

3. URBANISMO

POR EL DESPACHO JURÍDICO Y URBANÍSTICO LASO & ASOCIADOS

CONJUNTOS INMOBILIARIOS, PROPIEDAD HORIZONTAL Y DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA. (RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE OCTUBRE DE 2002.)

Resolución de 23 de octubre de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en virtud de recurso gubernativo interpuesto contra la negativa a inscribir una escritura de segregación y división en propiedad horizontal.

I. RELATO DE LOS HECHOS

Mediante escritura pública, la compañía mercantil, propietaria de una finca registral, segrega de ella una parcela que se describe y divide el resto de la finca matriz en régimen de propiedad horizontal, haciendo constar las distintas partes privativas que la componen.

Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad correspondiente, fue calificada con la siguiente nota: «Inscrita la segregación solicitada, al tomo (...); y por lo que se refiere al exponendo IV (división horizontal), extendiendo nota de calificación, suspendiendo la inscripción solicitada, siendo el defecto subsanable, por no ir precedida la división horizontal de la previa declaración de obra nueva, construida, o al menos comenzada, con el cumplimiento de los requisitos legales pertinentes (licencia de obra, certificación del arquitecto director de obra, seguro decenal en su caso...); y todo ello con independencia de que el complejo inmobiliario, que al parecer se quiere construir, haya de regirse por las normas de la propiedad horizontal y se divida horizontalmente con asignación de cuotas entre las diferentes edificaciones comenzadas o bien proyectadas, en el supuesto de construcción por fases (ya que de la escritura se deduce que se pretende construir varias naves o edificaciones sobre una sola parcela, sin previa parcelación urbanística (art. 5.8, apartados 4.º y 5.º, 9 y 24 de la Ley de Propiedad Horizontal; Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 21 de marzo de 2001, y 23 de junio de 1998)...)».

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que la Ley de Propiedad Horizontal no previó en su origen la existencia de urbanizaciones privadas o conjuntos inmobiliarios, en los que salvadas las diferencias, se da la misma circunstancia de la existencia de unas titularidades independientes sobre determinados elementos de uso particulares y otras titularidades compartidas entre elementos de uso común, con adscripción de éstas a aquéllas, así como de una organización necesaria para la ordenación de las relaciones asociativas, externas e internas, del conjunto de titulares. Que la posición de la doctrina ha sido la de aplicar en estos casos la figura de la propiedad horizontal, adjetivada como tumbada. Esta postura es la adoptada por la Resolución de 2 de abril de 1980 y las sentencias del Tribunal Supremo de 18 de abril de 1988, 13 de marzo de 1989 y 23 de septiembre de 1991. Que el vacío legal en la materia ha sido

llenado mediante el artículo 20 de la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 46/1960; de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, que añade un capítulo III a esta Ley, rubricado «Del Régimen de los Complejos Inmobiliarios Privados», y el artículo 24 regula los requisitos de los complejos inmobiliarios privados. De lo anterior se deduce que para aplicar directamente la Ley de Propiedad Horizontal no se precisa declaración de obra nueva alguna con carácter previo. Que hay que concluir diciendo que la carencia total de edificaciones y la falta de los correspondientes proyectos no impide la existencia de parcelas que puedan dar lugar a un complejo inmobiliario privado en los términos que prevé el artículo 24.1 de la Ley de Propiedad Horizontal; y no tendría sentido que, siendo ello posible, no pudiera gozar de la protección que se deriva de su inscripción en el Registro de la Propiedad. Que lo que justifica la propiedad horizontal es la vinculación funcional entre los diferentes elementos integrantes del complejo, la cual puede existir antes de ejecutarse edificación alguna, como sucede, por ejemplo, con el vial común del acceso a las parcelas privativas que se da en el supuesto que se estudia, igualmente necesario con o sin edificio. Que hay que añadir que la posibilidad de construir e inscribir el régimen de propiedad horizontal sobre las parcelas resulta de gran interés para sus adquirentes al propiciar el conocimiento del estatuto jurídico de éstas con todo lo que se incluye. Que la Dirección General de los Registros y del Notariado admite la inscripción en sede de la propiedad horizontal «tradicional» antes de iniciarse la construcción de la denominada «prehorizontalidad», en Resolución de 17 de julio de 1998. Que el criterio de la señora Registradora no puede mantenerse porque relega al último momento la determinación del contenido del derecho de propiedad inherente a las parcelas y la dificultad de la configuración de la propiedad horizontal frente a la facilidad de la configurada por el promotor único, antes de su venta, aparte de multiplicar innecesariamente las operaciones y costas notariales, fiscales y registrales. Que se manifiesta en las escrituras con meridiana claridad que el objeto de la propiedad horizontal es, precisamente, crear para su enajenación a diferentes personas, parcelas independientes, añadiéndose en los estatutos que el titular de cada parcela podrá ejecutar en la misma la edificación pertinente. Que se acredita en la escritura la obtención de la preceptiva licencia municipal. Que en cuanto a las Resoluciones citadas por la Registradora, la de 21 de marzo de 2001, no hace sino confirmar los argumentos del recurrente y la de 23 de junio de 1998, no es aplicable al caso presente.

La Registradora de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: Que la obra nueva es previa a la propiedad horizontal «ordinaria», puesto que presupone la existencia de una edificación susceptible de división en pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente en los términos del artículo 396 del Código Civil, cuyo título constitutivo ha de contener necesariamente la descripción del edificio en su conjunto (art. 5 de la Ley de Propiedad Horizontal). Que este es el sentido de la Resolución de 23 de junio de 1998. Que es previa la obra nueva asimismo a la propiedad horizontal «tumbada» a la que es aplicable el artículo 396 del Código Civil y que puede estar integrada por dos o más edificaciones o dos o más parcelas, o ambas, pudiendo dar lugar a lo que se denomina «complejo inmobiliario» o «propiedad horizontal compleja», en los términos del artículo 24, según entiende la doctrina, cuya especialidad se refiere a la existencia de elementos comunes de dos clases y, por tanto, dos tipos de cuotas (las generales y las de cada edificio). Que el hecho que la comunidad tumbada pueda estar integrada por dos o más

parcelas, se considera no implica que el artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal autorice a dividir horizontalmente una parcela registral en cuatro y configurar el resto de finca matriz como elemento común, sin previa declaración de obra nueva, al menos, comenzada; ya que esta es la vía que se ha utilizado para organizar el régimen de propiedad sobre la finca, cuando se hubiere logrado la vía de parcelación y la configuración de una «titularidad *ob rem*», sobre la parte o partes de la finca destinada a ser elemento común, como fincas independientes. Todo ello sin perjuicio de que ulteriormente hayan de regirse las parcelas resultantes por las normas de la Ley de Propiedad Horizontal. Que es el régimen de Propiedad Horizontal, a través de su título constitutivo, el destinado a regular la forma especial de propiedad que se produce en los casos previstos en el artículo 2 de la Ley de Propiedad Horizontal; pero no es el medio hábil para crear las parcelas, sino para regular la especial situación que se produce entre dos o más elementos comunes. Que el artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal, al hablar de «dos o más parcelas», se considera que se está refiriendo siempre a dos o más parcelas integradas en el complejo inmobiliario, alguna de las cuales puede no estar edificada, o bien para destino específico común, o bien por tratarse de un supuesto de constitución por fases. En cualquier caso la construcción deberá estar comenzada y declarada, para que se pudiera hablar de una construcción por fases, a los efectos de formalización en documento público y constancia registral (Resolución de 21 de marzo de 2001).

II. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 396 del Código Civil, 2 y 24 de la Ley de Propiedad Horizontal, las sentencias del Tribunal Supremo de 18 de abril de 1988, 13 de marzo de 1989 y 23 de septiembre de 1991, así como las Resoluciones de esta Dirección General, de 2 de abril de 1980, 27 de mayo de 1988 y 5 de marzo de 2001:

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: Se presenta en el Registro escritura por la que los representantes del titular registral constituyen sobre una finca el régimen de propiedad horizontal, siendo los elementos privativos cuatro parcelas y elemento común un vial central, estableciendo, además, que el titular de cada parcela privativa podrá edificar en la misma un edificio industrial de acuerdo con las previsiones del plan parcial correspondiente. La Registradora suspende la inscripción «por no ir precedida la división horizontal de la previa declaración de obra nueva, construida o, al menos, comenzada». El Notario recurre la calificación.

2. En el presente supuesto no existe una propiedad horizontal, sino una división en fincas independientes sobre la que se constituye un complejo inmobiliario —cfr. art. 24.2, núms. *a*) y *b*) de la Ley de Propiedad Horizontal—. Pero, aunque se tratara de una propiedad horizontal, dicha Ley en ningún momento exige la previa declaración de obra nueva, la cual nunca es requisito indispensable para la constitución de tal régimen, puesto que el mismo se puede constituir contando como base una edificación antigua que tenga unidades susceptibles de aprovechamiento independiente.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, revocando la calificación de la Registradora.

III. COMENTARIOS

1. CONSIDERACIONES PREVIAS

Plantea la presente Resolución una de las múltiples cuestiones que surgen en torno a la determinación del régimen jurídico y registral aplicable a los conjuntos o complejos inmobiliarios. Aunque se trata de una materia de gran importancia práctica, lo cierto es que en España han estado huérfanos de regulación hasta tiempos recientes, ya que ni siquiera la Ley de Propiedad Horizontal, de 21 de julio de 1960, los contemplaba de manera directa en su redacción originaria, ocasionando de este modo un auténtico vacío legal.

Ante ese panorama, la doctrina científica, la práctica jurídica y la jurisprudencia fueron recurriendo a diversos expedientes para dotar a los conjuntos inmobiliarios de una configuración jurídica apropiada. Una de las posibilidades más aplaudidas consistió en su catalogación como una especie de propiedad horizontal *tumbada*, propugnando la aplicación analógica o extensiva de las normas de la propiedad horizontal (1).

En este sentido, y desde el punto de vista hipotecario, la célebre Resolución de 2 de abril de 1980, ante la ausencia de normas reguladoras de las llamadas urbanizaciones privadas, entendió que podían reflejarse en el Registro en la misma forma que la propiedad horizontal, abriendo folio registral para la urbanización en su conjunto; después, folios separados para cada uno de los edificios, y si alguno de éstos se dividiera horizontalmente, podrían abrirse nuevos folios para los distintos pisos o locales.

Más tarde, la Ley de Propiedad Horizontal sería reformada por la Ley 8/1999, de 6 de abril, que añadió a aquella un artículo 24 recogiendo la aludida tendencia tradicional, al disponer la aplicación del «régimen especial de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil» a los conjuntos inmobiliarios en determinadas condiciones.

Recoge así la Ley reformada esta doctrina de la asimilación de los conjuntos inmobiliarios a la propiedad horizontal ordinaria, si bien no parece que excluya otras formas de configuración, como luego se verá.

En virtud de las remisiones que, con más o menos matizaciones, hace la Ley a las normas generales de la propiedad horizontal para su extensión a los conjuntos inmobiliarios, y de la que se hace eco la propia Resolución que examinamos, vamos a abordar la cuestión desde un escalón anterior: el del ámbito general de la propiedad horizontal en un edificio singular, para luego descender a su concreción en relación con dichos conjuntos.

Es esa la técnica que emplea la Resolución que examinamos, al ponderar la aplicabilidad de las normas reguladoras de la propiedad horizontal al caso que motivó el recurso para adoptar una decisión al respecto. La cuestión que se plantea en ella es si es o no necesaria la previa declaración de obra nueva para la inscripción de un conjunto inmobiliario.

La declaración de obra nueva, respecto de la cual se hace en la Resolución alguna afirmación que *prima facie* puede parecer desafortunada, tiene un

(1) Esta posibilidad es acogida en el I Simposio sobre Propiedad Horizontal, celebrado en Valencia en el año 1972, en que ante la alternativa entre un literalismo de la definición legal y una flexible aplicación de su *ratio* jurídica se opta por la segunda solución.

importante reflejo en el ámbito del Derecho Urbanístico, en cuanto que exige determinados requisitos que son esenciales para el control de la legalidad urbanística de las edificaciones, como son la obtención de la correspondiente licencia municipal y la certificación del técnico competente a que se refiere el artículo 22 de la Ley del Suelo y Valoraciones de 13 de abril de 1998.

Para su examen resulta conveniente distinguir entre los requisitos para la existencia de la propiedad horizontal, al margen del Registro, y los requisitos para su inscripción, comenzando en ambos casos con un breve esbozo de las reglas generales para continuar aludiendo a las especialidades que pueden extraerse del relato de los hechos de la Resolución.

2. LOS REQUISITOS FÁCTICOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

La doctrina suele distinguir, con FERNÁNDEZ MARTÍN-GRANIZO (2), dos clases de requisitos para la constitución del régimen de propiedad horizontal: los de carácter *fáctico*, que son la existencia de un edificio que esté dividido en pisos o locales que sean susceptibles de aprovechamiento independiente y pertenezcan a distintas personas, y un requisito *jurídico*, que consiste en el otorgamiento del llamado título constitutivo.

Faltando alguno de estos requisitos, no entra en juego en toda su dimensión el complejo entramado de relaciones jurídicas que constituye la propiedad horizontal, siendo estas situaciones incompletas calificadas como *prehorizontalidad* (3).

No corresponde a estos comentarios realizar un examen pormenorizado de las distintas formas que puede revestir la prehorizontalidad, pero sí consideramos conveniente aludir a alguna de ellas que subyace en el supuesto de hecho de la Resolución contemplada: la ocasionada por el incumplimiento del primero de los requisitos fácticos antes apuntados, es decir, por la inexistencia del edificio.

En ese supuesto, el contenido de la relación jurídica está constituido simplemente por el derecho de propiedad, que recaerá sobre el solar y se extenderá, por la vía de la accesión regulada en los artículos 353 y siguientes del Código Civil, al edificio que en su día se construya. Es obvio que no cabe hablar hasta entonces de prehorizontalidad, sino de una mera voluntad interna del propietario del suelo dirigida a construir un edificio y a separar el dominio de sus diferentes pisos o locales, que llevará aneja una participación en los elementos comunes, mas esta voluntad interna carece de relevancia jurídica y por ende no constituye un auténtico supuesto de prehorizontalidad, a menos que esa voluntad interna se exteriorice elevándose a la categoría de negocio jurídico, por ejemplo, mediante un contrato celebrado por el propie-

(2) «La Ley de Propiedad Horizontal en el Derecho español», en *Editorial Revista de Derecho Privado*, 1973, pág. 257.

(3) DIEZ PICAZO («Ponencias y Comunicaciones presentadas al III Congreso Internacional de Derecho Registral», Cícer, 1978, pág. 300) define la prehorizontalidad como aquella situación jurídica en la cual el régimen jurídico de la propiedad horizontal no ha llegado todavía a constituirse plenamente, con todos los requisitos exigidos para ello por el ordenamiento jurídico, pero en la cual de algún modo puede decirse que se encuentra ya armada o declarada la voluntad de los interesados de llegar a establecer la propiedad horizontal y además se ha iniciado el *iter* jurídico necesario para conseguirlo.

tario único con el adquirente de una participación indivisa sobre el suelo, o en virtud de los pactos entre los copropietarios del solar que configuren el contenido de la comunidad, como claramente permite el artículo 392.2.º del Código Civil.

Si, perteneciendo el solar o el edificio a un solo propietario, se hubiera iniciado o concluido la edificación, podría otorgarse el título constitutivo, en cuyo caso cabría también hablar de prehorizontalidad hasta el surgimiento del pleno régimen de propiedad horizontal como consecuencia de la enajenación de alguno de los elementos privativos.

3. LOS REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Sentadas las anteriores premisas, podemos abordar la cuestión relativa a los requisitos necesarios para el acceso al Registro de la Propiedad de la propiedad horizontal, y lo haremos siguiendo el mismo esquema empleado en el apartado anterior para los requisitos extrarregistrales.

Las reglas generales se contienen en los apartados 4.º y 5.º del artículo 8 de la Ley Hipotecaria que, como es sabido, adoptan el llamado sistema de pluralidad de folios registrales, de manera que se contempla la existencia de un folio registral para el edificio en su conjunto y, una vez inscrita la constitución del régimen, la sucesiva apertura de folios independientes para cada uno de los elementos privativos.

Este planteamiento, aparentemente simple, presenta algunas dificultades en su aplicación a cada caso concreto. Así sucede en el caso presente, al concurrir las especialidades antes aludidas, si bien serán contempladas ahora desde la perspectiva del Derecho Hipotecario.

En relación con la existencia del edificio, el artículo 8.4.º de la Ley Hipotecaria exige para la constancia registral del régimen que la construcción del edificio «esté concluida o, por lo menos comenzada». De igual modo, el artículo 308 del Reglamento Hipotecario permite la inscripción de la declaración de obra nueva meramente comenzada.

Consecuentemente, es preciso determinar en qué momento se ha de considerar comenzada la construcción del edificio. Frente a la posición que entiende que la obra debe estar «materialmente» comenzada (4), en nuestra doctrina científica goza de gran predicamento la tesis según la cual basta con que lo esté «técnicamente», es decir, una vez que el edificio, con sus elementos comunes y privativos, quede perfectamente definido, habiendo sido confeccionado y aprobado administrativamente el correspondiente proyecto (5).

En todo caso, y partiendo de la necesaria existencia del edificio aunque no esté terminado, ha de hacerse referencia a la forma de su constatación tabular, como base objetiva de las relaciones jurídicas propias de la institución.

No ofrece dificultad alguna la hipótesis de que el edificio preexistiera a la inmatriculación de la finca sobre cuyo suelo se asienta, caso en que la edificación se hará constar en el cuerpo del asiento, al amparo

(4) BUENAVENTURA CAMY, *Comentarios a la Legislación Hipotecaria*, Centro de Estudios Hipotecarios de Granada, 1969, pág. 693.

(5) Así se concluye también en las sesiones del I Simposio sobre Propiedad Horizontal de 1972.

de los artículos 208 de la Ley Hipotecaria y 308 de su Reglamento, que prevén el acceso al Registro de «la construcción de edificios (...) por su descripción en los títulos referentes al inmueble», entre otros medios. Naturalmente, también en tal caso de inmatriculación de una finca edificada deben cumplirse las exigencias que la legislación urbanística impone para la ulterior inscripción de las declaraciones de obra nueva. Así lo viene entendiendo reiteradamente la Dirección General en sus Resoluciones de 22 de julio de 1998, 9 de octubre de 2000 y 13 de septiembre de 2003, entre otras.

A análogas conclusiones cabe llegar en el caso de inmatriculación del edificio en sí, posibilidad que permite expresamente el artículo 8 de la Ley Hipotecaria y que es muy frecuente sobre todo en los núcleos urbanos, describiéndose la finca registral como «casa» o «edificio» y no como «terreno» o «solar».

Fuera de los supuestos anteriores, es decir, cuando en el folio abierto a la finca o solar no figura referencia a edificación alguna, la inscripción del régimen de propiedad horizontal exige la previa o simultánea constatación registral del edificio, lo que se verifica mediante la declaración de obra nueva.

Sobre la base de cuanto antecede, hemos de detenernos en una frase vertida en el Fundamento de Derecho 2.º de la Resolución que, sacada de su contexto, puede producir cierta perplejidad al decir que, «aunque se tratara de una propiedad horizontal, dicha Ley en ningún momento exige la previa declaración de obra nueva, la cual nunca es requisito indispensable para la constitución de tal régimen».

La declaración de obra nueva, sin ser un requisito constitutivo de la propiedad horizontal, sí que constituye un presupuesto natural para su inscripción registral. Tal exigencia, que no aparece recogida de manera explícita en la legislación hipotecaria, resulta perfectamente lógica si se tienen en cuenta las siguientes consideraciones:

No es posible la existencia de un derecho sin objeto, por lo que tampoco es posible la inscripción de un derecho sin describir el bien sobre el que recae (conforme al art. 9 de la Ley Hipotecaria). Si, estando inmatriculada la finca, no figura registrado el edificio (objeto del derecho), será necesario su acceso al Registro, lo que se verifica mediante un documento público con los requisitos de los artículos 208 de la Ley Hipotecaria y 308 de su Reglamento, así como los demás preceptos aplicables, como los urbanísticos o los de la Ley de Ordenación de la Edificación. Este documento no es otro que la llamada declaración de obra nueva.

Como hemos visto, la propiedad del solar se extiende por accesión al edificio que sobre él se erija, al margen de la posible constatación como finca registral del solo edificio como objeto de derechos. La constitución del régimen de propiedad horizontal supone una división de una finca (el edificio), por lo que es presupuesto ineludible para la inscripción de dicho régimen la previa inscripción, o inmatriculación en su caso, del edificio con sus pisos o locales, sobre los que pasará a recaer el derecho respectivo, lo que exigirá el otorgamiento de la declaración de obra nueva de conformidad con los preceptos antes citados.

La declaración de obra nueva instrumenta el control de la legalidad urbanística por parte de los notarios y registradores, quienes habrán de comprobar la concurrencia de los requisitos exigidos para la edificación por la legislación aplicable, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 22 de la Ley del Suelo de 1998, desarrollados por los artículos 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística. Por ello, no es lícito defraudar esas exigencias urbanísticas soslayando la necesidad de la declaración.

El artículo 53 del mismo Real Decreto 1093/1997, que regula los requisitos de los títulos de constitución de propiedad horizontal, presupone necesariamente la previa declaración de obra nueva para la inscripción de dicho régimen.

Por otro lado, y partiendo de la necesidad de que la construcción del edificio esté comenzada para poder inscribir el régimen de propiedad horizontal mediante el correspondiente título constitutivo, hay que destacar que tal exigencia legal no resulta empañada por aquellos supuestos en que se hace referencia en el Registro a dicho régimen aun antes de comenzar la construcción. Son supuestos de prehorizontalidad que tienen su relejo registral sin menoscabo de la doctrina hasta aquí descrita. Así sucede con los asuntos examinados por la Dirección General en las Resoluciones de 18 de abril de 1988 y 17 de julio de 1998 (Comunidad Valenciana), la de 16 de mayo de 1996 (cesión de solar a cambio de obra futura) o las de 24 y 25 de junio de 1991 (anotación de demanda sobre piso proyectado).

En relación con esta cuestión, también resulta interesante la disposición del artículo 7 del citado Real Decreto 1093/1997, que al regular las circunstancias que han de contener los proyectos de equidistribución dispone en su apartado 7.º que «se expresarán, en su caso, las construcciones existentes, aunque no hubieran sido objeto de previa inscripción registral». Comentando esta regla, señala ARNÁIZ EGUREN (6) que, «parece evidente que no es necesario el cumplimiento de los requisitos exigidos por los artículos 45 y siguientes de las Normas Complementarias (relativas, como vimos, a la declaración de obra nueva), puesto que el control administrativo de las obras tiene lugar, de forma completa, en virtud de las aprobaciones administrativas del proyecto de equidistribución».

4. LA ADAPTACIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL A LA REALIDAD DE LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS

La deseable sencillez de las normas jurídicas es rebasada en ocasiones por el legislador, produciendo un efecto contrario al propio de aquella premisa al dificultar su aplicación. Es esto lo que sucede con el artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal, ya que la aplicación a los conjuntos inmobiliarios del

(6) *La inscripción registral de actos urbanísticos*, Marcial Pons, 1999, pág. 90.

resto del articulado de dicho cuerpo legal no está exenta de problemas, especialmente en la esfera registral, generados fundamentalmente por tratarse de una realidad que se aparta en muchos aspectos de los simples edificios divididos horizontalmente y por el laconismo con el que se pronuncia el citado precepto.

En consecuencia, la aplicación de las normas reguladoras de la propiedad horizontal a los conjuntos inmobiliarios exige un especial esfuerzo de adaptación o adecuación de las mismas a las particularidades que éstos presentan, lo que acerca en gran medida esa aplicación a la propia de la analogía, e incluso en algunos casos obstaculizará la aplicación de su régimen.

En esta línea, LASO MARTÍNEZ (7) concibe dos grandes grupos de conjuntos inmobiliarios:

1. Pluralidad de fincas, edificadas o no, que tengan bienes o servicios comunes, aun cuando estos últimos recaigan sobre bienes privativos. En ambos casos el nexo de unión de las titularidades individuales se proyecta, como mínimo, en la regulación de una cotitularidad de bienes o servicios, ligada, *ob rem*, a los bienes privativos. Como dice la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 3 de septiembre de 1982, la figura de las «titularidades *ob rem*... exige que entre las fincas cuyas titularidades se conectan deba existir, como causa económica y a la vez jurídica que justifique esta conexión, una cierta relación de destino, dependencia o accesoriedad e incluso de destino». Lo cual es independiente, en esta primera aproximación, de que la configuración se haga bajo la idea tradicional de elemento común o incluso como elemento independiente conectado *ob rem* con la titularidad privativa.
2. Pluralidad de fincas privativas sometidas a un régimen común de limitaciones recíprocas incluso para el caso de falta de bienes o servicios comunes.

Por lo tanto, junto a los conjuntos inmobiliarios configurados bajo la estructura típica de la propiedad horizontal, que podrían denominarse «conjuntos inmobiliarios horizontales», cabe la existencia de otros que se aparten en mayor o menor medida de ella, superando incluso la tradicional distinción entre elementos comunes y privativos. El citado autor concluye diciendo que «si lo que da razón a la propiedad horizontal es la accesoriedad de determinados bienes en beneficio de los elementos privativos, en los conjuntos sin bienes materiales en común existe sin embargo una accesoriedad del régimen de uso en beneficio también de la mejor condición de los elementos privativos y del buen fin del conjunto».

En virtud de lo anterior, el siguiente interrogante que hemos de esclarecer es si el artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal cobija o excluye esta pluralidad de posibles configuraciones y, por tanto, de regímenes jurídicos dentro de un concepto genérico de los conjuntos inmobiliarios.

Para ello es preciso examinar con cierto detalle el citado artículo 24, cuyo contenido puede sintetizarse como sigue:

(7) LASO MARTÍNEZ, «De la propiedad de casas por pisos a los conjuntos inmobiliarios», en *RCDI*, 619, pág. 1842.

- Según su primer apartado, «El régimen especial de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil (es decir, el régimen de propiedad horizontal) será aplicable a aquellos complejos inmobiliarios 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, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios».
- El número 2.º recoge las dos formas en que pueden organizarse «los complejos inmobiliarios a que se refiere el apartado anterior»: constituirse en una única comunidad de propietarios o bien en una agrupación de comunidades. En ambos casos se aplicará la Ley de Propiedad Horizontal, sin perjuicio de lo que sigue.
- El apartado 3.º introduce ciertas especialidades para el caso de constitución de la citada agrupación de comunidades.
- El 4.º y último apartado hace referencia al régimen aplicable «a los complejos inmobiliarios que no adopten ninguna de las formas jurídicas señaladas en el apartado 2».

A la vista de ese precepto, algunos autores estiman que su apartado 1.º contiene una definición de los complejos inmobiliarios, por lo que sería consustancial a ese concepto la coexistencia de elementos privativos y elementos materiales comunes, al igual que ocurre en la propiedad horizontal ordinaria, sin que quepan según esta tesis otras posibilidades de configuración al margen de ésta.

Sin embargo, nosotros consideramos que el reiterado artículo 24 no impide sostener la idea de la diversidad de formas y manifestaciones de los conjuntos inmobiliarios en los términos que ya se han expuesto. Como argumentos en este sentido se pueden esgrimir los siguientes:

- a) La literalidad del apartado 1.º, antes transcrito, que no se limita a decir que el régimen especial de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil será aplicable a los complejos inmobiliarios sin más, sino que limita su aplicación a aquellos conjuntos que reúnan los requisitos definitorios de la propiedad horizontal. Por lo tanto, *a contrario sensu*, resulta que ese régimen no será aplicable, al menos directamente, a los que no reúnan tales requisitos, cuya regulación no compete a la Ley de Propiedad Horizontal. Creemos por ello que este apartado no define los complejos inmobiliarios, sino que se centra exclusivamente en los que se conciben de modo análogo a la propiedad horizontal, pero no impide en modo alguno una configuración distinta.
- b) Para entender el siguiente argumento, hay que partir de dos premisas previas. Por un lado, el apartado 2.º recoge, según vimos, las dos formas de organización de los complejos inmobiliarios «a que se refiere el apartado anterior», esto es, de los que se constituyan con asimilación a la propiedad horizontal. Quiere ello decir que tanto el número 1 como el 2 se refieren exclusivamente a dichos complejos «horizontales». En segundo término, dicho apartado segundo determina, a nuestro juicio, las dos únicas alternativas posibles para la organiza-

ción de la comunidad o comunidades propias de tales complejos (8). Si ello es así, no resulta difícil llegar a la siguiente conclusión: cuando el apartado 4.º establece el régimen aplicable «a los complejos inmobiliarios que no adopten ninguna de las formas jurídicas señaladas en el apartado 2» se está refiriendo a aquellos que se configuren al margen de la propiedad horizontal. De este modo, el artículo 24.4.º estaría avalando la posibilidad que sostenemos.

- c) Podría considerarse un obstáculo para la interpretación que propugnamos la remisión del artículo 24.4.º a la propia Ley como supletoria de lo pactado, pero en realidad no lo es si se tiene en cuenta que tales pactos están en todo caso subordinados a las normas imperativas que regulen la figura jurídica cuyo cauce adopte en cada caso el conjunto en cuestión, por lo que la aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal sólo podría plantearse en último extremo y, por supuesto, sólo aquellas normas y en aquellos casos cuya específica naturaleza lo permitiera.
- d) Un argumento lógico deriva de la relación entre los dos últimos apartados del artículo 24. Si, en contra de lo razonado en la letra «b» precedente, tuviéramos que aceptar que el apartado 4.º se refiere a los conjuntos de propiedad horizontal, significaría que los conjuntos «horizontales» que no se constituyan ni como comunidad única de propietarios ni como agrupación de comunidades (lo cual, según vimos, no es posible en nuestra opinión), se regirían supletoriamente por las normas de la Ley, con las especialidades del apartado 3.º. Estas especialidades son las previstas precisamente para la agrupación de comunidades, por lo que el precepto incurriría en una paradoja o contradicción evidente. En consecuencia, ha de entenderse que el apartado 4.º se refiere a complejos distintos de los contemplados por el 1.º.
- e) La expresión antes transcrita del artículo 24.2.º: «los complejos inmobiliarios privados a que se refiere el apartado anterior», concerniente, como vimos, a los asimilados a la propiedad horizontal, deja patente que existen otros que se apartan de esta idea.
- f) El artículo 2.c) de la misma Ley, según el cual ésta se aplicará a los complejos inmobiliarios privados, añade una frase harto elocuente: «en los términos establecidos en esta Ley», por lo que se está insinuando que caben otros «términos» distintos; de lo contrario, dicha frase resultaría superflua o redundante.

5. CONCLUSIONES

Supuesta la posibilidad de configurar los conjuntos inmobiliarios bien como una realidad análoga a la propiedad horizontal o bien apartándose de

(8) La existencia de una Junta de Propietarios es una exigencia legal ineludible de la propiedad horizontal; sin embargo, la Ley concede para los complejos inmobiliarios la posibilidad de optar por lo que llama «agrupación de comunidades», en que coexisten la Junta de todos los propietarios del conjunto y las Juntas particulares de las distintas comunidades en que se divide. No imaginamos otra posibilidad distinta, dentro de los conjuntos «horizontales», al margen de estas dos.

ella, la visión de la problemática que plantea la Resolución objeto de estas líneas dependerá de si el conjunto al que se refiere pertenece a una categoría u otra.

La discrepancia de la que nace el recurso consiste en si, no constando en la descripción registral de un solar referencia a edificación alguna, es necesaria para la inscripción de un conjunto inmobiliario la previa declaración de obra nueva, con todos los requisitos que exige la legislación urbanística, del mismo modo que lo es para la inscripción del régimen de propiedad horizontal.

Las conclusiones que pueden extraerse de la construcción que hasta aquí se ha propuesto son las siguientes:

- a) En el caso de que el conjunto inmobiliario se hubiera configurado fuera de los cauces de la propiedad horizontal, en virtud de la libertad de configuración de los conjuntos que hemos preconizado, no parece haber obstáculo en admitir su prefiguración por el propietario único antes de preceder a la enajenación de los distintos elementos de que se compone, sin decidir en ese momento sobre los detalles de las edificaciones que hayan de realizarse en cada uno de ellos, lo que corresponderá en su día a los adquirentes dentro de los límites marcados por las normas urbanísticas y de los derivados del régimen especial al que están sometidos, cuya oponibilidad a terceros dependerá de su reflejo registral, en cuanto negocio de trascendencia real. Por ello, en este supuesto no resultaría procedente exigir declaración de obra nueva alguna.
- b) En otro caso, tratándose de conjuntos asimilables a la propiedad horizontal, habría que acudir a la analogía, según ya se ha indicado, con las normas propias de ésta que así lo admitan. En principio, la aplicación de las normas de la propiedad horizontal debería conducirnos a la declaración de obra nueva, pero lo cierto es que en el caso concreto de la Resolución no se ha iniciado realmente ninguna construcción. ¿Esta circunstancia impide la inscripción? Interpretando literalmente el artículo 8.4 de la Ley Hipotecaria, la respuesta debería ser afirmativa, pero, como ya anticipamos, no cabe una aplicación analógica producto de una interpretación literal, porque resultaría ciertamente paradójica. Esa aplicación analógica exige la acomodación de la norma a la realidad a la que va a aplicarse, por lo que en este segundo supuesto habrá de trazarse un paralelismo entre las circunstancias que concurren en una y otra situaciones para apreciar la «identidad de razón» que establece el artículo 4.1.º del Código Civil para la aplicación analógica de las normas.

El equivalente al edificio horizontal en su conjunto estaría constituido, en el caso del complejo, por todo lo que se encuentra dentro de sus linderos globales. El comienzo de la construcción del primero (que la LH exige, como vimos, para la inscripción del régimen) tendría su expresión en este caso en el correspondiente proyecto inicial del conjunto, para el que se ha obtenido la correspondiente licencia, como se desprende del texto de la Resolución. Sin embargo, la especialidad del caso frente a la regla general consiste en que, habiendo comenzado la «construcción» del complejo por estar perfectamente delimitadas las parcelas privativas y comunes, no se ha efectuado en él obra material

alguna, por lo que no sería necesario tampoco aquí la declaración de obra nueva (9). Ésta será exigible cuando, enajenados a terceros todos o alguno de los elementos privativos, les sean abiertos los correspondientes folios registrales y se pretenda hacer constar las nuevas construcciones que en su día se hayan terminado o comenzado en ellos.

- c) Para terminar parafraseando el Fundamento de Derecho 2.º de la Resolución, interpretando su confusa redacción, según la tesis que apoyamos, cabe concluir que el conjunto inmobiliario contemplado por ella no se configura como propiedad horizontal (10), por lo que no es adecuado recurrir a sus normas como único basamento de la exigencia de la declaración de obra nueva. Pero, aunque el conjunto hubiera recibido tal configuración sometiéndose al régimen de propiedad horizontal, no podría olvidarse que las declaraciones de obra nueva no constituyen un requisito para la existencia de esta propiedad especial, sino simplemente el instrumento para la inscripción de un edificio, con independencia de si se divide horizontalmente o no. Y como en este caso concreto no ha comenzado edificación alguna, no hay obra nueva que declarar.

EUGENIO-PACELLI LANZAS MARTÍN

(9) El propio artículo 24.1 de la Ley de Propiedad Horizontal parece admitir la posible existencia de un complejo inmobiliario asimilado a la propiedad horizontal sin que haya comenzado la construcción de las obras, al permitir que está integrado por dos o más «parcelas», contraponiendo este término al de «edificaciones».

(10) Al menos como propiedad horizontal «ordinaria». Entre otras razones porque el vial destinado a ser elemento «común» es previamente objeto de segregación que recibe la calificación favorable del registrador y se inscribe pasando a formar finca registral independiente.