

Los complejos inmobiliarios en la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal de 1999

SUMARIO: I. LA CRISIS DEL PRINCIPIO DE VERTICALIDAD DE LA LEY DE 1960.—II. EL INTENTO DE REGULACION UNITARIA DE LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS: EL ANTEPROYECTO DE 1991: 1. DEFINICIÓN DEL CONJUNTO INMOBILIARIO EN EL ANTEPROYECTO DE 1991: PROPIEDAD SEPARADA, COMUNIDAD ESPECIAL Y PUNTOS DE CONEXIÓN. 2. TIPOLOGÍA DE CONJUNTOS INMOBILIARIOS.—III. LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS EN LA LEY 8/1999, DE REFORMA DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 1. PRINCIPIOS TÉCNICOS DE LA REFORMA. 2. EL COMPLEJO INMOBILIARIO Y SU RÉGIMEN JURÍDICO. 3. COMUNIDADES ORDINARIAS Y COMUNIDADES AGRUPADAS. 4. LA ADMISIBILIDAD DE ESTRUCTURAS INMOBILIARIAS PIRAMIDALES.

I. LA CRISIS DEL PRINCIPIO DE VERTICALIDAD DE LA LEY DE 1960

La Ley de Propiedad Horizontal de 1960 (al igual que su más directo antecedente; la Ley de 26 de octubre de 1939, de modificación del artículo 396 del Código Civil y de la Ley Hipotecaria) supuso un notable y meritorio esfuerzo de adaptación de antiguos dogmas sobre la propiedad territorial (1) a las nuevas **formas inmobiliarias** que emergen en nuestras grandes

(1) Nos referimos a la concepción **pseudo-patológica y esencialmente temporal** (*communio incidens*) del condominio fundario romano, que fue incorporada sin solución de continuidad a nuestra tradición jurídica y que se expresa en la conocida fórmula del Digesto: *duorum in solidum dominium esse non potest* (Celso, D. 13, 6, 5. 15).

J. GONZÁLEZ MARTÍNEZ en su conocido artículo «Propiedad sobre pisos y habitaciones», en *RCDI*, tomo V, 1929 (pág. 186 y sigs.), en el que abogaba por una radical transformación de nuestro derecho civil e hipotecario para adaptarlo a las nuevas realidades inmobiliarias que surgían en la España de aquellos años, al igual que en Francia y en Italia, cita las Sentencias del Tribunal Supremo de **5 de noviembre de 1924** y de **5 de mayo de 1926**, en las que se establecen los primeros límites al ejercicio de la *actio*

ciudades en el primer tercio del siglo xx y que, tras la guerra civil, pasan a convertirse en una realidad cotidiana para amplísimas capas de la sociedad. La división de las edificaciones urbanas en **secciones horizontales** es la vía a través de la cual logran el acceso a la vivienda en España buena parte de los ciudadanos, al igual que en otros países mediterráneos europeos, por lo que resultó imprescindible acometer la revisión de nuestra legislación civil para hacer económica y jurídicamente viable esta forma especial de propiedad hasta entonces tan anómala.

Hoy, como señalan DÍEZ PICAZO Y GULLÓN (*Sistema...*, *op. cit.*, Tomo III, págs. 293-295) nos encontramos ante una **nueva fase** en la evolución legislativa de esta institución en la cual los problemas a abordar son otros muy distintos: entre ellos ocupan un lugar destacado el «desenvolvimiento más minucioso de las **relaciones de vecindad**» (propósito al que se dedica buena parte de la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal) y la aparición de nuevas realidades inmobiliarias que desbordan los **principios de verticalidad** y de **unidad de edificio** sobre los que se asentaba la Ley de 1960.

Efectivamente, el desarrollo urbanístico de nuestras ciudades con arreglo a los nuevos instrumentos de planeamiento sobre diseños cada vez más alejados del **edificio convencional**, incorporando progresivamente nuevos servicios (recreativos, deportivos, culturales, comerciales..., etc.) cuya construcción, financiación y conservación exige estructuras cada vez más complejas, a las cuales también ha de dar adecuada respuesta nuestro ordenamiento en su dimensión jurídico-privada.

La confusión terminológica reinante en esa materia es considerable a causa de la ausencia de referencias legislativas o jurisprudenciales mínimamente seguras y de las adaptaciones más o menos libres que realizan nuestros autores de las denominaciones con las que legislaciones cercanas a la española designan las formas más avanzadas de **agrupación inmobiliaria** (desde los

communi dividundo, en contra del principio histórico contenido en nuestras leyes de Partida, según el cual «...**las cosas se gobiernan mejor cuando son de uno solo que cuando son de varios**». Este trabajo del ilustre hipotecarista ha sido recientemente evocado por J. L. LASO MARTÍNEZ en su artículo titulado «De la propiedad de casas por pisos a los conjuntos inmobiliarios», en *RCDI*, noviembre-diciembre 1993, núm. 619, págs. 1823 y sigs., en la cual se realiza un extenso y lúcido análisis de la problemática que nos ocupa en el presente estudio.

Sobre la cuestión de los complejos inmobiliarios, además de los trabajos más adelante citados, vid. ASOCIACIÓN DE PROFESORES DE DERECHO CIVIL, *Conjuntos inmobiliarios y multipropiedad*, Bosch, Barcelona, 1993. Dentro de esta obra colectiva es especialmente destacable el trabajo de F. RIVERO HERNÁNDEZ, *Estatuto jurídico y régimen funcional de la propiedad separada en el anteproyecto de ley de conjuntos inmobiliarios de 1991*, págs. 17 a 116. Vid., asimismo, J. FERNÁNDEZ COSTALES, «Las urbanizaciones y la propiedad horizontal», en *Actualidad Civil*, Madrid, 1995.

ensémbles inmobiliarias, del Derecho francés, según la Ley de 1965, al **condominio complotado** regulado en las leyes italianas). Entre nosotros han sido frecuentes términos tales como **urbanizaciones privadas** (utilizado en nuestra doctrina y jurisprudencia generalmente para hacer referencia al fenómeno de la propiedad horizontal extendida), **conjuntos inmobiliarios** (con el que el conocido **anteproyecto de Ley de 1991** —al que más adelante nos referiremos— pretendió englobar prácticamente todas las variantes de edificación compleja), **mancomunidades**, **supracomunidades** de propietarios..., etc. Si bien, todas estas denominaciones, y otras muchas que existen, carecen de tradición y fijeza en nuestro derecho y rara vez han alcanzado un significado unívoco, homologable doctrinal o jurisprudencialmente, que permita utilizarlas como categoría conceptual para la explicación del fenómeno jurídico que estamos analizando. Resulta, por consiguiente, mucho más útil abandonar por el momento todas ellas y pasar a examinar cómo se han ido desenvolviendo estas nuevas **formas inmobiliarias** en nuestra práctica jurisprudencial y registral, así como en el del **derecho vivo** que constituyen los estatutos de las comunidades de propietarios. Una vez situados en este punto, se estará en condiciones de desgranar la nueva regulación de toda esta materia que ha llevado a cabo la Ley de reforma de la LPH de 1999.

El auge que comenzaron a adquirir a partir de los años sesenta los conjuntos urbanizados destinados a viviendas unifamiliares y los grupos de edificaciones horizontalmente divididas con elementos inmobiliarios y servicios comunes (denominados generalmente **urbanizaciones privadas**) dio paso a numerosas **explicaciones técnicas** sobre la naturaleza jurídica de estas grandes estructuras, sin encaje aparente en la Ley de Propiedad Horizontal (que ni siquiera contiene una mención a las mismas, al girar íntegramente en torno al concepto de **edificio singular** y al **principio de verticalidad**) y al intento de dar respuesta a los graves problemas prácticos (organizativos, registrales, económicos..., etc.) que comenzaban con frecuencia a plantear. Examinemos con algún detenimiento cuáles han sido históricamente dichas **soluciones técnicas**.

A) En un primer momento, como ha explicado A. DELGADO TRUYOLS (2), se impusieron las denominadas **tesis pluralistas**. Con ellas se pretendía configurar este tipo de urbanizaciones o complejos a través de **servidumbres positivas y negativas** constituidas recíprocamente entre los propietarios, mediante las cuales se construye —con eficacia jurídico-real— el entramado de derechos y obligaciones deseado.

(2) A. DELGADO TRUYOLS, «La propiedad horizontal: su régimen jurídico. El desarrollo moderno de los complejos inmobiliarios», en *Cuadernos Notariales*, núm. 4, Fundación Matritense del Notariado, Madrid, 1997, pág. 75. Dicha obra contiene un análisis riguroso y actual de la problemática que suscitan los complejos inmobiliarios y —en general— de las grandes cuestiones prácticas que hoy tiene planteada la propiedad horizontal.

De acuerdo con esta articulación teórica, los **elementos inmobiliarios comunes** serían objeto de una **propiedad separada** cuya titularidad correspondería a alguno de los siguientes sujetos:

- a) Al **promotor** de la urbanización. Lo cual ha permitido dar entrada, en el caso de grandes complejos, a las sociedades de servicios encargadas del mantenimiento o explotación de las instalaciones.
- b) Al **conjunto de los propietarios** que tendrían el condominio de las mismas. Dicho derecho quedaría vinculado *ob rem* a la titularidad de las parcelas, viviendas unifamiliares, pisos o locales. Esta fórmula presenta, principalmente, problemas de **orden registral** (al no existir vinculación entre los elementos comunes y las propiedades estrictamente privadas) y también de costes adicionales y complicación documental en la constitución del mismo.
- c) A una **persona jurídica diferente**. En este caso la condición de miembro de la entidad propietaria (socio o asociado) se vincularía *ob rem* a la titularidad de las parcelas, viviendas o locales. Esta posibilidad, aunque resulta bastante **artificiosa**, ha resultado útil en ocasiones para dar entrada a empresas o sociedades de servicios encargadas del mantenimiento o explotación de los elementos comunes.

La persona jurídica titular de los elementos comunes ha revestido en la práctica estatutaria la forma de **asociación, sociedad civil o sociedad cooperativa**.

La asociación de propietarios, constituida (pues no existe otra posibilidad legal) al amparo de la vigente Ley de Asociaciones de 24 de diciembre de 1964 y, por tanto, del artículo 22 de la Constitución, no resulta una fórmula satisfactoria, dada la **naturaleza extra-patrimonial** de esta figura, concebida para servir de soporte corporativo a fines de interés público o social e inadecuada, por múltiples razones, para constituir vinculaciones *ob rem*. Así lo han puesto de relieve tanto la jurisprudencia civil (vid. STS de 5 de julio de 1996) como la mayoría de los autores (3). Tampoco resulta especialmente satisfac-

(3) Algunos autores como M. DE LA CÁMARA ALVAREZ llegan a calificar las **asociaciones de propietarios** como un «auténtico engendro jurídico», en *Estudios de Derecho Civil*, Madrid, 1985, pág. 285. En el mismo sentido, poniendo de relieve las múltiples dificultades existentes, A. TORRES LÓPEZ, «Las supracomunidades o mancomunidades de propietarios en los modernos conjuntos inmobiliarios», en *Actualidad Civil*, núm. 44, 1-7 de diciembre de 1997, 1122. No obstante, la STC 183/1989, de 3 de noviembre de 1989, reconoce la viabilidad de la **asociación** de interés privado como base jurídica de una urbanización, si bien distinguiendo las obligaciones civiles de los asociados del contenido constitucional del derecho de asociación.

El párrafo tercero del artículo 3.2 del Anteproyecto de Ley de Conjuntos Inmobiliarios, aprobado por la Comisión General de Codificación en 1991, establece claramente la

toria la fórmula de la **sociedad civil**, salvo que ésta se configure —en contra de lo dispuesto en el art. 1.700 del Código Civil— con **carácter real** (*intuitu reí*), ni la **sociedad cooperativa** para «...la conservación, creación o suministro de servicios complementarios...» No es lo mismo la creación de una sociedad cooperativa para este fin (lo cual puede resultar razonable y operativo en la práctica) que el establecimiento de un vínculo real —con trascendencia *erga omnes*— respecto a la propiedad de la vivienda o parcela de la urbanización.

B) Desechadas pronto estas construcciones técnico-jurídicas, nuestra doctrina (y práctica estatutaria) pronto se inclinaron por intentar vías de asimilación de estas nuevas formas inmobiliarias a las regulaciones ya vigentes: esto es, al régimen de la **copropiedad ordinaria** del Código Civil y —sobre todo— a la **propiedad horizontal**.

La tesis canónica en esta materia fue expuesta por J. SAPENA TOMÁS en 1967 (4) al afirmar que en las urbanizaciones privadas «...**hemos tumbado la propiedad horizontal**». Es decir, nos encontramos ante idénticas situaciones jurídicas en las que lo determinante no es ya la **verticalidad** en la **construcción** o la extensión superficial de la misma, sino la peculiar relación jurídica funcional entre la propiedad separada y los elementos comunes definida en el artículo 396 del Código Civil y en el artículo 3 de la LPH. Esta relación se da claramente en el caso de las llamadas urbanizaciones privadas y, por consiguiente, no existe motivo para excluir la aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal.

La doctrina de la **propiedad horizontal tumbada** es, sin lugar a dudas, la que más fortuna ha alcanzado entre nosotros (al igual que la **propiedad horizontal invertida** en el caso de los garajes) pues sirve para representarnos gráficamente un modelo de **características físicas y estructurales** muy similar, del que cabe extraer, por analogía, decisivas consecuencias jurídicas.

Sin embargo, aunque el planteamiento resulta sumamente sugestivo en el plano teórico, no pueden ignorarse las profundas diferencias que separan el edificio singular en régimen de división horizontal del conjunto inmobiliario extendido superficialmente. Así, incluso en los supuestos más sencillos de bloques de pisos o viviendas unifamiliares con determinados elementos comunes (piscinas, jardines, club social..., etc.), algunas de las notas caracterís-

prohibición de establecer estas vinculaciones *ob rem*. «**Las propiedades o participaciones que integran un conjunto no podrán incorporarse a títulos-valores. Tampoco podrán establecer vinculaciones entre ellas y la condición de miembro de una sociedad o asociación**». El texto íntegro de este Anteproyecto de ley puede verse en ASOCIACIÓN DE PROFESORES DE DERECHO CIVIL, *op. cit.*, págs. 179 y sigs.

(4) En un conocido artículo titulado «Problemática jurídica de las urbanizaciones privadas», publicado en la *Revista de Derecho Notarial*, julio-diciembre de 1967, págs. 63 y sigs.

ticas (prácticamente identificativas) de la propiedad horizontal presentan perfiles mucho más desdibujados. Por ejemplo, la **inmediatividad** y **accesoriedad** de los elementos comunes no tienen porqué concurrir (al menos en la misma medida) en el caso de estas urbanizaciones. Del mismo modo, la **indivisibilidad** es generalmente menos rigurosa y, en muchas ocasiones, simplemente un instrumento útil para los copropietarios o para el promotor del conjunto. En fin, los **intereses colectivos** de los copropietarios se encuentran con frecuencia mucho más difusos y ello hace muy diferente la convivencia y las **relaciones vecinales**, que pierden preferencia en numerosos supuestos respecto a las **relaciones de propiedad**.

Por esta razón, tanto desde un punto de vista doctrinal como jurisprudencial, se viene aceptando sin dificultad la **insuficiencia de las normas contenidas en la Ley de Propiedad Horizontal** y, por consiguiente, su **aplicabilidad limitada** o supletoria. El principio básico sería la **libertad de pactos**, esto es, la plena capacidad de autoconfiguración organizativa. Y la norma subsidiaria destinada a completar los vacíos surgidos en su régimen jurídico sería la Ley de Propiedad Horizontal. Algunas recientes sentencias del Tribunal Supremo (5), como la de 5 de julio de 1996, son concluyentes en este punto, al afirmar:

«Quiere decirse con cuanto antecede que la urbanización se regirá primero por sus estatutos y (segundo), si no existen o para completarlos por la Ley de Propiedad Horizontal aplicada de modo analógico...»

No faltan, sin embargo, quienes opinan que la **aplicación limitada** de la Ley sobre Propiedad Horizontal no constituye la solución más correcta técnicamente, pues la mayor parte de los preceptos que contiene esta norma son (por definición) de **carácter imperativo**. «A falta de contratos...» de los propietarios (art. 392 del Código Civil) lo razonable sería acudir a un marco legislativo más general, como son las disposiciones ordinarias del Código Civil sobre la comunidad de bienes.

Aunque alguna **jurisprudencia menor** (6) se ha pronunciado en pro de esta tesis no se encuentra en absoluto generalizada, sobre todo por su escasa utilidad práctica. En caso de conflicto (procesal o no) entre los copropietarios pro-

(5) Véanse también las **Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 1993 y 26 de junio de 1995**.

(6) Es el caso de la conocida **Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 7 de octubre de 1991**, la cual se inclina aparentemente por esta solución, aunque en referencia a una comunidad de bienes, germánica o en **mano común**, muy extraña en nuestra tradición jurídica y —en todo caso— distinta a la regulada en los artículos 392 y siguientes del Código Civil. Sobre la misma cuestión en la jurisprudencia italiana, vid. J. L. LASO MARTÍNEZ, *op. cit.*, págs. 1838 y 1839.

vocado por insuficiencias de los estatutos de la urbanización, la Ley de Propiedad Horizontal ofrece respuestas más razonables, equitativas y adaptadas a la realidad social de estos tiempos que los artículos 392 y siguientes del Código Civil. Por ello siempre es preferible la aplicación subsidiaria de aquélla.

En resumen, respecto a estas primeras **formas inmobiliarias**, no encuadrables estrictamente en la Ley de Propiedad Horizontal, se ha impuesto en la práctica la aplicación subsidiaria de la misma en defecto de las disposiciones libremente pactadas entre los propietarios. Sin embargo, esta afirmación no está exenta de matices.

Tanto si se trata de parcelas destinadas a viviendas unifamiliares (construidas o no) o de bloques de edificios, el procedimiento seguido en la práctica para su creación ha venido siendo muy similar. El **título constitutivo** define el conjunto inmobiliario, expresando sus límites, extensión..., etc., así como los diferentes elementos privativos que lo integran y —en su caso— la existencia de otras unidades inferiores, la numeración correlativa de dichos elementos y su cuota de participación en el conjunto, acompañada de las cuotas de participación de las unidades inmobiliarias menores. Asimismo, normalmente se definen, con elevado grado de minuciosidad, los **elementos comunes** (al tener un carácter más **incierto** jurídicamente que en los edificios singulares), expresándose aquéllos que hayan de ser cedidos al Ayuntamiento (viales y zonas verdes, en el caso de los conjuntos de parcelas).

Junto al título constitutivo los **estatutos del conjunto** establecen sus reglas de organización y funcionamiento interno, siendo aquí —lógicamente— donde se presentan en la práctica mayores variantes. Hasta esta reforma ha sido frecuente establecer unos **órganos de gobierno** del conjunto que conviven con otros específicos de cada unidad inmobiliaria inferior (si es que existen). Han surgido así las denominadas **supracomunidades o mancomunidades** de propietarios, en las que los estatutos diseñan una estructura organizativa donde cada **subconjunto** inmobiliario tiene unos órganos similares a los definidos en la LPH. El conjunto tiene su propia Junta (o asamblea de propietarios) en la cual se integran bien todos los titulares de elementos privativos, bien una representación (generalmente el Presidente) de cada subconjunto. La viabilidad jurídica de esta última posibilidad ha sido expresamente reconocida por la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de diciembre de 1995 (resultando «...inobjetable, pues facilita el funcionamiento orgánico del complejo»; DELGADO TRUYOLS, *op. cit.*, pág. 72) (7).

(7) La Sentencia de la **Audiencia Provincial de Málaga, de 4 de julio de 1996**, en esta misma línea, afirma: «...por lo cual no es de recibo la deducción de los recurrentes de que carecen de la posibilidad de intervenir en el desenvolvimiento de la vida de la mancomunidad, al estar representados en la ya citada Junta Directiva (del complejo) por uno de sus miembros...» Vid. A. TORRES LÓPEZ, *op. cit.*, pág. 1121.

Asimismo, los estatutos suelen establecer reglas propias sobre **adopción de acuerdos** por la Junta de propietarios habiéndose planteado aquí el problema de su eventual contradicción con el régimen de mayorías exigidas en la LPH. La cuestión es similar a la que se suscita con frecuencia en los grandes conjuntos inmobiliarios cuando el promotor se reserva **derechos exclusivos** de ciertos elementos (que, en principio, revestirían la condición de **comunes por naturaleza**) o impone servidumbres sobre los mismos a favor de determinados elementos privativos.

En estos supuestos se dan soluciones jurisprudenciales heterogéneas, de las cuales resulta difícil extraer conclusiones generales. Sí parece clara la tendencia del Tribunal Supremo, y también de la **jurisprudencia menor**, a favor de considerar inderogables por vía de disposiciones estatutarias las normas que determinan la esencialidad de ciertos elementos comunes. Línea que se mantiene también al valorar la viabilidad de cláusulas estatutarias contrarias a la regla de la unanimidad para llevar a cabo alteraciones en dichos elementos comunes (8). Aunque las anteriores conclusiones jurisprudenciales son ciertamente flexibles (más por parte de la DGRN que de la de los Tribunales de Justicia) resulta evidente que en un conjunto inmobiliario la **imperatividad de la LPH** ha de quedar atenuada respecto a los edificios singulares. No obstante, ella tampoco puede conducir a prácticas abiertamente contrarias al artículo 396 del Código Civil y a la Ley especial dictada para complementarlo, porque sería tanto como hacer perder coherencia al ordenamiento al provocar respuestas distintas ante situaciones de conflicto prácticamente idénticas. Este es precisamente el sentido que ha de otorgarse a esta línea jurisprudencial.

En todo caso, como veremos seguidamente, la incorporación a la LPH del nuevo artículo 2.c), en concordancia con el artículo 24.1 y 4, supone un notable avance respecto a estos problemas, por cuanto determina con toda claridad el sometimiento a las prescripciones imperativas del cuerpo normativo integrado por el artículo 396 del Código Civil y la Ley de Propiedad Horizontal de todas las posibles formas inmobiliarias —de hecho y de derecho— encuadrables bajo la definición de complejo inmobiliario.

La configuración registral de la **propiedad horizontal tumbada** (esto es, de los complejos inmobiliarios más sencillos) es igualmente producto de los

(8) Un excelente resumen de la jurisprudencia recaída en esta materia y —en general— sobre el estado de la cuestión (naturaleza de las normas sobre conjuntos inmobiliarios) se contiene en el trabajo de E. ESTRADA ALONSO, «El desfase de la Ley de Propiedad Horizontal en los grandes conjuntos inmobiliarios», en *Actualidad Jurídica*, núm. 37, septiembre de 1997. En concreto, vid. las siguientes sentencias (entre otras muchas): SSTs de 7 de febrero de 1976; 31 de enero de 1987; 3 de mayo de 1989, y 25 de junio de 1991.

usos y prácticas notariales y de la doctrina acuñada por la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Su punto de arranque se encuentra en la Resolución de la **DGRN de 2 de abril de 1980** (9), que hizo suya la teoría de la propiedad horizontal tumbada de SAPENA TOMÁS, trasladándola al ámbito registral. El sistema ideado para ello es de **triple folio registral** y, más modernamente, el denominado **folio múltiple o folio piramidal** (aplicable a la generalidad de estas formas inmobiliarias atípicas).

En realidad, la **pluralidad de folios** registrales es algo consustancial a la propiedad horizontal, por excepción al llamado sistema de **folio real** que impone el artículo 243 de la Ley Hipotecaria. Con arreglo al principio de **unidad registral**, los adquirentes de buena fe pasan a ostentar técnicamente la condición de **terceros hipotecarios** y la especial protección dispensada por el artículo 34 de la LH, si se atienen al contenido del folio correspondiente, salvo que —como sucede en este caso— se encuentre debidamente **vinculado** a otra hoja del Registro a través de la correspondiente anotación, debidamente practicada.

En la propiedad horizontal constituida sobre un edificio singular, el artículo 8 (apartados 4 y 5) de la Ley Hipotecaria, redactado conforme a la reforma introducida por la LPH de 1960, dio entrada ya a la pluralidad de folios registrales. En síntesis, el sistema implica la coexistencia de dos tipos de documentos hipotecarios:

- a) El **folio general del edificio** (también denominado **matriz**) en el que se inscribe el título principal, es decir, la escritura pública de división horizontal. En él se describe el inmueble en su conjunto y los diferentes pisos o locales a los que se asigna un número correlativo.
- b) Los **folios filiales**, que podrán abrirse una vez conste la inscripción del inmueble en su conjunto. En ellos se anotan los elementos privativos, que se consideran, a partir de ese momento, fincas registrales independientes.

(9) La **Resolución de la DGRN de 2 de abril de 1980** señaló que, «...en tanto no aparezca la normativa legal que regule esta nueva figura jurídica, se hace preciso arbitrar las medidas pertinentes para que pueda tener reflejo en el Registro dicha figura, y entre ellas cabe estimar aquél que se inspira en la forma de acceso de la propiedad horizontal, para lo cual procede:

1. Abrir un **folio general** para toda la urbanización...;
2. Abrir después **folio 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,
3. Abrir **folio separado** para cada uno de los pisos o locales que integran cada bloque, relacionado con el folio general del propio bloque...» Sobre la cuestión, vid. A. TORRES LÓPEZ, *op. cit.*, pág. 1123.

Teóricamente nada impediría, de acuerdo con el apartado 4 del artículo 8 de la Ley Hipotecaria, que los pisos o locales fueran inscritos en el mismo folio que la finca matriz, si bien una conocida **Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de febrero de 1973** afirmó que la pluralidad de folios en la propiedad horizontal resulta (siempre) exigible en aras al **buen orden y claridad** de los libros del Registro de la Propiedad.

En el caso de los conjuntos inmobiliarios, la **Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de abril de 1980**, a la que antes nos referíamos, instituye la figura del **triple folio** registral:

- a) **Folio general** para todo el complejo. En esta primera inscripción se detallan los elementos y servicios comunes, según consten en el título constitutivo del mismo, así como los estatutos del complejo.
- b) **Folio separado** (especial o filial) para cada unidad inmobiliaria o subconjunto que integre el complejo (bien parcelas separadas o viviendas unifamiliares, bien bloques divididos horizontalmente a su vez). Este folio ha de quedar vinculado registralmente con el anterior.
- c) **Folio especial** para cada uno de los pisos o locales, conforme a lo establecido en el artículo 8.5 de la Ley Hipotecaria.

Este sistema podría denominarse —aún mejor— **piramidal** (10), pues permite la **inscripción vinculada** de diferentes **unidades inmobiliarias** inferiores, a modo de círculos concéntricos, sobre un conjunto matriz inscrito en primer lugar.

Partiendo de esta construcción técnico-registral, conviene poner de relieve algunos problemas que se han ido suscitando en la práctica y a los cuales la nueva Ley da —en nuestra opinión— adecuada respuesta. Estos son los siguientes:

- I) EL ACCESO AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LOS ESTATUTOS DEL COMPLEJO INMOBILIARIO

El principio de publicidad registral exige en el ámbito de la propiedad horizontal que todo pacto, cláusula o disposición convencional que derogue el régimen legal (no imperativo) y pretenda alcanzar eficacia *erga omnes* ha de estar inscrito en el Registro de la Propiedad (11).

(10) Sobre la cuestión del régimen registral de los complejos inmobiliarios y el sistema de **folio múltiple**, véase A. PAU PEDRÓN, *Manual de Derecho Registral Inmobiliario*, Fufap, Alcalá de Henares, 1996, y A. PAU PEDRÓN y M. AMORÓS GUARDIOLA, *Jurisprudencia Registral*, Tecnos, Madrid, 1986.

(11) La Jurisprudencia del Tribunal Supremo es clara al extender el principio de publicidad registral al ámbito de los estatutos de las Comunidades de propietarios con

El artículo 3.3 del anteproyecto de ley de conjuntos inmobiliarios de 1991, al que seguidamente nos referiremos, lo expresaba con gran rigor al disponer lo siguiente:

«Las cláusulas o pactos modificativos del régimen legal, no inscritos en el Registro de la Propiedad, no serán oponibles a los terceros adquirentes a título oneroso y de buena fe de las propiedades separadas».

La doctrina de la DGRN es clara en cuanto a la accesibilidad al Registro de la Propiedad de los estatutos de los complejos inmobiliarios (12). La anotación (en **forma literal**, o mediante de **toma de razón** de su contenido jurídico-real) puede realizarse de dos maneras diferentes:

- a) En el folio registral común del conjunto inmobiliario. Lo cual constituye la solución más coherente, desde el punto de vista de la publicidad registral y,
- b) En el folio especial destinado a los elementos comunes. Ello implica distinguir las inscripciones del conjunto y las de los elementos comunes. Se trata de la solución por la que optó en su día —con un criterio técnico sumamente discutible— el anteproyecto de ley sobre conjuntos inmobiliarios de 1991.

II) LA INSCRIPCIÓN DE LAS TITULARIDADES *OB REM* Y DE LAS OBLIGACIONES *PROPTER REM*

La correcta definición de las titularidades *ob rem* resulta imprescindible en la práctica para configurar el régimen jurídico de los complejos inmobiliarios. En el **edificio singular** la vinculación nace directamente de la Ley en la mayor parte de los casos (por efecto del art. 396 del Código Civil), aunque existen también supuestos en los que no es así: bien porque se pretende derogar el régimen general (lo cual puede resultar muy problemático, como hemos visto), bien porque se trata de hipótesis fácticas no contempladas con claridad en la norma. Sin embargo, en los complejos inmobiliarios la indefinición es **endémica**, por lo que las vinculaciones reales incorporadas al título constitutivo devienen esenciales para la configuración jurídica de aquél.

Las obligaciones *propter rem* son también consustanciales a los complejos inmobiliarios. En el caso de las edificaciones simples, la mayor parte de estas

base en el artículo 5 de la LPH. Así, la **STS de 29 de febrero de 1971** reconoció la condición de **tercero hipotecario** al adquirente de buena fe, no conocedor de los estatutos, cuando éstos no están inscritos en el Registro de la Propiedad.

(12) Resoluciones de la **DGRN de 20 de diciembre de 1973 y 3 de septiembre de 1982**. Citadas por A. DELGADO TRUYOLS, *op. cit.*, pág. 95.

obligaciones (o las más importantes de ellas) se encuentran definidas legalmente. No sucede así en los complejos, sobre todo en los más grandes y complicados, donde las obligaciones vinculadas a la propiedad de un elemento inmobiliario, así como las servidumbres, son el mecanismo habitualmente escogido por los promotores para articular —con eficacia real— la vida del conjunto. Su admisibilidad no presenta mayores problemas, resultando especialmente útiles en los supuestos de **pre-horizontalidad**.

III) LA PRE-HORIZONTALIDAD DE LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS

La situación de pre-horizontalidad (aquella que aparece antes de la perfecta constitución de la propiedad horizontal) resulta especialmente problemática en el caso de los complejos inmobiliarios, en particular en relación con aquellos cuya construcción aún no ha finalizado íntegramente.

En relación con los **edificios singulares**, la práctica notarial y registral viene aceptando la aplicabilidad de ciertas normas de la Ley sobre propiedad horizontal desde que ésta accede al Registro de la Propiedad, aunque el edificio no esté totalmente concluido. Para la inscripción, la Ley Hipotecaria (art. 8) exige que la edificación esté, al menos, **comenzada**. Lo cual se viene interpretando —con arreglo al último inciso del párrafo segundo del apartado 4 de dicho precepto— en el sentido de que esté **proyectada técnicamente** y estén **suficientemente identificados los elementos privativos y comunes** sobre el plano. En tales casos, la Dirección General de los Registros y del Notariado acepta la inscripción a efectos de incrementar la protección jurídica de los adquirentes (**RDGRN de 18 de abril de 1988**). En Resoluciones posteriores, la DGRN ha llegado a afirmar que el adquirente en escritura pública de un departamento en construcción ostenta un derecho real que tiene pleno acceso al Registro de la Propiedad en el folio abierto al solar desde que está proyectada la edificación, incluso antes de que ésta acceda al Registro en forma de división horizontal (**RDGRN de 16 de mayo de 1996**).

En los **complejos inmobiliarios** la Jurisprudencia registral también admite la inscripción en términos y condiciones similares (**RDGRN de 21 de octubre de 1980**). Y acepta que accedan al Registro de la Propiedad las obligaciones *propter rem* y las servidumbres propias de estos conjuntos (sin las cuales su inscripción devendría imposible). Para la DGRN, aunque nos encontramos ante meras expectativas jurídicas, es decir, ante situaciones jurídico-reales que sólo llegarán a consolidarse con la efectiva construcción del inmueble, es razonable que puedan reflejarse en el Registro para garantizar la plena seguridad en el tráfico inmobiliario.

Las principales dificultades técnicas (o teóricas) en este punto proceden del artículo 530 del Código Civil, el cual exige que el predio dominante y el

sirviente tengan distintos propietarios. No obstante, se viene admitiendo doctrinalmente que la servidumbre puede también quedar constituida bajo una condición suspensiva, que únicamente se actualizará cuando se transmita la finca a un tercero por el propietario único del complejo.

II. EL INTENTO DE REGULACION UNITARIA DE LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS: EL ANTEPROYECTO DE 1991

La insuficiencia de las normas de la Ley de Propiedad Horizontal como normativa supletoria de las urbanizaciones privadas constituye desde hace años un lugar común en la doctrina iuscivilista, si bien y ha ido en aumento en los últimos tiempos al observarse su difícil aplicación a grandes conjuntos en los que la **lógica de relaciones de vecindad**, que inspira la regulación de 1960, cede definitivamente ante intereses económicos y comerciales que la desbordan por completo. Nos referimos a los conjuntos residenciales que se levantan en el perímetro exterior de nuestras ciudades, en los que se incorporan dotaciones deportivas, culturales o comerciales de enorme importancia y —sobre todo— a los centros comerciales ubicados en estas mismas zonas periféricas en los que se combinan unidades inmobiliarias de uso residencial y comercial integradas en estructuras jurídicas de tipo piramidal cada vez más complicadas y difíciles de reconducir a las sencillas prescripciones normativas de nuestra antigua Ley de Propiedad Horizontal (13).

Para intentar dar respuesta a estas nuevas realidades inmobiliarias, y de modo muy especial a la figura de la multipropiedad (**time-sharing** inmobiliario o derechos de **aprovechamiento por turno de bienes inmuebles**) cuya regulación —a efectos de la protección de los consumidores— imponen las normas de derecho comunitario europeo, se han ido preparando a lo largo de estos últimos años por los Ministerios implicados (Obras Públicas —hoy Fomento— y Justicia) varios proyectos legislativos sobre complejos inmobiliarios, multipropiedad, régimen de las urbanizaciones privadas, etc. También algunas Comunidades Autónomas han preparado borradores de textos legislativos sobre la materia, si bien en todo caso con la limitación de las competencias legislativas en materia civil que corresponden en exclusiva al Estado con arreglo a lo dispuesto en el artículo 149.1.8.^a de la Constitución.

De todos estos proyectos normativos el que ha tenido una mayor difusión, por el estadio prelegislativo que alcanzó, así como por su indiscutible calidad

(13) Sobre el tema resulta sumamente esclarecedor el trabajo de E. ESTRADA ALONSO, «El desfase de la Ley de Propiedad Horizontal en los grandes conjuntos inmobiliarios», en *Actualidad Civil*, septiembre de 1997.

técnica, fue el **Anteproyecto de Ley de Conjuntos Inmobiliarios** aprobado por la **Comisión General de Codificación** en el año 1991 (tras prolongados e intensos debates en el seno de su Sección Civil) y sobre el que existen abundantes referencias y estudios doctrinales.

Este texto, procedente del Ministerio de Justicia, trata de ofrecer una regulación unitaria del fenómeno de las **edificaciones múltiples**, con tal **vocación codificadora** que le hubiera supuesto la sustitución íntegra de la Ley de Propiedad Horizontal por una ley en la que tendrían encaje desde las formas más sencillas de propiedad por pisos en edificios singulares a los más grandes conjuntos inmobiliarios estructurados en **unidades, zonas y fases inferiores**.

Este proceso normativo fracasó (posiblemente) a causa de su propia desmesura, aunque quizá también por no tomar en debida consideración dos circunstancias esenciales:

- a) La sutil diferencia —en la que venimos insistiendo en este comentario— entre las denominadas **relaciones de vecindad** y las **relaciones de propiedad** en las comunidades horizontales, así como su distinta prevalencia en función de los intereses colectivos en presencia. El régimen de mayorías en la Junta, las facultades de los órganos de gestión, los derechos y obligaciones de los copropietarios, etc..., no constituyen tan sólo opciones técnico-jurídicas sino políticas. Se trata de decidir, en caso de conflicto, si prevalece o no la convivencia vecinal sobre el derecho de propiedad. Y esta decisión no puede ser igual en el caso de un gran centro comercial, compuesto de decenas de subconjuntos inmobiliarios de altísimo valor económico que en una **edificación singular** con un reducido número de pisos destinados a la vivienda de sus propietarios.
- b) En el ámbito de la propiedad horizontal, la complejidad técnico-jurídica resulta indeseable por su **vocación autoaplicativa (self-executing)**. Los operadores en esta rama del derecho son los millones de ciudadanos sometidos a su ámbito de aplicación y unos **gerentes** de las comunidades no necesariamente (ni siquiera convenientemente) expertos en derecho inmobiliario. Los propietarios han de ser capaces de comprender la normativa básica en la materia y aplicarla cotidianamente en sus relaciones vecinales sin necesidad de contar con asesoramientos especializados. Incluso la función de **administración de fincas**, que ha de ir progresivamente profesionalizándose hasta alcanzar los estándares vigentes en los restantes Estados de la Unión Europea, no tiene porqué derivar principalmente hacia el asesoramiento jurídico, sino más bien hacia un **management inmobiliario** de carácter interdisciplinario, mucho más útil para sus usuarios.

La excesiva complejidad técnico-jurídica del anteproyecto de 1991, seguramente imprescindible para acometer con suficiente rigor la regulación de la pluralidad de situaciones inmobiliarias que contempla, constituye sin duda uno de sus principales deméritos. Desde esta perspectiva, la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal de 1999 se sitúa (deliberadamente) en las antípodas del anteproyecto de 1991, habiendo procurado mantener la máxima claridad conceptual y —ante todo— la accesibilidad para la mayoría de los ciudadanos, principio que ha venido siendo una de las señas de identidad de la legislación española sobre propiedad horizontal.

1. DEFINICIÓN DEL CONJUNTO INMOBILIARIO EN EL ANTEPROYECTO DE 1991:
PROPIEDAD SEPARADA, COMUNIDAD ESPECIAL Y PUNTOS DE CONEXIÓN

Una vez hechas estas reflexiones iniciales, interesa analizar cuáles son las principales características técnicas del Anteproyecto de Ley de Conjuntos Inmobiliarios de 1991, para compararlas con las soluciones legislativas que ahora ofrece el capítulo III (art. 24) de la Ley de Propiedad Horizontal introducido por la reforma. Entre éstas, se encuentra en primer lugar el intento de establecer un **concepto unitario** del conjunto inmobiliario.

La definición contenida en el anteproyecto de 1991 se inspira en la ofrecida por la llamada **Carta de Roma**, elaborada en el V Congreso de Derecho Registral de 1982. Según este conocido documento, un conjunto inmobiliario sería:

«Una pluralidad de inmuebles conectados entre sí a través de elementos o servicios comunes, o de un régimen de deberes y limitaciones entre los mismos, con vocación de pertenecer a una multiplicidad de titulares, para la consecución y mantenimiento de los intereses generales y particulares de los partícipes».

Obsérvese que bajo esta definición se encuentran comprendidas desde las **formas más elementales** de propiedad horizontal hasta conjuntos inmobiliarios en los que ni siquiera existen elementos y servicios comunes, sino únicamente **limitaciones reales** y servidumbres recíprocas orientadas a la consecución de fines colectivos.

Aún con mayor rigor técnico, el Anteproyecto de Ley elaborado por la Comisión General de Codificación definía en su artículo 1 los conjuntos inmobiliarios en los siguientes términos:

«Unidades inmobiliarias o fincas, edificadas o edificables, en las que la propiedad de cada una tiene inherente un derecho de comunidad especial sobre los elementos o derechos inmobiliarios de utilidad común».

Igualmente, se trata un **concepto omnicomprendensivo** de toda edificación múltiple, en el que se elimina la exigencia de elementos comunes. Técnicamente, el conjunto inmobiliario bascula en este Anteproyecto de 1991 sobre tres nociones complementarias: la propiedad separada, la comunidad especial y los puntos de conexión entre ambas. Examinemos cada una de ellas por separado.

i) *La propiedad separada*

En el artículo 396 del Código Civil y en la Ley de Propiedad Horizontal la **propiedad separada** se concibe como una **titularidad simple** sobre pisos, locales u otros **bienes** susceptibles de aprovechamiento independiente análogos a éstos. La propiedad separada tiene una sola titularidad jurídica con independencia de que sobre ella exista una copropiedad ordinaria o cualquier forma de gravamen real o relación obligacional.

En el Anteproyecto de 1991, la propiedad separada es una **realidad física** (una **unidad inmobiliaria**) que puede ser simple (un piso) o compleja (edificio en régimen, a su vez, de propiedad horizontal). Cualquier **subconjunto inmobiliario**, con tal de ser susceptible de aprovechamiento independiente (individual o colectivamente) por tener acceso desde la vía pública o desde un elemento común del conjunto, tiene la condición técnica de **propiedad separada**. Ello supone que dentro de ella (por ejemplo, de cada uno de los bloques que existan dentro de una urbanización residencial) coexisten elementos privativos y comunes. Es decir, dentro de cada propiedad separada puede haber otras propiedades separadas que —a su vez— pueden ser simples o complejas (formando otros **subconjuntos inmobiliarios**).

ii) *La comunidad especial*

Es consustancial al conjunto inmobiliario la existencia de una comunidad especial en la que quedarían integrados:

1. Los elementos comunes **por naturaleza o afectación** del conjunto inmobiliario. Pero no los que son privativos de cada una de las propiedades separadas (aunque dentro de éstas tengan la condición de elemento común).
2. Los **derechos inmobiliarios de utilidad común**. El anteproyecto se refería a este concepto aunque sin concretarlo claramente. En realidad alude a la posible existencia de conjuntos inmobiliarios sin elementos o servicios comunes, hipótesis desde luego ajena al artículo 396 del Código Civil y a la Ley de Propiedad Horizontal vigente. Un ejemplo sobre el particular —que

propone LASO MARTÍNEZ (*op. cit.*, pág. 1832)— es el de las urbanizaciones privadas aún sin edificar, en las que los titulares de las diferentes parcelas establecen la obligación (real) de edificar de una determinada forma (por ejemplo, para conseguir la uniformidad estética) imponiendo restricciones constructivas al respecto y un sistema orgánico para otorgar permisos de modificación de las edificaciones, autorizar alteraciones en las propiedades separadas..., etc.

En nuestra opinión, en los supuestos de ausencia total de **elementos inmobiliarios comunes** o de cualquier **servicio común** (aunque carezca de base inmobiliaria) no tiene sentido hablar de un conjunto sometido a una disciplina legal especial. Si no hay, al menos, algún servicio común que gestionar, nada resuelve el establecimiento de **mecanismos institucionales** de cooperación entre **propietarios-vecinos**. Las servidumbres u obligaciones *propter rem* que se establezcan son perfectamente válidas pero pueden desenvolverse en la vida jurídica sin acudir al artificioso expediente de la comunidad o del complejo inmobiliario.

Por esta razón, como veremos, nuestro legislador exige en el nuevo artículo 24 de la nueva Ley de Propiedad Horizontal que existan «...elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios...» comunes. Este será, a partir de ahora, el **contenido mínimo** de la **comunidad especial** para que exista un complejo inmobiliario.

iii) *Los puntos de conexión*

Entre la propiedad separada y los elementos comunes ha de existir un punto de conexión. Este, normalmente, consiste en una vinculación *ob rem* entre los elementos comunes y las propiedades separadas (el derecho de **co-propiedad inherente** al que se refiere el art. 396 del Código Civil), bien igual entre todos ellos, bien configurado de forma selectiva entre algunas propiedades separadas respecto de algunos elementos o servicios comunes (la extensión y límites de las vinculaciones *ob rem* se define precisamente en el título constitutivo).

Como hemos visto, en el caso de los complejos inmobiliarios esta cuestión alcanza aún mayor significación que en los edificios singulares, ya que la vinculación **por naturaleza** aparece menos definida y —sobre todo— tiene generalmente mayor trascendencia económica.

Además de titularidades *ob rem*, el punto de conexión puede también consistir en ciertas obligaciones derivadas de la titularidad del inmueble en sus partes privativas. Tienen aquí mucha importancia las de **carácter urbanístico**, que pueden llegar a ser definitorias de la propia naturaleza de la propiedad separada y, desde luego, de su valor económico.

El concepto de **punto de conexión** entre las propiedades separadas y los elementos comunes es sobre todo útil técnicamente en los conjuntos inmobiliarios para resolver el problema de los sujetos llamados a decidir sobre las obras y las modificaciones estatutarias, así como sobre la creación o supresión de nuevos servicios, especialmente cuando se exige la unanimidad o mayorías muy cualificadas. Con arreglo a este concepto, sólo estarán legitimados para adoptar las decisiones relativas a determinados elementos comunes, los titulares de las propiedades separadas con los que exista un punto de conexión legalmente válido.

Un problema que la nueva LPH resuelve con una regla fácil de retener para cualquier operador:

«La competencia de los órganos de gobierno de la comunidad agrupada, únicamente se extiende a sus elementos inmobiliarios, viales, instalaciones y servicios comunes» (art. 24.i.f).

2. TIPOLOGÍA DE CONJUNTOS INMOBILIARIOS

El Anteproyecto de 1991 establecía un régimen general de los llamados conjuntos inmobiliarios (categoría central del sistema) en todos sus extremos básicos: constitución y régimen de la propiedad separada, estructura organizativa (órganos de gobierno y gestión) y régimen de las llamadas **sociedades de servicios**.

De todas estas normas (arts. 3 a 37) lo más destacable era la regulación del proceso de constitución del conjunto (y su eventual ampliación), el régimen de los **subconjuntos inmobiliarios**, y de los gastos comunes a cada propiedad separada (fuera ésta simple o compleja), el derecho de voto en las Juntas de propietarios, limitado al Presidente del subconjunto, y la flexibilización del régimen de mayorías para la adopción de acuerdos. Mejoras todas ellas —junto con muchas otras desconocidas por este Anteproyecto de 1991— ahora también incorporadas a la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal.

Una vez definido y reglamentado el **tipo básico** de conjunto inmobiliario la ley establece sus tres grandes modalidades, que son las siguientes:

a) **Los complejos urbanos** (cuando la propiedad separada recae sobre parcelas, edificadas o no). Es decir, lo que se venía denominando hasta entonces por la doctrina y en la jurisprudencia como **urbanizaciones privadas**.

b) **La propiedad horizontal** (en el caso de edificios singulares divididos en **secciones horizontales**). Aunque también existirá la propiedad horizontal sobre varios edificios asentados sobre una misma parcela y,

c) El **aprovechamiento compartido de bienes inmuebles**, que se articulaba, a su vez, de forma algo alambicada, en tres clases diferentes:

c.1) La **multipropiedad**, definida como un derecho real de copropiedad sobre un piso o local que incorpora un derecho-obligación, de carácter igualmente real, consistente en la utilización por turno del bien entre los copropietarios.

c.2) La **comunidad de aprovechamiento por turno**, consistente en un derecho real que recae sobre el conjunto del edificio y que da derecho al uso de un **departamento** del mismo durante un período determinado de tiempo al año, y,

c.3) **Los derechos de aprovechamiento por turno de carácter obligatorio.**

Las normas especiales que el Anteproyecto de 1991 establecía sobre estos tres tipos de conjuntos inmobiliarios eran escasas:

a) En el caso de los **complejos urbanos** (urbanizaciones residenciales privadas), la regla más importante era la obligación impuesta al promotor de la urbanización de entregar los viales, terrenos, instalaciones y servicios adecuados, «...conforme a la ley, al uso y a la buena fe...»

Asimismo señalaba el Anteproyecto de 1991 que el régimen se extinguiría cuando la Administración Pública se hubiera hecho cargo de los viales o elementos comunes, por sí o a través de otra entidad urbanística. Lógicamente, salvo que persistiera algún elemento común, o «...alguna limitación o carga de carácter común...»

b) En el caso de la **propiedad horizontal** la regla más relevante (dentro de los siete artículos que comprende) era la relativa a la llamada **acción de cesación** por actividades molestas de algún propietario.

El Anteproyecto permitía que después de efectuar el oportuno requerimiento, la Junta de propietarios, por mayoría cualificada, pudiera acordar, por sí misma, la **privación del uso material del piso o local** por dos años. Una solución extrema que la Ponencia redactora de la ley en el Congreso de los Diputados rechazó de plano, pues en realidad no produce ninguna ventaja convivencial efectiva al ser igualmente inexcusable para la comunidad, en caso de negativa del propietario, recabar el pertinente **auxilio jurisdiccional** para la ejecución material de su decisión.

III. LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS EN LA LEY 8/1999, DE REFORMA DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

1. PRINCIPIOS TÉCNICOS DE LA REFORMA

Ya hemos indicado anteriormente las razones por las cuales el Anteproyecto de Ley elaborado por la Comisión General de Codificación sobre Con-

juntos Inmobiliarios, a pesar de su indiscutible calidad técnico-jurídica, nunca llegó a ver la luz como tal propuesta legislativa formalmente asumida por el Gobierno a través de la presentación del correspondiente proyecto de ley en las Cortes Generales.

La Ponencia redactora de la Ley de Propiedad Horizontal se encontró en este punto ante un importante dilema. O bien eludía por completo el problema a la espera de un proyecto legislativo del Gobierno, o bien intentaba una regulación sencilla, sin excesivas pretensiones dogmáticas, a través de la cual pudiera ofrecer una solución satisfactoria a los principales problemas prácticos que plantean estas nuevas formas inmobiliarias. En realidad, se trataría de recoger legislativamente los mejores usos establecidos en esta materia por la práctica notarial y registral más que construir grandes categorías jurídicas, inevitablemente artificiales. En otras palabras, el objetivo de la Ponencia redactora de la ley sería compilar con sencillez el **derecho vivo** (*iuris dictio*, en su significado más literal) más que transformarlo y moldearlo con la violencia inherente a toda innovación legislativa. Algo mucho más propio del derecho público que del derecho privado, por esencia de creación espontánea.

Las enmiendas presentadas por los Grupos Parlamentarios del Congreso de los Diputados se situaban precisamente en esta línea. El Grupo Parlamentario Popular (14) proponía incorporar a la LPH una referencia a las **urbanizaciones privadas**, integradas por parcelas, edificadas o no, estableciendo únicamente el principio de **aplicación supletoria** a las mismas de las normas de la Ley de Propiedad Horizontal y el sistema registral de **folio múltiple vinculado** (antes examinado). Por su parte, el Grupo Parlamentario Socialista propugnaba incorporar varios artículos a la Ley de Propiedad Horizontal en los cuales tendrían cabida tanto las clásicas **urbanizaciones privadas** como otras edificaciones múltiples. La regulación propuesta era muy esquemática, siendo quizá su elemento más criticable la imprevisión de **propiedades separadas complejas** con cuota de participación única.

Sobre estas premisas y los antecedentes legislativos existentes, la Ponencia del Congreso de los Diputados, redactora de la reforma, se decantó por

(14) La enmienda número 20, del G. P. Popular a la iniciativa legislativa popular, proponía lo siguiente:

«Se adiciona un artículo 23 a la Ley de Propiedad Horizontal, del siguiente tenor:

Los propietarios de parcelas, edificadas o no, que tengan servicios o elementos comunes o elementos susceptibles de utilización privativa pero afectos a la satisfacción de necesidades comunes, podrán constituirse en comunidad de propietarios cuyo régimen jurídico se ajustará a lo pactado, y supletoriamente por lo dispuesto en esta Ley. En tal caso llevarán un libro de actas para reflejar los acuerdos adoptados, diligenciado en la forma prevista en el artículo 17.

Los estatutos de estas urbanizaciones privadas serán inscribibles en el Registro de la Propiedad, bien la finca matriz, bien en uno de los folios de las fincas que las integran con nota marginal de referencia en los demás».

incorporar a la Ley de Propiedad Horizontal, un nuevo capítulo en el que quedarían reflejados los siguientes **principios político-legislativos**:

1. Configuración del régimen legal de la propiedad horizontal (art. 396 del Código Civil y LPH) como **categoría nuclear** a la que atraer todas las formas inmobiliarias conceptualmente análogas. Se consideran análogas todas aquellas **agrupaciones inmobiliarias** que desbordan el edificio singular articulado en secciones horizontales en las que se verifica la dicotomía **propiedad separada-elementos comunes**, unida por unos **puntos de conexión** de carácter real.

2. Definición del **estatuto jurídico de la propiedad separada** sobre parámetros flexibles, de tal suerte que pueda estar integrada tanto por unidades inmobiliarias simples (parcelas) como complejas (edificaciones divididas horizontalmente). Ello implica, como veremos, el pleno reconocimiento normativo de las **estructuras inmobiliarias piramidales**, en las que unidades inferiores (**subconjuntos inmobiliarios**) se integran en otras superiores.

3. Sometimiento de la propiedad separada (simple o compleja) a un doble principio jurídico:

- a) **Plena responsabilidad jurídica**. Tanto sobre sus elementos comunes, como sobre sus propias normas de convivencia, organización y sus relaciones con terceros [art. 24.3./f) de la LPH].
- b) **Consideración unitaria de la propiedad separada** en sus relaciones con el complejo inmobiliario. De tal forma que cada subconjunto integrado en una unidad superior responda conjuntamente de su obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales.

4. Sencillez del **sistema organizativo**, que responderá al esquema general de la Ley de Propiedad Horizontal. En el supuesto de **estructuras piramidales** se da carta de naturaleza a la denominada **Junta de Presidentes**, aunque sin establecerla imperativamente. En este punto, la reforma se alinea con la práctica estatutaria más extendida y con las previsiones del Anteproyecto de Ley elaborado por la Comisión General de Codificación en 1991. Esta regla (contenida en el art. 24.3 de la LPH), en combinación con la libertad de **autoconfiguración gerencial** que contempla el artículo 13.1, nos sitúa ante un modelo de **máxima flexibilidad** en el cual podrán tener cabida cualesquiera formas inmobiliarias por complejas que éstas sean.

5. Plena accesibilidad al Registro de la Propiedad del complejo inmobiliario y de sus estatutos.

6. Libertad plena de configuración jurídica de los complejos inmobiliarios que adopten **formas diferentes** a las legalmente establecidas. Regla esta de extraordinario interés para los conjuntos existentes a la entrada en vigor de

la Ley de reforma que no adopten sus títulos constitutivos a las previsiones contenidas en ella.

7. **Claridad técnico-legislativa**, huyendo de la prolija regulación del Anteproyecto de 1991 y de tecnicismos alejados de la terminología habitual en el ámbito de la de propiedad horizontal.

2. EL COMPLEJO INMOBILIARIO Y SU RÉGIMEN JURÍDICO

El capítulo II (nuevo) de la LPH, que tan sólo contiene un artículo (art. 24), nos ofrece en su apartado 1 un **concepto claro** y **conciso** de complejo inmobiliario.

Al igual que en la **propiedad horizontal ordinaria** el concepto de complejo inmobiliario es esencialmente material, nunca formal. El complejo inmobiliario existe jurídicamente con independencia de su denominación como tal y del otorgamiento del título constitutivo del mismo. Como sucede con la llamada **propiedad horizontal de hecho**, plenamente avalada y reconocida por nuestra jurisprudencia mayor, el CIP existe desde que concurren los **presupuestos fácticos** establecidos en la Ley. Estos son los señalados en el artículo 24.1:

1. Existencia de varias **propiedades separadas** («...independientes entre sí...»), bien sean edificaciones o parcelas. Resulta indiferente el régimen jurídico de dichas edificaciones o parcelas, pudiendo ser de **titularidad simple o compleja**.

2. Que el **destino principal** de las edificaciones o parcelas, cuando lleguen a edificarse si aún no lo están, sea la vivienda o el establecimiento de actividades económicas.

La redacción de esta norma es muy amplia (se habla de **destino principal**, no único) y, además, debe completarse con lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 1 de la LPH, introducido por el Senado durante la tramitación parlamentaria de la ley. En realidad, con esta disposición el legislador sólo ha tratado de establecer una **cautela** para impedir la utilización de esta norma para fines diferentes de los que fue aprobada y, en especial, para **usos inmobiliarios no urbanos**.

3. **Vinculación ob rem** entre dicha propiedad separada y otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios comunes.

Este requisito precisa de alguna matización adicional:

a) Obviamente, la vinculación no tiene porqué ser uniforme, como tampoco lo es necesariamente en la propiedad horizontal común. Quiere decirse con ello que no todas las propiedades separadas tienen porqué participar por igual en los elementos comunes.

- b) Resulta imprescindible que exista algún elemento, instalación o servicio común, no siendo suficiente para constituir técnicamente un complejo la simple limitación recíproca o el juego de obligaciones *propter rem*. Estas pueden acompañar e integrar el régimen jurídico del complejo pero no constituir su único basamento jurídico. Ello no tanto por consideraciones de tipo teórico como por la falta de **utilidad práctica** de lo contrario. Si bien, en último término, será cuestión de interpretación jurisprudencial, más o menos flexible, la extensión del concepto legal de «**servicio común**».
- c) Aunque el artículo 24.1.b) de la LPH habla de «**...copropiedad...**» sobre los elementos comunes, esta expresión debe interpretarse, al igual que el artículo 396 del Código Civil y el artículo 3.b) de la LPH, como la titularidad de **cualquier derecho** sobre los elementos o servicios comunes. En caso contrario no tendrían cabida muchas de las situaciones que se dan en la práctica de nuestras comunidades de propietarios en relación con el uso y disfrute de los elementos comunes.

Si concurren los tres **presupuestos fácticos** señalados, el complejo inmobiliario existe en la realidad jurídica, y ello implica dos inmediatas consecuencias jurídicas: el sometimiento del mismo al artículo 396 del Código Civil y a las disposiciones imperativas de la LPH.

1. *El sometimiento al artículo 396 del Código Civil*

El sometimiento al artículo 396 del Código Civil (al que se han introducido importantes modificaciones, también en esta reforma legislativa) implica —sobre todo— la aplicabilidad de la distinción entre los elementos comunes por naturaleza (también llamados **esenciales**), y los que lo son por **destino** o afectación (denominados **accidentales**), según se definen desde la **STS de 10 de mayo de 1975**.

Aunque los **elementos comunes por naturaleza** son más difíciles de precisar en el caso de los complejos inmobiliarios que en los edificios singulares, en muchos casos la jurisprudencia recaída sobre estos últimos resultará plenamente trasladable a aquéllos. En todo caso, la nueva redacción del artículo 396 del Código Civil establece que son elementos comunes por naturaleza (por tanto, también en los CIP) «**...todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute...**» Como es sobradamente conocido, la enumeración subsiguiente contenida en dicho precepto carece de valor limitativo, siendo simplemente enunciativa (SSTS de 15 de marzo de 1985, 27 de febrero de 1987 y 17 de junio de 1988, entre muchas otras).

En todo complejo inmobiliario, cualquiera que sea su forma y régimen jurídico, son íntegramente de aplicación las reglas de **inseparabilidad** (vinculación *ob rem* a la propiedad separada) e **indivisibilidad** (prohibición de la *actio communi dividundo*), así como la exclusión de los derechos de **tanteo** y **retracto** en el caso de las partes privativas.

Serán igualmente aplicables todas las reglas construidas jurisprudencialmente (por el Tribunal Supremo y la Dirección General de los Registros y del Notariado) al amparo del artículo 396 del Código Civil, entre las que se encuentran, por ejemplo, las siguientes:

- i) La naturaleza común de todo aquello no definido como privativo en el título constitutivo (STS de 11 de octubre de 1967 y RDGRN de 28 de febrero de 1986).
- ii) La posibilidad de constituir **derechos exclusivos** con trascendencia real sobre los elementos comunes, incluso sobre aquellos que lo son por naturaleza, a favor de algún propietario o del promotor del complejo (STS de 3 de marzo de 1986 y 17 de julio de 1987). Y, en tal caso, posibilidad de excluir a algunos propietarios de la obligación de contribuir al mantenimiento de los mismos (STS de 7 de octubre de 1978).

Para que estos **derechos exclusivos** puedan tener eficacia real es preciso que consten en el título constitutivo. Si no figuran en él no podrán nacer sin el consentimiento unánime de todos los propietarios (STS de 19 de febrero de 1971).

Estas reglas resultan extraordinariamente relevantes en el caso de los complejos inmobiliarios, especialmente en el caso de las grandes edificaciones múltiples, donde se plantea con frecuencia el problema de los **límites de los derechos exclusivos** atribuidos al promotor en el título constitutivo (15), e incluso la reserva a su favor de la titu-

(15) E. ESTRADA ALONSO, *op. cit.*, analiza con detenimiento el caso prototípico de las **grandes superficies comerciales**, donde el promotor suele reservarse la titularidad privativa de la fachada y de los pasos generales o **malls** en los que desembocan los distintos locales de negocio. El promotor, en realidad, lo hace para asegurar la mejor gestión del centro comercial y no encontrar trabas en la Junta de propietarios, que tendría teóricamente que decidir sobre cualquier alteración de la galería o sobre el régimen de administración de la misma. Para eludir el problema del paso se constituyen con frecuencia servidumbres en favor de los locales, accediendo todo ello sin dificultades al Registro de la Propiedad. Igual sucede con las fachadas, terrazas, suelo, subsuelo..., etc.

Aunque, según el citado autor, existe muy poca jurisprudencia sobre la cuestión, debido a las dificultades técnico-procesales que entraña entablar una acción de esta naturaleza (por el litisconsorcio pasivo necesario de un gran número de propietarios, cuyas cuotas de participación se verían afectadas a resultados de la sentencia), existen algunas resoluciones judiciales (citadas en el referido trabajo) que han declarado la nulidad de inscripciones registrales por esta causa.

laridad de algunos elementos comunes por naturaleza bajo la justificación de una mayor eficacia en la gestión.

Los límites han de buscarse, en nuestra opinión, a través de dos vías diferentes: la **declaración de imperatividad** de las normas del artículo 396 del Código Civil, relativas a los elementos esenciales (sobre todo de aquéllos que resultan **imprescindibles para el ejercicio de los derechos** sobre la propiedad separada) y también mediante las **normas protectoras de los consumidores y usuarios** (contenidas, principalmente, en la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y en la reciente Ley de Condiciones Generales de la Contratación), en las cuales se encuentra base jurídica suficiente para la declaración de nulidad de las cláusulas de las escrituras de adquisición que incorporan directa o indirectamente reservas de este tipo a favor del promotor.

2. *Sometimiento a la Ley de Propiedad Horizontal*

La segunda consecuencia jurídica es el sometimiento a la Ley de Propiedad Horizontal. Así lo prevé el propio artículo 396 del Código Civil y lo señalan además expresamente los artículos 2.c) y 24.4 de esta norma especial.

¿Hasta qué punto queda sometido el complejo inmobiliario, por el hecho de serlo, a la Ley de Propiedad Horizontal? Caben dos respuestas diferentes a esta pregunta:

- i) Si el complejo inmobiliario se constituye en alguna de las formas señaladas en el artículo 24.2 (**comunidad ordinaria o comunidad agrupada**), quedará sometido íntegramente a la Ley de Propiedad Horizontal, si bien con arreglo a las reglas aplicativas especiales contenidas en el artículo 24.3. Esto es, se configura como una comunidad de propietarios a todos los efectos.
- ii) Si el complejo inmobiliario no adopta las formas jurídicas del artículo 24.2, bien porque pre-existe a la reforma legislativa y no se adapta a la misma, bien porque edificado con posterioridad se mantiene fuera de esta norma (situación perfectamente posible, dado su carácter claramente dispositivo), su régimen jurídico sería el siguiente: En primer término quedaría sometido a las normas imperativas del artículo 396 del Código Civil y de la Ley de Propiedad Horizontal (art. 24.1 LPH). En segundo lugar, a los pactos libremente establecidos en el título constitutivo que no contradigan dichas normas imperativas. Finalmente, y con carácter supletorio, quedarían sometidos a las disposi-

ciones no imperativas de la Ley de Propiedad Horizontal (art. 24.4 de la LPH).

A la hora de determinar qué preceptos de la LPH resultarán de aplicación obligatoria a estos **complejos inmobiliarios de hecho**, resulta imprescindible acudir al nuevo artículo 2.b), a tenor del cual «...se registrarán, en todo caso, por las disposiciones de esta Ley en lo relativo al régimen jurídico de la propiedad, de sus partes privativas y elementos comunes, así como en cuanto a los derechos y obligaciones de los comuneros...»

3. COMUNIDADES ORDINARIAS Y COMUNIDADES AGRUPADAS

El artículo 24 de la LPH ofrece a los complejos inmobiliarios una triple **opción organizativa**:

- i) Constituirse en una **comunidad ordinaria** (en una **comunidad tumbada**, normalmente) con arreglo al artículo 24.2.a).
- ii) En una **comunidad agrupada** (art. 24.2.b) o,
- iii) Adoptar otra configuración jurídica diferente con aplicación supletoria de la LPH (art. 24.4 de la LPH).

a) *La comunidad ordinaria: concepto y régimen jurídico*

El artículo 24.2.a) de la LPH da carta de naturaleza legislativa a la denominada **propiedad horizontal tumbada**, a la cual nos hemos referido ampliamente con anterioridad. No planteaba problemas de admisibilidad en nuestra jurisprudencia, por lo que la nueva Ley no hace otra cosa que recoger la práctica estatutaria de estas comunidades extendidas.

En este supuesto (aplicable principalmente en el caso de las **urbanizaciones residenciales privadas**, esto es, las integradas por conjuntos de parcelas, edificadas o no), la comunidad tumbada se constituiría de conformidad con el procedimiento general establecido en el artículo 5 de la LPH, cuya terminología propia, aplicable a edificio singular (piso o local) quedará adaptada *mutatis mutandis* a la denominación propia de estas urbanizaciones (parcelas, viviendas, etc.).

Obviamente el título constitutivo y los estatutos de la comunidad serán algo más complicados técnicamente de elaborar, al ser necesario relacionar con mayor rigor los elementos comunes y los derechos exclusivos sobre los mismos, las vinculaciones *ob rem* y las obligaciones *propter rem* y —dentro de estas últimas— los compromisos y obligaciones urbanísticas que afecten a cada parcela.

Una vez constituida la **comunidad tumbada**, le será íntegramente de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal, salvo que los estatutos hubiesen incorporado alguna cláusula derogativa de las disposiciones no imperativas de la misma, en cuyo caso prevalecerán aquéllas.

b) *La comunidad agrupada: procedimiento de constitución, requisitos y régimen jurídico*

Este concepto es, sin duda, el más original de todo el capítulo III, y con él se pretende dar respuesta a todo el abanico de situaciones en las que **unidades inmobiliarias de estructura múltiple** se integran en otras de carácter superior para su más adecuada gestión y organización.

La comunidad agrupada se basa, por tanto, en la existencia de **propiedades separadas complejas**, a las que resulta también aplicable la Ley de Propiedad Horizontal.

El supuesto legalmente **típico** (aunque no el único, como veremos de inmediato) es el de los **bloques divididos en secciones horizontales**, con acceso independiente desde la vía pública o desde una zona común, que comparten algún elemento, instalación o servicio común.

A partir de la entrada en vigor de la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, estos bloques podrán encuadrarse dentro del tipo normativo que se denomina **comunidad agrupada**, que únicamente presupone la existencia de una comunidad ordinaria en cada una de las unidades inmobiliarias inferiores.

El procedimiento de constitución es alternativo: o bien el título constitutivo se otorga por el **propietario único** del complejo (hipótesis únicamente aplicable a los que se constituyan con posterioridad a su entrada en vigor), o bien por los Presidentes de todas las comunidades llamadas a integrar aquélla, previamente autorizadas a tal efecto por **acuerdo mayoritario** por sus respectivas Juntas de propietarios.

Respecto de los complejos inmobiliarios existentes antes de la entrada en vigor de la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, se abren dos posibilidades diferentes:

i) Que en estos bloques existan ya comunidades de propietarios constituidas con arreglo a la LPH. En este caso, la ley establece un procedimiento muy sencillo para acceder a la condición de **comunidad agrupada**. Bastará con que el título lo otorguen, en representación de sus respectivas comunidades, los presidentes de las mismas, con el apoyo de la mayoría simple (art. 17.3.^a LPH) de los propietarios.

ii) Que estos bloques o unidades inmobiliarias constituyeran, antes de la entrada en vigor de la Ley, una sola comunidad de propietarios.

En este caso será imprescindible proceder a la constitución de las comunidades por bloques, aplicando el artículo 5 de la LPH, que exige la unanimidad de los propietarios. Una vez constituidas, sus Presidentes podrán transformar la actual comunidad en una comunidad agrupada, con el apoyo de sus respectivas Juntas de propietarios por mayoría simple.

Sea cual fuere el procedimiento de constitución seguido, el **título constitutivo de la comunidad agrupada** deberá contener los elementos establecidos en el artículo 24.2.b) y los demás requeridos por la Ley de Propiedad Horizontal, es decir, los previstos en el artículo 5. Dichas exigencias son las siguientes:

i) **La descripción del complejo inmobiliario** en su conjunto (téngase en cuenta que el complejo y la comunidad agrupada constituyen aquí una idéntica realidad).

Ello supone identificar cada una de las propiedades separadas, las cuales, al ser unidades inmobiliarias complejas, ya estarán descritas en sus respectivos títulos constitutivos. A cada comunidad (propiedad separada) se le asignará un número correlativo como exige la LPH y la Ley Hipotecaria (art. 8.4).

ii) **Los elementos, viales, instalaciones y servicios comunes**

Es necesario identificar y describir todos los que existen, ya que la mayor parte de ellos no reunirán la condición jurídica de **elementos comunes por naturaleza**. Por tanto, deberán señalarse las afectaciones, las vinculaciones *ob rem* y las obligaciones *propter rem*, así como todos los **derechos exclusivos** que se constituyan sobre dichos elementos comunes con los límites anteriormente indicados.

iii) **Las cuotas de participación de cada propiedad separada**

Frente a lo que hoy es uso generalizado en la práctica notarial, la Ley ha establecido —después de no pocas reflexiones y propuestas en su fase de redacción— una **cuota de participación única** de cada propiedad separada, siendo este uno de los elementos característicos de las nuevas comunidades agrupadas.

La cuota es única porque las responsabilidades financieras son colectivas. Las comunidades integradas (las propiedades separadas) «...**responderán conjuntamente de su obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales de la comunidad agrupada...**» [art. 2A2.b) de la LPH].

Esta importante previsión legal produce, al menos, dos consecuencias jurídicas:

1. La contribución a los gastos generales de la comunidad agrupada constituye una responsabilidad para las comunidades integradas «**...no susceptible de individualización...**» [art. 9A.e) de la LPH]. Por tanto, se incluirá en su presupuesto ordinario como cualquier otro gasto, sin que resulte oponible a la comunidad agrupada la morosidad de alguno de sus integrantes.

2. Las comunidades integradas responden de estas deudas con arreglo al artículo 22 de la LPH, es decir, «**...con todos los fondos y créditos a su favor**». Sólo podrá dirigirse contra aquellos propietarios individuales que «...hubiesen sido parte en el correspondiente proceso por la cuota que le corresponde en el importe insatisfecho...» (art. 22.1 de la LPH). Este proceso podría ser, en principio, el regulado en el artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal, si bien la dicción literal del apartado 1 de dicho precepto, al definir el sujeto pasivo el **proceso monitorio** que regula, parece excluir esta posibilidad.

iv) Los estatutos privativos de la comunidad agrupada

Se mencionan en el último inciso del artículo 24.2 de la LPH y en ellos, además de las menciones habituales (régimen de gestión, uso y disfrute de los elementos comunes), pueden contenerse las normas organizativas de la comunidad **agrupada** que se consideren pertinentes, siempre y cuando no resulten contrarias a las disposiciones imperativas de la LPH (particularmente al art. 13).

La Junta de propietarios estará integrada por los presidentes de cada una de las comunidades, si bien la ley permite otras fórmulas organizativas de dicho órgano. Estas pueden ir desde una composición más numerosa de la Junta (integrando más miembros de cada comunidad) a un **régimen diferenciado** de juntas en el que en unos casos tengan carácter de **asamblea general** (por ejemplo, para adoptar los acuerdos más trascendentales para la vida de la comunidad) y entre otras más restrictivo [por ejemplo, en la forma permitida por el art. 243.a)].

No resulta, sin embargo, disponible para las comunidades agrupadas la regla del artículo 24.3.b) sobre las **mayorías exigidas** en las comunidades integradas. El principio general es que en la comunidad agrupada rigen idénticas normas que en las comunidades ordinarias (art. 17 de la LPH), si bien atendiendo a la peculiar naturaleza de las propiedades separadas que la integran se exige que quien la represente haya obtenido previamente en la **Junta propia** la mayoría exigida en la LPH.

El título constitutivo y los estatutos serán inscribibles en el Registro de la Propiedad, regla que no precisa de mayor comentario después de lo ya expuesto con anterioridad en relación con este problema. Sigue plenamente vigente, en consecuencia, el sistema de **folio múltiple** conforme a su configuración tradicional ofrecida por la Dirección General de los Registros y del Notariado.

El **régimen jurídico de la comunidad agrupada**, además de los aspectos ya analizados, aparece claramente definido en el artículo 24.3 de la ley en los siguientes términos:

«...gozará a todos los efectos de la misma situación jurídica que las Comunidades de propietarios (ordinarias) y se regirá por las disposiciones de esta ley (la LPH)...»

La **identidad de régimen jurídico** con la comunidad ordinaria es la idea clave en este punto y será, con toda seguridad, la mayor fuente de dificultades y conflictos interpretativos. Algunos de ellos, como es la aplicabilidad de los mecanismos protectores de la comunidad contra la morosidad (afección real, proceso monitorio, privación del derecho de voto..., etc.) o de las normas que disciplinan la convivencia vecinal (acción de cesación) no serán de fácil aplicación y será preciso acudir a principios hermenéuticos razonables, como son la finalidad perseguida por la norma y su **destinatario natural**.

En cualquier caso, los acuerdos de los órganos de gobierno de la **comunidad agrupada** (Presidente, Junta, Secretario, Administrador, ...y cualesquiera otros que existan) no podrán interferir sobre las **competencias y responsabilidades propias** de cada comunidad frente a sus elementos comunes [art. 23.3 y f) de la LPH].

Naturalmente, este principio general, que ya figuraba en el Anteproyecto de Ley de Conjuntos Inmobiliarios de 1991, también será objeto de numerosas controversias. Algunas de ellas de difícil solución en abstracto. Piénsese que, con frecuencia, ciertos elementos comunes (muros, fachadas, zonas ajardinadas, instalaciones de telecomunicaciones, etc.), revisten la condición de elementos comunes tanto respecto a la **comunidad agrupada** como a la **comunidad integrada**. La solución en estos casos ha de venir de la mano de los grandes conceptos teóricos de la Ley de Propiedad Horizontal, debiendo hacerse el esfuerzo intelectual por concebir cada comunidad integrada simplemente como un **elemento privativo más** en el complejo inmobiliario.

También habrán de producir problemas los acuerdos de las Juntas de propietarios de las comunidades integradas que **lesionen intereses del conjunto**, por ejemplo, de tipo estético u otra naturaleza. En este caso, están llamadas a jugar un papel decisivo las denominadas obligaciones *propter rem* incorporadas al título constitutivo de la comunidad agrupada, mediante las

cuales podrá articularse un **sistema transparente**, y con eficacia jurídico-real, para hacer frente a dichas dificultades.

4. LA ADMISIBILIDAD DE ESTRUCTURAS INMOBILIARIAS PIRAMIDALES

Las modernas **realidades inmobiliarias**, a cuyas diferentes manifestaciones venimos refiriéndonos reiteradamente en este estudio (centros comerciales y de ocio, **malls**, parques temáticos y tecnológicos, zonas de uso múltiple..., etc.), desbordan cualquier previsión normativa, por flexible que ésta sea, y en este caso —con toda probabilidad— el resultado legislativo no será muy diferente.

Un primer problema que suscita la nueva regulación, derivado probablemente de su gran concisión y sencillez conceptual, es la admisibilidad de **estructuras inmobiliarias piramidales** que vayan más allá de la **comunidad agrupada simple** (esto es, del complejo típicamente residencial).

Expresado en términos técnico-jurídicos más precisos, las dudas que plantea la nueva regulación serían las siguientes: *a)* ¿Caben comunidades agrupadas formadas —a su vez— por otras comunidades agrupadas?, y *b)* ¿Caben comunidades agrupadas formadas por comunidades de propietarios y titulares individuales de derechos de propiedad?

La respuesta a la primera pregunta ha de ser forzosamente afirmativa, salvo que pretenda imponerse un severo límite, desde luego no querido por el legislador, a la eficacia de esta novedosa regulación.

El fundamento de esta respuesta sería, a su vez, doble:

- a)* Por un lado, el concepto técnico-jurídico de **propiedad separada** que incorpora el artículo 24.1 de la LPH es esencialmente **flexible**, pues incluye tanto unidades simples (parcelas) como complejas (otras comunidades de propietarios).

Si ello es así, ¿qué razón jurídica cabría esgrimir para circunscribir el concepto de propiedad separada compleja al de comunidad ordinaria? En realidad ninguna, salvo que se pretenda una aplicación literalista de alguno de sus preceptos, escasamente justificable, y posiblemente ni siquiera en tal caso.

- b)* En segundo término, cuando el artículo 24.3 de la LPH dispone que la comunidad agrupada *gozará* de la «...**misma situación jurídica**...» que la comunidad ordinaria, está incluyendo también —como es lógico— la posibilidad de integrarse en una comunidad de alcance superior. En caso contrario se hubiera establecido así en el artículo 24.3 junto con las restantes especialidades y limitaciones legales de las comunidades agrupadas.

La segunda pregunta que nos formulábamos ha de ser igualmente respondida en sentido positivo. Si la propiedad separada puede ser simple o compleja es obvio que el conjunto resultante puede estar integrado tanto por unidades inmobiliarias de uno u otro tipo como por una combinación de ambas.

En nuestra opinión ello se deduce con toda claridad del artículo 24.1 de la LPH al prever los distintos tipos de comunidades separadas, pero sobre todo deriva de una elemental exigencia del **sentido común**: en caso contrario quedarían fuera de esta regulación legislativa y condenadas a una difícil autoregulación, aquellas **urbanizaciones residenciales** (tan frecuentes en la práctica) en las que los bloques divididos horizontalmente concurren con chalets o viviendas unifamiliares en la titularidad de elementos y servicios comunes. Resulta evidente que en estos supuestos las referencias del artículo 24.2.b) a las comunidades de propietarios deben entenderse realizadas a la **propiedad separada** (sea simple o compleja). Si el legislador ha utilizado la referencia a las comunidades ha sido únicamente buscando una mayor claridad y su más fácil comprensión por los ciudadanos, y —sobre todo— porque la concurrencia de comunidades es la hipótesis jurídicamente más relevante y en la que se hace precisa una regulación más acabada.

De acuerdo con las ideas expuestas, los complejos inmobiliarios en forma de **comunidad agrupada** permiten, sin ningún género de duda, albergar estructuras jurídicas de **tipo piramidal**, incluso en sus formas y combinaciones más complicadas. Las comunidades agrupadas se articulan sobre propiedades separadas, que constituyen **subconjuntos** dentro del complejo inmobiliario general. Estos subconjuntos se descomponen —a su vez— en unidades inmobiliarias inferiores, simples, complejas, o en una combinación de ambas (16).

ALBERTO DORREGO DE CARLOS
Letrado de las Cortes Generales

(16) No podemos, por tanto, compartir algunas de las críticas que se han formulado a la nueva regulación en las que se reprocha al legislador el abandono normativo de los conjuntos inmobiliarios no residenciales. F. YANNONE, «La reforma de la LPH en el marco del nuevo derecho inmobiliario. Necesidad y alcance de la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal», en *Práctica de la LPH*, tomo II, Expansión, 1999, pág. 25, afirma que «la regulación de los conjuntos inmobiliarios es, sin duda, uno de los aspectos más novedosos y al mismo tiempo deficientes de la ley, que parece referirse exclusivamente a complejos residenciales. El auge actual de centros comerciales, centros de ocio, parques industriales, tecnológicos, etc., exigía una regulación más precisa y detallada de este tipo de complejos». En el mismo sentido, en esta misma obra colectiva, L. CLEMENTE, *Las comunidades de propietarios después de la reforma; conclusiones y recomendaciones*, pág. 142.