

3. URBANISMO

Constitución de complejos inmobiliarios en procesos reparcelatorios

Formation of a building complex within a plot-redivision procedure

por

EUGENIO-PACELLI LANZAS MARTÍN

Abogado

RESUMEN: En este comentario se analiza la posibilidad de constitución de un complejo inmobiliario en el seno de un proceso reparcelatorio, su conveniencia o necesidad en algunos casos, los requisitos del título constitutivo en sentido material y formal, sus condicionantes urbanísticos, sustantivos e hipotecarios y las fórmulas posibles de su inscripción registral.

ABSTRACT: *This comment analyses the ability of a plot-redivision project to establish a complex building, its convenience or necessity in some cases, its requirements and the possible ways of its entry in the Real Estate Registry.*

PALABRAS CLAVE: Proyecto de reparcelación, complejo inmobiliario.

KEYWORDS: *Plot-redivision project, building complex.*

Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª) número 33/2020, de 21 de enero (RJ2020/59).

SUMARIO: I. RESUMEN DE LOS HECHOS.—II. RESUMEN DE LOS FUNDAMENTOS DE DERECHO.—III. COMENTARIOS: 1. PLANTEAMIENTO. 2. SUPUESTOS DE CONVENIENCIA Y NECESIDAD DE LA CONSTITUCIÓN DE UN COMPLEJO INMOBILIARIO EN EL PROCESO REPARCELATORIO. 3. EL TÍTULO CONSTITUTIVO DEL COMPLEJO INMOBILIARIO EN SENTIDO MATERIAL Y FORMAL. A) *Título notarial.* B) *Título judicial.* C) *Título administrativo.* 4. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS. A) *Cumplimiento de la ordenación urbanística.* B) *Consideraciones sobre el grado de desenvolvimiento del proceso constructivo.* C) *Condicionantes derivados del artículo 26 de la Ley de Suelo.* D) *Consideraciones sobre la distinción entre los complejos inmobiliarios privados y los urbanísticos.* E) *La autorización administrativa de la constitución del complejo.* 5. CONDICIONAN-

TES DE DERECHO SUSTANTIVO: EL CONTENIDO DEL TÍTULO REPARCELATORIO CONSTITUTIVO DEL COMPLEJO. A) *Contenido*. B) *Condicionantes derivados de las fincas de origen*. C) *Configuración de las fincas de resultado*. D) *Grado de definición del complejo inmobiliario y posibilidad de constitución de complejos agrupados: las subcomunidades*. 6. CONDICIONANTES DE DERECHO HIPOTECARIO: RÉGIMEN DE INSCRIPCIÓN DEL COMPLEJO. A) *Requisitos para su inscripción*. B) *Posibles fórmulas para la práctica de los asientos correspondientes según los casos*.

I. RESUMEN DE LOS HECHOS

Varios propietarios de viviendas integradas en una urbanización privada formularon demanda en la que se impugnaba un acuerdo de la junta de propietarios por el que se declaraba la «constitución formal» de la comunidad de propietarios del correspondiente complejo inmobiliario. El acuerdo había sido adoptado en segunda convocatoria de conformidad con la mayoría simple prevista en la Ley de Propiedad Horizontal. El principal motivo de impugnación esgrimido consistía en la supuesta vulneración del artículo 5 de la citada Ley, que exige el acuerdo unánime de todos los copropietarios para el otorgamiento del título constitutivo del régimen de propiedad horizontal, tanto ordinaria como tumbada, así como para el régimen de complejo inmobiliario.

La sentencia de instancia desestimó la demanda y fue recurrida en apelación. La Audiencia Provincial estimó parcialmente este recurso declarando nulo el acuerdo indicado por entender que «el complejo está sometido a la Ley de Propiedad Horizontal y para la constitución en comunidad de propietarios debía someterse a las exigencias de su artículo 5 tal y como prevé el artículo 24.2.a se exigía el acuerdo de todos los propietarios existentes».

La comunidad de propietarios interpuso contra la sentencia de la Audiencia recurso de casación fundado en que el régimen del complejo inmobiliario ya existía con anterioridad al acuerdo impugnado al haberse constituido mediante un proyecto de reparcelación aprobado e inscrito que se realizó por el propietario de las fincas de origen. Se aduce que «el acuerdo del punto segundo tenía por objeto la declaración formal de tal título constitutivo previo que fue creado por el propietario único en cumplimiento el art. 5 LPH y con el acuerdo que se aprobaba en el punto segundo no se modificaban las reglas del título constitutivo ni se fijaban cuotas diferentes a las ya inscritas en el Registro de la Propiedad en base al proyecto de reparcelación que hacía nacer de hecho y derecho a la comunidad de propietarios» y que «en el presente caso basta por tanto un acuerdo con la mayoría en segunda convocatoria para poner en funcionamiento la comunidad de la LPH».

II. RESUMEN DE LOS FUNDAMENTOS DE DERECHO

La citada sentencia del Tribunal Supremo de 21 de enero de 2020 (RJ\2020\59) estimó el recurso de casación interpuesto por la comunidad de propietarios asumiendo la argumentación esgrimida por esta.

El único motivo de casación se apoya en la infracción de normas aplicables para resolver las cuestiones objeto del proceso, con vulneración de los artículos 5, 18.2 y 24 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) y la jurisprudencia que los interpreta y se enuncia así en el fundamento cuarto: «Al amparo del artículo 477.1, 2.3.º y 3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por interés casacional con infracción del artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal y de la doctrina del Tribunal Supremo fijada en sentencia STS Sala 1.ª 236/2004, de 25 de marzo (documento núm. 5), en cuanto a los requisitos de cómo debe constituirse la comunidad de propietarios, pudiéndolo hacerlo como propietario único, como es nuestro caso que aprobó el único propietario del ámbito con la inscripción del proyecto de reparcelación en el Registro de la Propiedad de Torrelodones las fincas resultantes cada una de ellas como elemento privativo compartiendo y fijando cuotas de partes comunes como anejo inseparable y copropiedad (1/74 parte indivisa), debiendo conservar conjuntamente los gastos de mantenimiento de las dos parcelas que forman elemento común, consistente en los caminos intersticiales y otra para instalaciones de comunicación, sin que haya sido considerada la existencia de título previo inscrito de constitución en Comunidad de Propietarios (propiedad horizontal tumbada), siendo sólo su declaración formal el objeto del punto segundo del orden del día en la junta celebrada el día 28 de febrero de 2014».

El fundamento séptimo refleja la doctrina jurisprudencial recaída en torno al título constitutivo de la propiedad horizontal y de los complejos inmobiliarios y el octavo señala lo siguiente:

«Esta Sala en sentencia 601/2013, de 4 de octubre, declaró:

En la sentencia recurrida se entiende que al no haber votación unánime no se podía constituir comunidad de propietarios (art. 21.2 LPH).

Este aserto de la sentencia recurrida desconoce que la comunidad ya estaba constituida, por su propia configuración física y jurídica, en cuanto la urbanización gozaba de elementos privativos y comunes, con coeficientes de participación específicamente señalados desde la constitución de la entidad urbanística colaboradora.

La entidad urbanística se disolvió con el fin de dar por finalizadas las obras de urbanización, lo cual no impide que sus componentes sigan integrados en una comunidad de bienes, derechos y obligaciones, no siendo de recibo que los ahora demandantes se nieguen a satisfacer los desembolsos correspondientes al mantenimiento de los elementos comunes, que les correspondan según cuota de participación, ya fijada.

En suma el acuerdo impugnado solo pretendía dar forma a una comunidad ya existente, por lo que no era precisa la unanimidad, pues no se pretendía la constitución sino la formalización».

III. COMENTARIOS

1. PLANTEAMIENTO

Como se desprende de lo expuesto en los apartados anteriores, la sentencia del Tribunal Supremo objeto de este comentario declaró que la comunidad de

propietarios y el régimen del complejo inmobiliario objeto de análisis ya habían quedado constituidos en el proyecto de reparcelación inscrito, por lo que consideró innecesario el otorgamiento de un nuevo título constitutivo, atribuyendo al acuerdo adoptado por la junta de propietarios la función de «dar forma a una comunidad ya existente», con el fin de «dotarla de un libro de actas y un CIF, de modo que pueda operar».

Partiendo de estas ideas, en el presente comentario se analizará la posibilidad de constitución de un complejo inmobiliario en el seno de un proceso reparcelatorio, su conveniencia o incluso necesidad en algunos casos, los requisitos del título constitutivo en sentido material y formal, sus condicionantes urbanísticos, sustantivos e hipotecarios y las fórmulas posibles de su inscripción registral.

2. SUPUESTOS DE CONVENIENCIA Y NECESIDAD DE LA CONSTITUCIÓN DE UN COMPLEJO INMOBILIARIO EN EL PROCESO REPARCELATORIO

la mecánica de la reparcelación supone en esencia una forma de reorganización de la propiedad inmobiliaria mediante la sustitución de unas fincas preexistentes —las llamadas fincas de origen o fincas aportadas— por nuevas fincas ajustadas al planeamiento urbanístico —las fincas de resultado o fincas adjudicadas—. Para el cumplimiento de sus finalidades, el proyecto de reparcelación también es un título hábil para formalizar una pluralidad de negocios jurídicos y operaciones registrales de carácter accesorio que afectan en algunos casos a las fincas aportadas y en otros a las resultantes. El Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística contempla expresamente algunas de ellas, como son la declaración de obra nueva sobre fincas de resultado (artículo 7.7), la inmatriculación de fincas de origen, la rectificación de su cabida, linderos o cualquier otra circunstancia descriptiva (artículo 8.1), las operaciones de modificación de entidades hipotecarias (artículo 8.2), la reanudación del tracto sucesivo interrumpido sobre fincas de origen (artículo 9), la cancelación de derechos y cargas incompatibles con la ordenación urbanística (artículo 11.1), la distribución de cargas entre las fincas de resultado (artículo 11, apartados 4 y 5), la extinción de proindivisos (artículo 13), la cancelación formal de asientos posteriores a la nota marginal de inicio del procedimiento (artículos 14.2 y 15), la agrupación instrumental y posterior división de las fincas de origen (artículo 18.2), la cancelación directa de las fincas de origen (artículo 18.3) o la constitución sobre las fincas de resultado de derechos de garantía real como la afección urbanística al pago de los gastos de urbanización o la garantía que la sustituya (artículos 19 y 20).

La relación de negocios y operaciones que se acaba de exponer no es cerrada, de tal modo que el proyecto de reparcelación puede albergar otras que resulten necesarias para el cumplimiento de sus fines. Así sucede con la constitución de regímenes de propiedad horizontal y de complejos inmobiliarios con adjudicación individualizada de sus diferentes elementos privativos como fincas de resultado independientes. La idoneidad del proyecto para tal objeto se verá más adelante. En este apartado nos centramos en los supuestos de conveniencia o incluso ne-

cesidad de que tales regímenes sean constituidos en el proceso reparcelatorio, atendiendo en especial al del complejo inmobiliario.

La constitución del complejo inmobiliario en el proyecto de reparcelación puede resultar conveniente en algunos casos. Puede llegarse a esta conclusión partiendo de uno de los presupuestos establecidos por la legislación urbanística para la consideración de una parcela como solar y, por tanto, para que pueda concederse la correspondiente licencia de edificación, consistente en que dé frente a vía pública a fin de posibilitar el acceso a la misma. Como consecuencia de este presupuesto, en los sectores o ámbitos de actuación en que resulta de aplicación la técnica reparcelatoria, el correspondiente proyecto de reparcelación ha de ocuparse de definir las fincas de resultado de tal modo que, una vez hayan finalizado las obras de urbanización en la medida en cada caso prevista por la legislación urbanística aplicable, pueda dar frente a vía pública. En otro caso no sería posible la consolidación del proceso de equidistribución por imposibilidad de los propietarios de materializar los derechos de los que son acreedores en virtud de sus respectivas aportaciones al proceso reparcelatorio. En la práctica, no siempre resulta sencillo conciliar este presupuesto con la exigencia legal de lograr el cumplimiento íntegro de las determinaciones del planeamiento, como son las relativas a la parcela mínima edificable, la densidad máxima de viviendas, la separación a linderos, los retranqueos, los volúmenes edificables, las alturas, el índice de ocupación del suelo, las distancias mínimas o las alineaciones oficiales, a fin de que en cada una de las fincas de resultado pueda materializarse la edificabilidad que se le asigna. En estos casos puede ser conveniente acudir a la creación de un complejo inmobiliario para crear un espacio interpuesto que permita el acceso desde la calle a alguna finca de resultado que, en otro caso, quedaría aislada y, por tanto, no podría adquirir la aludida condición de solar¹.

Junto al supuesto anterior, en la práctica hay otros en que la constitución del complejo es inevitable; así sucede en los casos en que el planeamiento urbanístico se pronuncia en términos muy amplios y flexibles, definiendo manzanas de extraordinaria magnitud superficial de tal modo que, de no acudir a la técnica del complejo en la reparcelación, habría de ser adjudicadas en proindiviso a una multiplicidad de propietarios, acaso todos los afectados por la actuación, con lo que la funcionalidad del proceso reparcelatorio quedaría notablemente menoscabada al abocar a los copropietarios a proceder a la constitución del complejo en un acto posterior completando así, mediante un negocio jurídico privado, la reorganización de la propiedad propia que está llamada a realizar por sí esta clase de procesos.

3. EL TÍTULO CONSTITUTIVO DEL COMPLEJO INMOBILIARIO EN SENTIDO MATERIAL Y FORMAL

Como señalara la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (hoy de Seguridad Jurídica y Fe Pública) de 1 de junio de 2018, «De los artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria se desprende la conocida distinción entre título material y título formal, a efectos del Registro. Título material es el acto, contrato o negocio jurídico que constituye la causa de adquisición del derecho real objeto de inscripción. Título formal es el documento que constituye el vehículo de

acceso al Registro, siendo la expresión de la forma auténtica y la prueba de dicho acto o contrato».

Desde el punto de vista material, el título constitutivo de los complejos inmobiliarios ha de ajustarse a las reglas generales previstas en el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, así como, a los efectos de su inscripción registral, en los apartados 4 y 5 del artículo 8 de la Ley Hipotecaria, en los términos que se verán más adelante.

En cuanto a los aspectos formales, el título constitutivo está sujeto al principio de libertad de forma propio de los negocios jurídicos conforme al artículo 1278 del Código Civil, si bien ha de revestir forma documental pública a los efectos de su oponibilidad de acuerdo con el artículo 1280 y de su inscripción registral según los artículos 3 y 4 de la Ley Hipotecaria.

De acuerdo con todo ello y con las normas hipotecarias sobre titulación pública, cabe distinguir varias clases de títulos formales constitutivos del complejo inmobiliario: el notarial, el judicial y el administrativo. El artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal hace referencia expresa también al laudo arbitral, cuyos efectos se asimilan a los de las sentencias firmes y pueden protocolizarse notarialmente conforme a los artículos 37 y 43 de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje.

A) Título notarial

El título formal más usual de constitución del complejo inmobiliario es la escritura pública, otorgada conforme a las reglas generales previstas en la legislación notarial e hipotecaria.

También cabe plantearse la posibilidad de inscripción del régimen mediante un acta notarial que ponga fin a un expediente de dominio con resultado positivo conforme a los artículos 203 y 208 de la Ley Hipotecaria, a los que seguidamente haremos referencia.

B) Título judicial

Respecto de los títulos judiciales, ya se admitía tradicionalmente la posibilidad de la división horizontal declarada en el auto resolutorio de un expediente de dominio, que antes de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, era de tramitación judicial, quedando sustituida por la intervención notarial. En este sentido resulta de interés el auto de la Audiencia Provincial de León (Sección 2ª) de 25 de febrero de 1998 (AC\1998\4207) cuando afirma lo siguiente: «Y, finalmente, en relación con lo que parece la principal cuestión suscitada a través del recurso que nos ocupa, es decir, con la posibilidad de que se otorgue el título constitutivo de la propiedad horizontal en el propio expediente de dominio, la Sala entiende que, aunque inusual, no existe obstáculo legal que lo impida, pues el artículo 5 de la Ley de la Propiedad Horizontal no lo prohíbe expresamente y la posibilidad de hacerlo resulta de una interpretación conjunta de dicho precepto con el último inciso del último párrafo del número 4.º del artículo 8 de la

Ley Hipotecaria, que en su integridad establece que la inscripción —en referencia a la de los edificios en régimen de propiedad horizontal— se practicará a favor del dueño del inmueble constituyente del régimen o de los titulares de todos y cada uno de sus pisos o locales; así como de la finalidad del expediente de jurisdicción voluntaria en que nos encontramos que, como se desprende del artículo 272 del Reglamento Hipotecario, no viene a ser sino una solución arbitrada por el Legislador para los casos en que una relación jurídica inmobiliaria no haya tenido acceso al Registro. Y tal es, precisamente, el criterio mantenido por la Dirección General de los Registros y del Notariado, que tiene admitido que el auto resolutorio del expediente se extienda tanto a la declaración de obra nueva como a la constitución de la propiedad horizontal, teniendo razonado en relación con esta que tampoco es obstáculo para la reanudación del tracto por el auto que declare justificado el dominio, el que resulte que éste no pertenece sólo a una persona, sino a varias, sea en condominio ordinario (cfr. artículo 278 RH) sea en cualquier otro tipo de la cotitularidad, incluido, por tanto también, el supuesto de pertenencia en régimen de propiedad horizontal».

Si bien en la actualidad el expediente de dominio se tramita ante notario, cabe realizar las mismas reflexiones respecto de la sentencia que ponga fin al juicio declarativo que proceda en caso de no comparecencia u oposición por parte de alguno de los interesados citados en el expediente conforme a los artículos 203 y 208 de la Ley Hipotecaria, redactados por la citada Ley 13/2015.

Finalmente, entendemos que lo mismo cabe decir respecto de la sentencia recaída en un juicio declarativo instado con cualquier objeto independiente y de la que resulte la existencia del régimen de propiedad horizontal o del complejo inmobiliario, la cual sería inscribible siempre que el contenido de dicho régimen esté suficientemente determinado en atención al principio de especialidad, por reunir los requisitos de fondo a los que luego haremos referencia.

C) *Título administrativo*

En tercer lugar, el negocio jurídico constitutivo del complejo inmobiliario puede también contenerse en un título formal de carácter administrativo. Así lo prevé expresamente el artículo 206 de la Ley Hipotecaria respecto de los bienes pertenecientes a la Administración, al disponer su apartado 5 que «Además de ello, mediante certificación administrativa del acto en que así se disponga, podrán practicarse, en los bienes de titularidad de las Administraciones Públicas y de las entidades de Derecho público a que refiere el apartado 1 de este artículo, operaciones registrales de agrupación, división, agregación, segregación, declaración de obra nueva, división horizontal, constitución de conjuntos inmobiliarios, rectificación descriptiva o cancelación, siempre que tales actos no afecten a terceros que no hubieran sido citados en el expediente, se cumplan los requisitos establecidos por la legislación sectorial y se aporte la representación gráfica catastral de la finca o representación alternativa, en los términos previstos en el artículo 10».

Otro posible título sería la certificación administrativa del acuerdo aprobatorio de un proyecto de equidistribución que determine la constitución del complejo inmobiliario adjudicando sus diferentes elementos privativos como fincas

de resultado independientes. Esta posibilidad existe desde antiguo en nuestro ordenamiento jurídico urbanístico, al estar expresamente recogida en el antiguo Reglamento de Reparcelaciones de 1966 y en la actualidad se encuentra regulada de forma explícita en diversas leyes autonómicas² y late en disposiciones estatales actualmente vigentes³.

La posibilidad de formalización del título constitutivo a través del proyecto de reparcelación también es admitida abiertamente por la jurisprudencia, como lo muestra la sentencia del Tribunal Supremo de 21 de enero de 2020, objeto de este comentario, que considera innecesario el otorgamiento de un nuevo título constitutivo de un complejo inmobiliario cuando su constitución ya se había producido previamente en un instrumento reparcelatorio.

La constitución del complejo realizada al margen del proyecto de reparcelación, ya sea previa a él sobre las fincas de origen o posterior sobre las de resultado, se rige por las reglas generales, pero la realizada por el propio proyecto está sometida a ciertas especialidades urbanísticas, sustantivas y registrales que contemplamos en los apartados que siguen.

4. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS

A) Cumplimiento de la ordenación urbanística

Naturalmente, la nueva estructura de propiedad derivada de la actividad de reordenación que supone la reparcelación, que se manifiesta en la definición de las fincas de resultado correspondientes a los elementos privativos y comunes del complejo inmobiliario, ha de cumplir las determinaciones previstas en el planeamiento urbanístico, evitando la colisión entre aquella definición y la ordenación urbanística. En efecto, de acuerdo con la regla contenida en el artículo 23.1 del texto refundido de la ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, cada una de las fincas resultantes, incluidas por tanto las que constituyan elementos integrantes del complejo inmobiliario, ha de reunir «las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística». En particular, debe prestarse especial atención al cumplimiento de determinaciones tales como las establecidas en materia de parcela mínima edificable, densidad máxima de viviendas y las restantes antes aludidas, de tal modo que en cada una de las fincas de resultado, incluidas las integrantes del complejo, pueda materializarse la edificabilidad que se le asigna.

Sin embargo, no parece necesario que el planeamiento contenga la previsión expresa de la futura constitución del complejo inmobiliario, ni siquiera en el caso del llamado complejo inmobiliario urbanístico previsto en el artículo 26.5 del texto refundido, al que luego haremos referencia.

B) Consideraciones sobre el grado de desenvolvimiento del proceso constructivo

El régimen de propiedad horizontal ordinaria se asienta sobre la existencia previa del edificio sobre el que se constituye y su constancia registral requiere la previa

declaración de obra nueva y que la construcción del edificio esté «esté concluida o, por lo menos, comenzada», de acuerdo con el apartado 4 del artículo 8 de la Ley Hipotecaria, siendo además necesario «que conste previamente en la inscripción del inmueble la constitución de dicho régimen» para la apertura de folio separado a cada uno de sus pisos o locales privativos según el apartado 5 del mismo artículo.

Conforme al artículo 7.7 del Real Decreto 1093/1997, el título reparcelatorio debe contener la «descripción de las construcciones que se mantienen y especificación de las fincas de resultado en que se ubican» y en él «se expresarán, en su caso, las construcciones existentes, aunque no hubieran sido objeto de previa inscripción registral». Esto ocurrirá normalmente en las actuaciones sobre suelo urbanizado consistentes en la reforma o renovación de la urbanización a las que se refiere el artículo 7.1.a.2 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, así como en las de nueva urbanización del artículo 7.1.a.1, siempre que las edificaciones preexistentes hayan de sobrevivir al proceso reparcelatorio por ser compatibles con el planeamiento que se ejecuta. En tales casos no parece haber mayor inconveniente en que el proyecto contenga la división horizontal del edificio adjudicando los diferentes pisos o locales privativos como fincas de resultado llamadas a abrir folio registral independiente por la vía del artículo 8 de la Ley Hipotecaria. Por tanto, el proyecto de reparcelación es un vehículo apto para la constancia registral de la declaración de obra nueva. La adjudicación del edificio puede realizarse a favor de un solo propietario afectado por la actuación pero también a favor de una comunidad ordinaria que, en su caso, podrá proceder después a su división horizontal en aplicación de las normas ordinarias. Pero, a nuestro juicio, el título reparcelatorio también es idóneo para la constitución del régimen adjudicando directamente los diferentes pisos o locales a favor de distintos propietarios.

En cambio, consideramos que la constitución del régimen de complejo inmobiliario por el proyecto de reparcelación no requiere la previa constancia de construcción alguna. No en vano, el artículo 24 de la Ley de Propiedad horizontal prevé que los complejos puedan estar integrados no sólo por dos o más edificaciones sino también por dos o más parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales. La resolución de 23 de octubre de 2002 de la entonces Dirección General de los Registros y del Notariado estimó el recurso interpuesto contra la calificación registral que había suspendido la constitución de este régimen «por no ir precedida la división horizontal de la previa declaración de obra nueva, construida, o al menos comenzada». El centro directivo consideró innecesaria tal declaración previa pues no se trataba de la simple división horizontal de un edificio, «sino una división en fincas independientes sobre la que se constituye un complejo inmobiliario», posponiendo la constatación de las edificaciones al momento en que se hubiera iniciado la edificación de las diferentes parcelas privativas por sus respectivos propietarios. Esta resolución fue objeto de comentario por el autor de estas líneas en esta misma revista, por lo que nos remitimos a lo dicho entonces⁴.

C) Condicionantes derivados del artículo 26 de la Ley de Suelo

La regulación estatal de los aspectos urbanísticos de los complejos inmobiliarios se encuentra recogida principalmente en el artículo 26 del texto refundido

de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, de cuyo contenido destacamos lo que sigue en lo que afecta al presente comentario.

En primer lugar, el apartado 1 del precepto define los conceptos de finca y parcela, considerando a la primera como «la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral». A continuación se define la parcela como «la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente».

Partiendo de la distinción conceptual anterior, el apartado 4 relaciona ambos conceptos con el de los complejos inmobiliarios al establecer que «la constitución de finca o fincas en régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario autoriza para considerar su superficie total como una sola parcela, siempre que dentro del perímetro de ésta no quede superficie alguna que, conforme a la ordenación territorial y urbanística aplicable, deba tener la condición de dominio público, ser de uso público o servir de soporte a las obras de urbanización o pueda computarse a los efectos del cumplimiento del deber legal a que se refiere la letra a) del apartado 1 del artículo 18», es decir, el de «entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención». Por lo tanto, los elementos privativos del complejo inmobiliario constituyen fincas materiales con vocación de formar distintas fincas registrales mediante la apertura de folio separado a cada una de ellas conforme a la regla general del artículo 8.5 de la Ley Hipotecaria. Sin embargo, la constitución de este régimen no implica necesariamente la existencia de parcelas urbanísticas independientes que hayan de coincidir con los distintos elementos privativos. En definitiva, desde esta perspectiva se distingue entre los complejos inmobiliarios que constituyen una única parcela en su conjunto y aquellos otros que recaen sobre parcelas diferentes.

El mismo apartado 4 establece en su párrafo siguiente una norma de gran relevancia, referida exclusivamente al concepto de finca, consistente en que «el complejo inmobiliario podrá constituirse sobre una sola finca o sobre varias, sin necesidad de previa agrupación, siempre que sean colindantes entre sí o únicamente se hallen separadas por suelos que, de acuerdo con la ordenación territorial y urbanística, deban tener la condición de dominio público, ser de uso público, servir de soporte a las obras de urbanización, o ser computables a los efectos del cumplimiento del deber de entregar a la Administración el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención».

Se contempla así una dualidad de modalidades posibles de constitución del complejo. La primera de ellas es la que puede considerarse como tradicional, en que la finca sobre la que se constituye aquel es única, a la que la Ley de Propiedad Horizontal, siguiendo la terminología del artículo 8.4 de la Ley Hipotecaria, califica como el «inmueble en su conjunto» en su artículo 5 y en el 24 como el «complejo inmobiliario en su conjunto». Pero, junto a esta modalidad, que persiste como la única prevista en el citado artículo 8 de la Ley Hipotecaria, la Ley estatal del

suelo admite, como hemos visto, la posibilidad de constitución del régimen sobre una pluralidad de fincas preexistentes sin necesidad de su previa agrupación.

A continuación nos referimos separadamente a algunas cuestiones que suscitan los dos últimos apartados del artículo 26 del texto refundido.

D) Consideraciones sobre la distinción entre los complejos inmobiliarios privados y los urbanísticos

Nos referimos aquí a los apartados 5 y 6 del artículo 26, que establecen lo siguiente:

«5. Cuando los instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público se constituirá un complejo inmobiliario de carácter urbanístico en el que aquéllas y ésta tendrán el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público. Tales fincas podrán estar constituidas, tanto por edificaciones ya realizadas, como por suelos no edificados, siempre que su configuración física se ajuste al sistema parcelario previsto en el instrumento de ordenación.

6. La constitución y modificación del complejo inmobiliario privado, del tipo de los regulados como regímenes especiales de propiedad, por el artículo 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, deberá ser autorizada por la Administración competente donde se ubique la finca o fincas sobre las que se constituya tal régimen, siendo requisito indispensable para su inscripción, que al título correspondiente se acompañe la autorización administrativa concedida o el testimonio notarial de la misma.

No será necesaria dicha autorización en los supuestos siguientes (...).

El artículo 2.5 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas, establecía la distinción de dos clases de complejos inmobiliarios: de un lado, el complejo inmobiliario privado, al que definía como «aquel complejo inmobiliario sujeto al régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria a que se refiere el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, así como a los regímenes especiales de propiedad establecidos por el artículo 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal» y, de otro, el complejo inmobiliario urbanístico, considerando como tal al «integrado, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 17.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, por superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, destinadas a la edificación o uso privado y al dominio público».

Aunque el citado artículo 2.5 fue derogado por el vigente texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015, la distinción se encuentra latente en la actualidad en los apartados 5 y 6 del artículo 26 de dicho texto refundido, al referirse expresamente el primero de ellos a los conocidos como complejos inmobiliarios urbanísticos y el segundo, a los privados.

El criterio de clasificación nos resulta, cuando menos, llamativo por varias razones. En primer lugar, por la terminología empleada, ya que el adjetivo «privado»

no se contrapone en modo alguno al de «urbanístico». En efecto, en esta distinción se entrecruzan diferentes criterios que no son incompatibles entre sí: de un lado, el criterio de la titularidad de los elementos privativos, al que parece apuntar el concepto de complejo privado, que a primera vista parece excluir la posibilidad de que alguno de sus elementos sea de carácter público; de otro lado, el criterio de la supuestamente necesaria coexistencia en el llamado complejo urbanístico de elementos privativos demaniales y de propiedad privada, al que apunta el artículo 26.5 del texto refundido cuando se refiere a los complejos en que se «destinen superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público», lo que parece excluir la constitución de complejos separados por planos horizontales de la misma naturaleza, sea privada o demanial. Por otra parte, la terminología empleada para caracterizar a los complejos urbanísticos parece hacer referencia a los supuestos en que, concurriendo la anterior circunstancia, el destino de las superficies superpuestas venga determinado por «los instrumentos de ordenación urbanística» a que se refiere expresamente el citado precepto, cuando nada obsta para que tales instrumentos puedan prever también la constitución de complejos calificados como privados, como hemos visto en el apartado 2.

En definitiva, creemos que sería más apropiado desdoblarse esta distinción en dos: por un lado, por razón de la naturaleza de la titularidad de los diferentes elementos privativos del complejo, cabría distinguir entre los de carácter público, privado y mixto; por otro, por razón de la iniciativa para su constitución, cualquiera de estas tres categorías, y no sólo la tercera cuando se trate de propiedades por planos, podría estar expresamente prevista en el planeamiento, supuesto este en que resultaría más apropiado el empleo del calificativo de «urbanístico».

También nos parece desacertada la consecuencia jurídica que trata de ligarse a una y otra categoría de complejos inmobiliarios en el artículo 26 comentado. En primer lugar, porque el inciso final del apartado 5, relativo a la posibilidad de que los elementos privativos estén constituidos «tanto por edificaciones ya realizadas, como por suelos no edificadas» resulta aplicable a cualquier clase de complejos y no sólo a los «urbanísticos» a los que se refiere dicho apartado, por las razones antes apuntadas. En segundo término, no parece que la necesidad de autorización administrativa referida en el apartado 26 deba circunscribirse a los complejos «privados». En este sentido, el artículo 17.6 de la anterior Ley de Suelo de 2008 extendía la exigencia de autorización a cualquier clase de complejos inmobiliarios. No debe olvidarse que la titularidad de los complejos «urbanísticos» puede corresponder a cualquier Administración pública y que sólo la municipal es competente para la concesión de la autorización, como señala la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en su resolución de 12 de julio de 2022, entre otras muchas.

E) La autorización administrativa de la constitución del complejo

Como se ha visto, el apartado 6 del artículo 26 del texto refundido vigente exige autorización municipal para la constitución y modificación del complejo inmobiliario privado, exigencia que, por las razones apuntadas, consideramos aplicable

a cualquier clase de complejos inmobiliarios, sean públicos, privados o mixtos y estén o no conformados por diferentes planos horizontales. Parece que cabría entender excluidos de esta norma aquellos que estuvieran expresamente previstos en el planeamiento aprobado por la Administración urbanística con el suficiente grado de determinación, al menos, en cuanto al número concreto de elementos privativos que hayan de constituirse.

En todo caso, el precepto establece las siguientes excepciones en su inciso final: «No será necesaria dicha autorización en los supuestos siguientes:

- a) Cuando el número y características de los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquel.
- b) Cuando la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos».

A los efectos de este comentario interesa contemplar dos cuestiones respecto de esta norma. La primera es la referente a si la tradicionalmente conocida como propiedad horizontal tumbada se encuentra o no sometida a la exigencia de la autorización municipal. En relación con esta cuestión es de recordar la doctrina de la Dirección General que, por lo general, excluye a esta figura de tal exigencia, considerándola aplicable tan sólo a los complejos inmobiliarios en sentido estricto. Ya nos hemos pronunciado sobre esta doctrina en varias ocasiones⁵, por lo que no nos detendremos aquí en esta cuestión, si bien conviene tener en cuenta que el propio artículo 26.6 comentado dispone en su último párrafo que «A los efectos previstos en este número se considera complejo inmobiliario todo régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria en el que se distingan elementos privativos, sujetos a una titularidad exclusiva, y elementos comunes, cuya titularidad corresponda, con carácter instrumental y por cuotas porcentuales, a quienes en cada momento sean titulares de los elementos privativos», definición amplia que parece abarcar tanto a los complejos inmobiliarios en sentido estricto como a la llamada propiedad horizontal tumbada.

La segunda cuestión que cabe destacar surge cuando la constitución del complejo inmobiliario se contiene en el título reparcelatorio, supuesto en que cabe entender que la aprobación municipal del proyecto, al referirse a la totalidad de su contenido, constituiría otro supuesto de excepción distinto de los previstos expresamente en el artículo 26.6, dado que la Administración competente para dicha aprobación y para la concesión de la autorización de la constitución del complejo es la misma. A este respecto, consideramos extensible a la constitución del complejo inmobiliario la siguiente argumentación que emplea Arnaiz Ramos⁶ respecto de la declaración de obra nueva: «En todos aquellos casos en que la obra nueva sea declarada en la documentación en que se formaliza el proyecto de equidistribución y su aprobación, no será necesario, para su inscripción en el Registro de la Propiedad, acreditar la obtención de licencia que la habilite, pues la situación de adecuación o falta de adecuación de la edificación declarada a la nueva ordenación que se esté ejecutando, y que determinará su desaparición o subsistencia, habrá de tenerse por calificada en el acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación, del que resulta la intervención administrativa necesaria para la inscripción registral».

5. CONDICIONANTES DE DERECHO SUSTANTIVO: EL CONTENIDO DEL TÍTULO REPARCELATORIO CONSTITUTIVO DEL COMPLEJO

A) Contenido

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 2.c y 24 de la Ley de Propiedad Horizontal, el contenido del título constitutivo del complejo inmobiliario se encuentra previsto en su artículo 5, así como, a los efectos de su inscripción registral, en los apartados 4 y 5 del artículo 8 de la Ley Hipotecaria. Dado que se trata de normas directamente dictadas para la propiedad horizontal ordinaria, su puesta en práctica respecto del complejo ha de realizarse con las cautelas y adaptaciones y propias de la aplicación analógica de las normas jurídicas.

Partiendo del citado artículo 5, el contenido mínimo del título constitutivo y, por tanto, del proyecto de reparcelación que lo contenga, viene determinado por la expresión de las tres siguientes circunstancias: a) la descripción del inmueble en su conjunto, esto es, del propio complejo considerado como una unidad, con expresión de las circunstancias exigidas en la legislación hipotecaria y de los elementos, servicios e instalaciones comunes con que cuente; b) la descripción individualizada de cada uno de los diferentes elementos privativos, a los que se asignará número correlativo, con expresión de su respectiva extensión, linderos, los anejos con que contaren y el resto de circunstancias descriptivas de los mismos, y c) la determinación de la cuota de participación que corresponde a cada elemento privativo en relación con el inmueble en su conjunto.

Con carácter potestativo, la norma prevé también la inclusión en el título de reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o destino del conjunto, sus diferentes elementos privativos y comunes, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad.

El contenido que haya de darse al título reparcelatorio en que se formalice la constitución del complejo depende tanto de las circunstancias de la finca o fincas de origen afectadas como de la configuración que pretenda darse a las fincas de resultado, según pasamos a exponer.

B) Condicionantes derivados de las fincas de origen

En relación con las fincas de origen, la forma que podríamos considerar como clásica de la constitución del complejo inmobiliario parte de la preexistencia de una finca matriz, coincidente con el «inmueble en su conjunto» al que se refieren tanto el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal como el 8 de la Ley Hipotecaria, y que comprende toda la superficie del complejo. Ante esta fórmula tradicional cabía plantearse si era posible la constitución del régimen no sobre una sino sobre varias fincas y si, en caso afirmativo, era necesario proceder a su previa unificación mediante la oportuna agrupación.

En la actualidad estas dudas tienen respuesta en el artículo 26.4, cuyo contenido ya se ha transcrito, de donde resultan las dos posibilidades: el complejo

inmobiliario puede constituirse sobre una sola finca o sobre varias, sin necesidad de previa agrupación, siempre que sean colindantes entre sí o únicamente se hallen separadas por suelos que deban tener la condición de dominio público, ser de uso público, servir de soporte a las obras de urbanización o ser computables a los efectos del cumplimiento del deber de entrega a la Administración del suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas. En el último apartado veremos las repercusiones registrales que presenta cada una de estas dos posibilidades.

C) Configuración de las fincas de resultado

Respecto de las fincas de resultado del proyecto de reparcelación, hay que partir de la circunstancia de que tanto el «inmueble en su conjunto» como cada uno de sus diferentes elementos privativos reúnen las características establecidas para su consideración como finca en el artículo 26.1.a del texto refundido de la Ley de Suelo, que la define como «la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo», añadiendo que «cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral», como sucede a través del sistema del doble o múltiple folio registral propio de la propiedad horizontal y de los complejos inmobiliarios conforme a los apartados 4 y 5 del artículo 8 de la Ley Hipotecaria.

Por tanto, cabe preguntarse si el proyecto ha de atribuir el carácter de finca resultante al complejo inmobiliario en su conjunto, a todos y cada uno de sus elementos del complejo que hayan de ser objeto de adjudicación separada o tanto a uno como a otros. A falta de disposiciones específicas al respecto, consideramos admisibles las tres fórmulas, porque ninguna de ellas parece violentar el régimen sustantivo de la figura que analizamos ni el de su constancia registral.

Inicialmente puede parecer una cuestión puramente nominal porque uno de los capítulos que debe contener todo proyecto de reparcelación es el correspondiente a la «descripción de las fincas de resultado (...), bien por sustitución de las fincas originarias, bien por segregación de la agrupada instrumentalmente a estos efectos» según el artículo 7.8 del Real Decreto 1093/1997. En este sentido, cualquiera que sea la fórmula que se adopte producirá un efecto jurídico-real análogo, que es el característico de la propiedad especial que supone el régimen de propiedad horizontal y el del complejo inmobiliario. Y en todos los casos el título material de tal propiedad será el reparcelatorio, aunque en alguno de ellos lo será de forma inmediata (cuando cada elemento se identifique como una finca de resultado independiente aunque en unidad de acto pero de forma sucesiva se constituya el régimen sobre todos ellos como fincas independientes) y en otros de forma mediata (cuando la finca de resultado sea la correspondiente al complejo en su conjunto, supuesto en que el título inmediato de cada elemento privativo sería el de constitución del régimen de complejo inmobiliario y el mediato sería el proyecto en el que se formaliza tal constitución).

Sin embargo, lo cierto es que no se trata de una cuestión estrictamente nominal porque la opción por una alternativa u otra presentará diferentes consecuen-

cias desde la perspectiva registral, cuestión a la que nos referiremos en el último apartado de este comentario.

En definitiva, desde el punto de vista del derecho sustantivo y en relación con la redacción del proyecto de reparcelación, en nuestra opinión este podría optar en teoría por una de estas fórmulas a la hora de definir las fincas de resultado en relación con la constitución del complejo: a) definir como finca resultante a la correspondiente al conjunto y proceder seguidamente a su división en régimen de complejo inmobiliario adjudicando sus diferentes elementos privativos de forma separada; b) invertir el orden de las operaciones, considerando como fincas resultantes a cada uno de los elementos del complejo, lo que necesariamente comprendería en este caso tanto a los privativos como a los comunes, y proceder seguidamente a la constitución del régimen sobre todas estas fincas resultantes (como vimos, este puede recaer sobre una finca o sobre varias sin necesidad de previa agrupación); c) cabría también distinguir entre una finca resultante de primer orden, que sería el inmueble en su conjunto (que incluiría los elementos comunes), y varias fincas resultantes de segundo orden o derivadas, que serían las correspondientes a sus elementos privativos, si bien esta tercera fórmula nos parece algo rebuscada aunque no improcedente.

D) Grado de definición del complejo inmobiliario y posibilidad de constitución de complejos agrupados: las subcomunidades

El grado de definición del complejo inmobiliario puede variar en función de las necesidades de cada ocasión, pero en todo caso debe estar perfectamente determinado el contenido mínimo del título constitutivo reflejado en el citado artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, con las peculiaridades derivadas del artículo 24, así como en los apartados 4 y 5 del artículo 8 de la Ley Hipotecaria, en los términos expresados.

El sistema de inscripción de los complejos inmobiliarios fue perfilado por la resolución de 2 de abril de 1980, que ya vislumbró la idea de la apertura de un triple o múltiple folio: «uno general para toda la urbanización en su conjunto en donde se detallan los elementos comunes y reglas generales de toda la urbanización contenidas en el título constitutivo y los estatutos», otro «separado a cada uno de los edificios o bloques construidos con su régimen de propiedad horizontal y relacionado con el folio general de la urbanización» y, eventualmente, un tercer nivel de folios registrales, consistente en la apertura de «folio separado a cada uno de los pisos o locales que integran cada bloque relacionado con el folio general del propio bloque».

Esta idea es la adaptación al ámbito registral de la variedad de posibilidades existentes desde el punto de vista sustantivo para la configuración del complejo y que después tuvo reflejo legislativo en el artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal. Dicho artículo permite tanto la constitución de «una sola comunidad de propietarios» como la de «una agrupación de comunidades de propietarios», al tiempo que establece para este segundo supuesto que «El título constitutivo contendrá la descripción del complejo inmobiliario en su conjunto y de los elementos, viales, instalaciones y servicios comunes» y que dicho título también «fijará

la cuota de participación de cada una de las comunidades integradas, las cuales responderán conjuntamente de su obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales de la comunidad agrupada».

De acuerdo con todo ello, y en el caso del complejo constituido por el proyecto de reparcelación, es posible que el grado de determinación de sus diferentes elementos llegue al punto de permitir la definición de varios niveles dentro del mismo cuando se prevea que alguno de los elementos privativos del complejo, inicial o de primer nivel («agrupado», siguiendo la terminología del precepto) pueda dividirse a su vez en régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario de segundo nivel («integrado», en la misma terminología). Pero para ello será necesaria la plena determinación del segundo, en cuanto a los elementos comunes y privativos de este y a sus respectivas cuotas de participación. En otro caso, es decir, en el de falta de determinación total de las circunstancias del complejo de segundo nivel, el proyecto de reparcelación no podrá contener su constitución, sin perjuicio de que esta pueda realizarse después, en acto separado, por sus propietarios mediante un nuevo título constitutivo otorgado conforme a las reglas generales de la legislación hipotecaria y de propiedad horizontal.

6. CONDICIONANTES DE DERECHO HIPOTECARIO: RÉGIMEN DE INSCRIPCIÓN DEL COMPLEJO

A) *Requisitos para su inscripción*

El título reparcelatorio que contenga la constitución del complejo inmobiliario deberá reunir los requisitos de fondo previstos en los ya expuestos artículos 5 de la Ley de Propiedad Horizontal y 8, apartados 4 y 5 de la Ley Hipotecaria, así como en los artículos 7 y siguientes del Real Decreto 1093/1997. Naturalmente, también deberá cumplir todos los requisitos generales de inscripción derivados de la legislación hipotecaria, con especial atención al principio de especialidad. En este sentido, en su confección debe cuidarse el cumplimiento de las exigencias contenidas en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, entre las que destacan las novedades introducidas por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de donde resulta que «siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos», deberá hacerse constar «la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices». Igualmente habrá de atenderse a la copiosa doctrina generada por la Dirección General en orden al desenvolvimiento de estos requisitos en relación con los proyectos de equidistribución⁷.

Los requisitos formales del título reparcelatorio serán los establecidos con carácter general según la clase de documento de que se trate y los específicamente previstos en los artículos 2, 3 y 6 del Real Decreto 1093/1997.

B) *Posibles fórmulas para la práctica de los asientos correspondientes según los casos*

La inscripción se ajustará a las reglas del artículo 8, apartados 4 y 5, de la Ley Hipotecaria, si bien, al estar estos directamente referidos a «los edificios en régimen de propiedad por pisos», deberán aplicarse con las debidas adaptaciones, según ya hemos expuesto, y teniendo en cuenta en todo caso las directrices sentadas por la Dirección General en esta materia.

De las normas indicadas resulta, en primer lugar, la fórmula de inscripción del complejo que podemos considerar como «tradicional». Así, la aplicación del apartado 4 del citado artículo 8 determina la constancia de la constitución del régimen en el folio registral correspondiente al «inmueble en su conjunto», cuya inscripción deberá contener la descripción del mismo, así como la descripción de los diferentes elementos privativos susceptibles de aprovechamiento independiente, «asignando a éstos un número correlativo, escrito en letra y la cuota de participación que a cada uno corresponde en relación con el inmueble». Asimismo, en su caso, se incluirán «aquellas reglas contenidas en el título y en los estatutos que configuren el contenido y ejercicio de esta propiedad». Se entiende que la descripción de los elementos comunes debe contenerse en este primer folio registral. Una vez abierto el folio registral del inmueble e inscrito en él la constitución del régimen de complejo inmobiliario, se procede a la apertura de folio independiente a cada uno de los elementos privativos, de acuerdo con el apartado 5 del mismo artículo antes citado. Y si alguno de los elementos privativos a los que se abra folio albergare un edificio dividido en pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente y resultan el título todos los requisitos necesarios, sería posible proceder a su división horizontal (lo que resulta extensible, en su caso, a la constitución de un nuevo complejo de segundo orden aun no existiendo edificación en él, como vimos), dando lugar a una estructura piramidal de folios registrales. Los distintos folios estarán interconectados a través de las correspondientes notas marginales y referencias en el cuerpo de las respectivas inscripciones conforme a las reglas generales.

Ahora bien, en segundo lugar y como ya ha se ha dicho, el último párrafo del artículo 26.4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana establece en la actualidad otra modalidad de constitución del complejo: la que recae sobre varias fincas sin necesidad de su previa agrupación, lo que, en su aplicación al ámbito registral, parece apuntar al desenvolvimiento de una nueva fórmula para su inscripción, que podría considerarse como «alternativa». En efecto, si el régimen no se constituye sobre una única finca sino sobre dos o más y no está prevista su agrupación en una sola, parece lógico entender (al menos en el plano puramente teórico) que el título constitutivo habrá de hacerse constar en el folio de todas las fincas afectadas, verificándose así, por razones de economía procedimental, a través de la técnica de las inscripciones extensas (en una de ellas) y concisas (en el resto y con referencia a la extensa), de conformidad con el artículo 245 de la Ley Hipotecaria y 380 y siguientes de su Reglamento. Frente a tal posibilidad teórica cabría oponer que también en este supuesto sería procedente la fórmula clásica de inscripción ya que en todo caso el título constitutivo ha de contener la descripción del inmueble en su conjunto.

A partir de esta dualidad teórica de posibles fórmulas de inscripción del complejo inmobiliario en términos generales, nos centrarnos ahora en los asientos a practicar en relación con el constituido a través del proyecto de reparcelación, cuestión que dependerá de la forma en que este haya configurado las fincas de

resultado de entre las tres hipótesis a las que nos hemos referido en la letra C) del apartado 5 anterior.

Así, en la primera hipótesis apuntada, el proyecto define como única finca resultante la correspondiente al complejo en su integridad pero determina al mismo tiempo todas las circunstancias que han de contener el título constitutivo del régimen (es decir, en resumen, la previsión de la constitución del complejo sobre dicha finca de resultado, la descripción del complejo en su conjunto, incluidos sus elementos comunes, la descripción individualizada de todos los elementos privativos y la determinación de sus respectivas cuotas en relación con el total del conjunto). En este caso, parece que la fórmula de inscripción adecuada sería la que hemos calificado como «tradicional», esto es, mediante la apertura de folio al complejo en su conjunto (definida en el proyecto como finca de resultado), para proceder seguidamente a la apertura de folio independiente a cada uno de sus elementos privativos (no definidos en el proyecto directamente como fincas de resultado), teniendo la consideración de fincas procedentes de la constitución del régimen de complejo sobre aquella finca de resultado. Los elementos comunes serían descritos en el folio del inmueble en su conjunto.

La segunda hipótesis consistiría en la definición por el proyecto de reparcelación de tantas fincas de resultado como elementos tenga el complejo, debiendo constituirse como tales fincas de resultado no sólo los elementos privativos sino también los comunes pues la reparcelación ha de operar sobre la totalidad de la superficie del ámbito de actuación o sector, sin que queden espacios «vacíos». Una vez definidas así las fincas de resultado, se procedería a la constitución del régimen que, al recaer sobre varias fincas no agrupadas (como permite el citado artículo 26.4 del texto refundido), podría hacerse constar en el Registro en el folio abierto a las mismas, como vimos, mediante la técnica de las inscripciones extensas y concisas (posibilidad que, como vimos, no necesariamente impide la aplicación de la fórmula tradicional de inscripción).

La tercera hipótesis (más teórica que práctica) consistiría en la consideración por el proyecto de reparcelación como fincas de resultado de la reparcelación tanto al inmueble en su conjunto (finca de resultado de primer orden, con descripción de todos los elementos privativos y comunes y con expresión de la constitución del régimen) como a todos y cada uno de sus elementos privativos (fincas de resultado de segundo orden, procedente de la constitución del complejo). En este supuesto sería también aplicable la fórmula de inscripción «tradicional», abriendo folio registral a la finca de resultado de primer orden con expresión de la constitución del régimen y de todos sus elementos y determinación de cuotas y, a continuación, abriendo también folio independiente a cada una de las fincas de resultado de la reparcelación como elementos privativos del complejo.

En todos los supuestos anteriores, si alguna de las fincas de resultado coincide con un elemento privativo del complejo reuniera los requisitos necesarios según el mismo título reparcelatorio, podría procederse también a su división horizontal o en régimen de complejo inmobiliario «integrado» como «subcomunidad» en el complejo inmobiliario integral, total o «agrupado», siguiendo la terminología empleada por el artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal.

NOTAS

¹ Esta cuestión la tratamos en profundidad en (2023) Soluciones para la definición de parcelas edificables desde un proyecto de reparcelación: los espacios interpuestos, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 799, 3063-3076.

² Cabe citar los siguientes ejemplos: el artículo 126 del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña; el artículo 81 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares y los artículos 134 de su Reglamento para la isla de Mallorca y 225 de su reglamento para la isla de Menorca; el artículo 101 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana; el artículo 144 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, etc.

³ ARNAIZ EGUREN, R. (2010). Terreno y edificación, propiedad horizontal y prehorizontalidad, Pamplona: Aranzadi, pp. 349 y siguientes, llega a esa conclusión partiendo del artículo 54.5 de la Ley de Suelo de 2008, hoy 58.5 del vigente texto refundido de 2015, y de los artículos 5 y siguientes del Real Decreto 1093/1997. Así parece permitirlo el artículo 23 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que se refiere a la adjudicación de fincas de resultado (definidas como «unidad de suelo o de edificación» en el artículo 26.1.a) y no necesariamente de parcelas («unidad de suelo» según el 26.1.b). El citado artículo 23 establece en su apartado 1 que «El acuerdo aprobatorio de los instrumentos de distribución de beneficios y cargas produce el efecto de la subrogación de las fincas de origen por las de resultado y el reparto de su titularidad entre los propietarios, el promotor de la actuación, cuando sea retribuido mediante la adjudicación de parcelas incluidas en ella, y la Administración, a quien corresponde el pleno dominio libre de cargas de los terrenos a que se refieren las letras a) y b) del apartado 1 del artículo 18».

⁴ LANZAS MARTÍN, E.P. (2004). Conjuntos inmobiliarios, propiedad horizontal y declaración de obra nueva, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 683, 3445-3462.

⁵ LANZAS MARTÍN, E.P. (2004). Conjuntos inmobiliarios, propiedad horizontal y declaración de obra nueva, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 683, 3445-3462; (2020). El control urbanístico de los complejos inmobiliarios, la propiedad horizontal tumbada y la propiedad horizontal ordinaria (1 de 2), *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* núm. 778, 1369-1385. (2020). El control urbanístico de los complejos inmobiliarios, la propiedad horizontal tumbada y la propiedad horizontal ordinaria (2 de 2), *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* núm. 779, 1925-1946.

⁶ ARNAIZ RAMOS, R. (2013). La inscripción en el Registro de la Propiedad de la declaración de obra nueva. Madrid: Bosch.

⁷ Estas cuestiones son analizadas en (2021) Definición de la unidad de ejecución y de las fincas de origen y de resultado en los proyectos de reparcelación tras la Ley 13/2015), *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* núm. 789, 634-646.