la
Propiedad Horizontal



Enlaces Amigos



1999-2005



2006 - 2008

Creado por: **H2media**

www.h2media.es

© 2008 Valcap.es

los conjuntos inmobiliarios integrados por fincas rústicas, dotados de elementos o servicios comunes pozos, conducciones, instalaciones para guarda de utensilios, etc.)

Las notas definitorias de los complejos inmobiliarios son:

- a) Existe una titularidad o propiedad exclusiva sobre las viviendas, edificios o parcelas.
- b) Existe una comunidad sobre los elementos y servicios comunes, que se caracterizan por su dependencia funcional y exclusividad (no cabe su usos por personas ajenas al complejo).

Hasta la introducción del artículo 24 de la LPH, el vacío legislativo era evidente, y las soluciones en cuanto a la organización jurídica de este tipo de complejos habían venido siendo suministradas por vía notarial, acompañada de una jurisprudencia que progresivamente iba aplicando analógicamente determinados preceptos de la LPH:

En una análisis inicial, estos complejos plantean dos problemas básicos.

1º) Conseguir una **vinculación o conexión real** inseparable entre la propiedad de los elementos privativos y la de los elementos comunes. Se pretende que cuando se transmite un elemento privativo se transmita siempre la completa posición del propietario en el complejo, incluida la que le corresponde sobre los elementos comunes.

2º) Dotar de una estructura organizativa al complejo, procurando especialmente el cobro ágil y eficaz de las cuotas por gastos comunes del complejo inmobiliario y articulando la actuación en el tráfico de estos complejos carentes de personalidad jurídica.

Las soluciones propuestas han sido múltiples y variadas, destacando las siguientes:

1º) Integración de los sujetos dentro de una entidad o persona jurídica (asociaciones, cooperativas, sociedades civiles, etc.) Ni que decir tiene que no se utiliza en la práctica, por se absolutamente contraria a la realidad social que regula (las personas quieren ser dueñas, no socios), y por si fuera poco, además de los problemas técnicos que presenta, la STC de 5/11/89 DECLARA INCONSTITUCIONAL que se imponga a los propietarios la obligación de pertenecer a una asociación.

2ª) Utilización de la figura de las servidumbres prediales recíprocas entre las fincas para imponer limitaciones y obligaciones a los propietarios de locales, o bien a la fórmula de integrar todos los elementos comunes en una o varias fincas, accediendo los propietarios a su uso y disfrute mediante servidumbres a su favor. La DGRN ha sido muy permisiva aplicando las teoría del "numerus apertus " en sede de servidumbres prediales, A esta técnica de las servidumbres cabe oponerle varios defectos.

- Hay que salvar el escollo de la prohibición del artículo 530 del CC en cuanto a la servidumbre de propietario, ya que es habitualmente el promotor el que constituye sobre sus predios las servidumbres. En este sentido, las RES DGRN de 21/10/80 permite la constitución de las servidumbres de propietario, pero con su nacimiento sometido a la condición suspensiva de que los terceros adquieran las fincas.

- Deja en el aire la titularidad del predio sirviente, ya que si permanece en el promotor sería una titularidad meramente formal.
- Sigue sin dar respuesta a las necesidades organizativas de los complejos inmobiliarios

3ª) Atribución de los elementos comunes en copropiedad a los titulares de los elementos privativos, siendo de aplicación por tanto los artículos 392 a 406 del CC.

Además de la necesidad de excluir convencionalmente el retracto de comuneros y la acción de división de modo definitivo, presenta el inconveniente de que no se conecta con eficacia real la cuota y la propiedad privativa, con los problemas prácticos de que se transmitan separadamente, o se hipotequen o embarguen de modo independiente.

Además la prohibición de enajenar separadamente la propiedad privativa de la cuota sobre los elementos comunes es un pacto sin eficacia real, a tenor del artículo 27 de la LH

Adicionalmente, la regulación del Cc, en materia orgaizativa, es insuficiente tratándose de grandes complejos inmobiliarios.

4ª) Técnica de la **titularidad "ob ren "**. Permite conectar de modo inescindible y definitivo los elementos comunes con los privativos. Se divide la finca matriz en tantas fincas como parcelas independientes haya y se integran en una o varias de ellas los elementos comunes, que figurarían inscriptas en el Registro a favor de los que en cada momento fueran titulares de los elementos privativos (con los típicos problemas de la situación de proindivisión) Estas titularidades "ob rem " son inscribibles (DGRN, las Res 3/9/82 exige como causa económica y a la vez jurídica que justifique la conexión, un cierta relación de destino, dependencia y accesoriedad).

5ª) Ha sido muy común aplicar por analogía las normas de la propiedad horizontal, como ya admitió la RES DGRN de 2/4/80. La doctrina a partir de los trabajos de SAPENA, conoce esta realidad con el nombre de la "propiedad horizontal tumbada ".

La mencionada resolución permitió:

- La apertura de folio general para el complejo urbanístico en su conjunto, donde se detallan los elementos comunes y las reglas generales de toda la urbanización.
- Se abre un folio separado a cada uno de los edificios con su régimen de propiedad horizontal.
- Se abre un folio separado a cada uno de los pisos y locales.

Y todo ello, sin necesidad de acudir a operaciones de división o segregación de terrenos.

Encaja más en los casos de edificaciones adosadas que forman parte de un conjunto arquitectónico, pero no en los casos de parcelas con poca cohesión , y situadas en fincas registrales independientes. Naturalmente, la necesidad de agrupar previamente los terrenos hace la operación inviable económicamente.

Parece claro que cada una de las soluciones que se ha propuesto pueden ser útiles para casos concretos, pero no resuelven de modo global el problema. En este contexto se había venido propugnando por la doctrina la necesidad de una normativa general reguladora de estos

complejos, cada vez más frecuentes en la práctica.

Sin embargo, lo que se ha introducido es un artículo en la Ley 8/1999, de 6 de abril, de reforma de la Ley 49/1960, de Propiedad Horizontal. Efectivamente, el artículo 24 de la LPH dice en su primer párrafo:

" 1 El régimen especial de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil será aplicable a aquellos complejos inmobiliarios privados que reúnan los siguientes requisitos:

a) Estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales.

b) Participar los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios.

Por lo tanto:

1) La aplicación de la normativa de la LPH no es imperativa. Cada complejo tiene su propia problemática, y pueden utilizarse cualesquiera técnicas jurídicas. Lo confirma el hecho de que el apartado 4 del artículo 24 LPH, como veremos, les aplica supletoriamente las normas de la LPH.

2) Dice el artículo que debe haber "dos o más edificaciones o parcelas ". Las edificaciones pueden estar situadas en la misma parcela (chalets adosados, varios bloques de edificios, etc.), o en varias parcelas: AL referirse a que el destino sea "vivienda o locales " quedan incluidos los complejos comerciales, de gran auge en la actualidad.

3) En cuanto a la zona de servicios comunes, puede estar separada físicamente de los edificios o parcelas, pero nada impide que esa zona esté dentro de uno de los edificios, o abarque parte de varias parcelas.

Pues bien, cumpliendo los requisitos del artículo 24.1LPH, dice el apartado segundo que **"los complejos inmobiliarios privado a que se refiere el apartado anterior podrán:**

a) Constituirse en una sola comunidad de propietarios a través de cualquiera de los procedimientos establecidos en el párrafo segundo del artículo 5. En este caso quedarán sometidos a las disposiciones de esta Ley, que les resultarán íntegramente de aplicación.

Existe una sola cuota para cada elemento privativo, y se consigue sin dificultad la conexión real entre la propiedad privativa y la de los elementos comunes. Parece una situación aconsejable, por ejemplo, cuando o se trata de chalets adosados con zonas comunes, o chalets independientes con ciertas zonas comunes. Pero no cuando se trata de edificios independientes, que tendrán a su vez sus propios elementos comunes (suelo, ascensores, portales, etc.), además de la existencia de elementos comunes a todos los edificios (piscinas, campos de deporte, etc.).

b) **Constituirse en una agrupación de comunidades de propietarios. A tal efecto, se requerirá que el título constitutivo de la nueva comunidad agrupada sea otorgado por el propietario único del complejo o por los presidentes de todas las comunidades llamadas a integrar aquella, previamente autorizadas por acuerdo mayoritario de sus respectivas Juntas de Propietarios. El título constitutivo contendrá la descripción del complejo inmobiliario en su conjunto y de los elementos, viales, instalaciones y servicios comunes. Asimismo fijará la cuota de participación de cada una de las comunidades integradas, las cuales responderán conjuntamente de sus obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales de la comunidad agrupadas. El título y los estatutos de la comunidad agrupada serán inscribibles en el Registro de la Propiedad "**

Nos parece poco afortunado hablar de "agrupación ", que es un termino jurídico con implicaciones fiscales y registrales que nada tienen que ver con lo que aquí se regula, que es la organización jurídica de un conjunto de comunidades integradas.

Además, es excesivamente concreto en su contenido, porque habla de "comunidades de propietarios ", o sea, que prevé únicamente que se agrupen edificios con propiedades horizontales constituidas o previstas; quedan fuera, por tanto, las urbanizaciones mixtas, en las que hay chalets unifamiliares y bloques divididos horizontalmente.

Cuando se opte por esta agrupación de comunidades, el artículo 24 en su apartado tercero, señala que **"la agrupación de comunidades a que se refiere el apartado anterior gozará, a todos los efectos, de la misma situación jurídica que las comunidades de propietarios y se regirá por las disposiciones de esta Ley, con las siguientes especialidades:**

a) **La Junta de Propietarios estará compuesta, salvo acuerdo en contrario, por los presidentes de las comunidades integradas en la agrupación, los cuales ostentarán la representación del conjunto de propietarios de cada comunidad.**

b) **La adopción de acuerdos para los que la Ley requiera mayorías cualificadas exigirá, en todo caso, la previa obtención de la mayoría de que se trate en cada una de las Juntas de propietarios de las comunidades que integran la agrupación.**

c) **Salvo acuerdo en contrario de la Junta, no será aplicable a la comunidad agrupada lo dispuesto en el artículo 9 sobre el fondo de reserva (o sea, al necesidad del fondo de reserva).**

La competencia de los órganos de gobierno de la comunidad agrupada únicamente se extiende a los elementos inmobiliarios, viales, instalaciones y servicios comunes. Sus acuerdos no podrán menoscabar en ningún caso las facultades que corresponden a los órganos de gobierno de las comunidades de propietarios integradas en la agrupación de comunidades.

Basta señalar que la aplicación indiscriminada de la LPH, aun con

estas especialidades, no será sencilla, ya que la interposición de un nivel intermedio entre complejo y los copropietarios, que son las comunidades integradas, obliga a ciertos análisis interpretativos.

Finalmente, el artículo 24 .4 dice que " **a los complejos inmobiliarios privados que no adopten ninguna de las formas jurídicas señaladas en el apartado 2 les serán aplicables, supletoriamente respecto de los pactos que establezcan entre sí los copropietarios, las disposiciones de esta Ley, con las mismas especialidades señaladas en el apartado anterior** "

Es decir, que para aquellos complejos que hayan optado por utilizar una técnica organizativa diferente a la prevista en el art. 24 LPH, siempre les serán de aplicación supletoria las normas de la LPH (como ya había venido estableciendo la jurisprudencia, especialmente en cuanto a la reclamación de los gastos comunes)

No entramos en los problemas planteados por la construcción por fases, de gran incidencia en la actualidad, y en cómo reflejar en el Registro de la Propiedad el régimen de la agrupación de comunidades, ya que un Registro como el nuestro, que se lleva por fincas, tiene dificultades para dar publicidad de estas realidades complejas que afectan a muchas fincas registrales .

La conclusión a la que podemos llegar es que el artículo 24 es insuficiente y que será deseable una ley que regulara de modo completo y más correcto técnicamente la materia que hemos tratado.



[Viviendas Nuevas Mallorca](#)

Pisos y chalets de lujo en la exclusiva zona suroeste de Mallorca

[Club del Propietari](#)

Asesoría y consultoría jurídica al servicio del propietario.