

De la propiedad de las casas por pisos a los conjuntos inmobiliarios

SUMARIO: I. DE LA PROPIEDAD DE CASAS POR PISOS Y LA SUPERACIÓN DEL RÉGIMEN DEL CÓDIGO EN JERÓNIMO GONZÁLEZ.—II. LAS NUEVAS REALIDADES SOCIALES.—III. SU IDENTIFICACIÓN TERMINOLÓGICA.—IV. LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS COMO FIGURAS INDEPENDIENTES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.—V. ÁMBITO DE LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS.—VI. CARÁCTER DE LAS NORMAS REGULADORAS DE LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS.—VII. OBJETIVOS FUNDAMENTALES DE LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS.—VIII. REFERENCIAS A LOS CONJUNTOS EN EL DERECHO ESPAÑOL.—IX. CONSIDERACIONES FINALES.

I. LA PROPIEDAD DE CASAS POR PISOS Y LA SUPERACION DEL REGIMEN DEL CODIGO EN JERONIMO GONZALEZ

En el año 1929 Don JERÓNIMO GONZÁLEZ publicó en la REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO un trabajo titulado «Propiedad sobre pisos y habitaciones», haciéndose eco de la nueva realidad social surgida en la época (1).

Su elaboración quiso hacerse eco de las graves disfunciones que surgían de la aplicación mecanicista de los preceptos del Código relativos al retrato de comuneros de los artículos 1.522 y 1.524, el principio del artículo 400, según el cual «ningún copropietario estará obligado a permanecer en la comunidad» y la validez del pacto de conservación de la cosa indivisa del artículo 404, «apenas atenuados» por la jurisprudencia, como en el caso de la Sentencia de 5 de mayo de 1926 que no reconoció la acción de división cuando existe vigente un pacto anterior al Código sobre la indivisión, a una

(1) Cita como causa que le «ha movido a reunir y ordenar las notas tomadas en diversas ocasiones y estudios acerca de instituciones y derechos reales íntimamente relacionados» con el condominio de casas divididas por pisos, el trabajo publicado por el Registrador FÉLIX ALVAREZ CASCOS en el número 180 de la *Revista de Derecho Privado*. Registrador de «extensa cultura, sagaz observación y refinado espíritu» que hizo un estudio en Santander en el que calculaba que habría tres mil casas de tres pisos, de los cuales la mitad pertenecían a varios condóminos.

realidad social que demandaba soluciones nuevas. La regulación legal, que en el orden de prelación de fuentes se situaba sobre la voluntad de los interesados, despoja «a la figura jurídica de todas sus ventajas y sacrifica el derecho exclusivo de los copartícipes, por razones de orden económico y jurídico, al criterio seguido por el Código Civil, de acuerdo con el derecho tradicional, basado en las leyes de Partida, que decían que las cosas se gobiernan mejor cuando son de uno solo **que** cuando son de varios» (Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de noviembre de 1924).

Toda su construcción responde a esta intención: «es necesario, por tanto, hacer un intento hermenéutico y colocar dentro de nuestro Código un tipo de copropiedad que, si bien sujeto al retracto de comuneros, pueda conservar el edificio indiviso por tiempo indeterminado».

Los medios para conseguirlo, según esta elaboración doctrinal, habían de ser, de un lado, «forzando la letra del segundo párrafo del artículo 400 en obsequio de la situación jurídica regulada por el artículo 396»; por otro, concediendo «naturaleza real a la mención practicada en los asientos del Registro y entender que si los titulares de propiedad y los contratos o las disposiciones especiales que rijan a la comunidad gozan de prelación en la jerarquía de la fuente..., el principio general que niega la obligación de permanecer en la comunidad por tiempo superior a diez años se halla desvirtuado por las características de una indivisión forzosa».

Reconoce que «dicha mención hipotecaria no eleva ciertamente a la categoría de Derechos reales las reglas sobre administración, utilización o indivisión forzosa convenida por los cotitulares, ni acredita la existencia de una acción *in rem scripta*... (sin embargo) limita los respectivos derechos de los copartícipes, favorece a los terceros que traten de apoyarse en el Registro, perjudica a quienes intentan deshacer la situación jurídica y, en general, de la ley a que ha de ajustarse el aprovechamiento del edificio».

En estas palabras, y con esta técnica, se está configurando un modelo nuevo de aportación de soluciones a realidades sociales cambiantes sin rectificar intermitentemente los textos y dando cabida a nuevos conceptos que rompen el dogma que todavía en ocasiones parece aprisionar a nuestros autores actuales cuando piensan que cualquier intento de modernizar y ensanchar el campo de intervención del Registro es contrario a los cánones, olvidando que es precisamente la realidad social la que clama por ello.

La modernidad del pensamiento de Don JERÓNIMO GONZÁLEZ, aun con el lenguaje de su época, es un firme apoyo para la interpretación dinámica de las normas a cualquier situación nueva, en un mundo tan cambiante y veloz, extrayendo del núcleo central del sistema soluciones coherentes con él, pero ajustadas a las nuevas realidades.

Si se esquematizan sus palabras puede encontrarse una evidente y sugestiva metodología para el jurista de cualquier época, con base en:

1.^º La insuficiencia e inadecuación de los textos legales a las realidades nuevas y palpitantes de la sociedad. La Ley ni tiene por qué prever toda la evolución futura ni tampoco por qué ser continuamente retocada. Si el derecho sigue a la vida es consustancial a aquél también que resulte en ocasiones desfasado por ella.

2.^º Sobre una situación semejante el jurista no puede rasgarse las vestiduras diciendo que no hay precepto legal aplicable que lo autorice o que la existencia lo impidiera. Tiene que adoptar una función de intérprete de los moldes existentes sobre las realidades nuevas. Ha de **abrir** vías nuevas que serán contrastadas con una jurisprudencia también evolutiva.

3.^º Para ello ha de dar sentido a la norma y buscar en ella el mandato normativo profundo que la legitima.

4.^º Por fin, Don Jerónimo da un salto sobre el dogma de la trascendencia real de espléndido alcance en la evolución del Derecho registral. Este no queda reducido al molde frío e inmutable de los derechos reales, sino que se abre el Registro al mundo de un nuevo derecho de propiedad cuya definición no viene dada solamente para categorías formales y predefinidas, sino a través del contenido estatutario que le den las partes, a las que da primacía en el orden de las fuentes, salvo en las materias de derecho necesario, para lo cual es herramienta central el Registro, a fin de que lo inscrito sea oponible a terceros o les favorezcan y contenga el régimen al «que ha de ajustarse el aprovechamiento del edificio».

Si esta técnica es encomiable, tiene la autoridad del que la propugna y dio acceso a la regulación de un movimiento impresionante, como fue la construcción masiva de edificios en régimen de comunidad, favoreciendo «el acceso de las clases medias y proletarias a la propiedad inmueble», consiguiéndose, en una terminología superada, así «crear una reserva del ejército de orden y aproximar el trabajador al capitalista», no hay inconveniente en contemplar hoy una situación análoga y derivada del fenómeno contemplado por el autor: el desbordamiento técnico y económico del modelo unitario de la propiedad horizontal, del que es tributario aún el Código, a pesar de su actualización por la Ley de 21 de julio de 1960.

II. LAS NUEVAS REALIDADES SOCIALES

La realidad social de los países occidentales ha desbordado en la actualidad los modelos simplistas del dominio en régimen de propiedad horizontal caracterizado por la existencia de un solo edificio compuesto por una pluralidad de plantas pertenecientes, o destinadas a pertenecer, a diversos propietarios.

Ciertamente que esta construcción, que es la inspiradora del régimen especial apuntado en la Ley de 26 de octubre de 1939, que modificó el artículo 396 del Código Civil, y después en la Ley de 21 de julio de 1960, ha sido determinante del nacimiento de una realidad social avasalladora que provocó al menos dos fenómenos singulares: la transformación de las ciudades y la multiplicación de nuevas formas de propiedad (2).

Hoy, sin embargo, se manifiestan claramente, lo mismo que en la época de Don JERÓNIMO GONZÁLEZ, los signos reveladores de una disfunción entre las previsiones legales existentes y las nuevas formas aparecidas o las variantes surgidas en el propio seno de la tradicional propiedad horizontal: entre las primeras, como más características, el fenómeno de las urbanizaciones que, a su vez, en los últimos tiempos, han puesto de manifiesto nuevos problemas como son esencialmente los de su conservación a cargo de los particulares; entre los segundos, la construcción incluso en el centro de las ciudades de edificios complejos aunque independientes dotados de servicios comunes a la totalidad de ellos.

Esto ha dado lugar a la investigación práctica de nuevas fórmulas que, aun dentro del esquema genérico de la Ley de Propiedad Horizontal, permitieran esancharla en un doble ámbito: de un lado, abarcando la regulación de espacios discontinuos, edificados o no, sometidos a un régimen común de limitaciones recíprocas; de otro, independizando el régimen jurídico de las edificaciones constitutivas de una sola propiedad horizontal formando una comunidad de comunidades que permitiera el funcionamiento independiente de cada una de las subcomunidades creadas (3).

(2) Lo mismo ocurrió en otros países. En Italia su regulación permanece íntegra en el Código, artículos 1.117 y siguientes, que recogió, no obstante, la regulación especial del Real Decreto-ley de 15 de enero de 1934. En Francia se reguló por las Leyes de 26 de julio de 1938 y 3 de enero y 22 de diciembre de 1967. En Bélgica, por Leyes de 9 de julio y 22 de octubre de 1971; Uruguay, por Ley de 25 de junio de 1946; Venezuela, por el Decreto-ley de 16 de septiembre de 1958; Argentina, el Decreto de 10 de octubre de 1963, y Brasil, Ley de 8 de marzo de 1965. Según la encuesta realizada en Italia por el ISTAT, nueve millones de personas viven en régimen de propiedad horizontal y tres familias de cada cinco son propietarios de su vivienda. En España puede anticiparse un cálculo semejante; sería, sin embargo, de interés conocer el grado de continuidad en la conservación de la titularidad pública de estas viviendas por fallecimientos de sus primitivos propietarios.

(3) La literatura jurídica sobre la Propiedad Horizontal ha sido evidentemente muy extensa. Además de las obras generales quizá fuera conveniente dar aquí nota de los diversos trabajos publicados que pueden servir al menos como recopilación de fuentes doctrinales que permitan su posterior utilización a cualquier fin. En tal sentido, podemos citar las siguientes: LUCAS FERNÁNDEZ, FRANCISCO, «Normas sobre los negocios de cesión de solar a cambio de vivienda o local que en él se contengan», *Anales de la Universidad de Murcia*, vol. XXI, núm. 2, curso 1962-63; SAPENA, TOMÁS, «Apuntes sobre inscripción de estatutos de copropiedad urbana», *RCDI*, 1956; PELAYO HORE, «La indivisión perpetua en el Código civil», *RDP*, 1942; MONET ANTÓN, «Estatutos de propiedad horizontal», *AAMN*, XII; BATISTA MONTERO-RÍOS, «La propiedad de casas por pisos en la Ley de 21

El mismo fenómeno, curiosamente, es el que se da en otros países que se han encontrado con el mismo problema y han tenido que partir prácticamente de los mismos esquemas legales. Tal es el caso especialmente de Italia, que ya a partir de la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de junio de 1963 ha reconocido que en el condominio de edificios es posible la existencia de un complejo inmobiliario fraccionado sobre ciertos bienes y servicios en varios condominios. En Francia la situación es similar, a pesar

de julio de 1960», *RGLYJ*, 1960; FERNÁNDEZ MARTÍN-GRANIZO, «La asistencia y la intervención en la junta de propietarios» (examen del art. 14 de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960), *RDP*, 1966; MADRIDEJOS SARASOLA, «Algunos aspectos de las divisiones de fincas y su regulación por la propiedad de casas por pisos», *RDN*, tomo XIX, 1958; SÁNCHEZ DE FRUTOS, FRANCISCO, «Problema de técnica notarial ante la nueva Ley de Propiedad Horizontal», *Centenario de la Ley del Notariado*, tomo I; PÉREZ SERRANO, NICOLÁS, «La propiedad horizontal y la jurisprudencia del Supremo», *ADC*, 1957; DESANTES GUANTER, J. M., «Naturaleza jurídica, constitución por división común (S. 9 julio 1951)», *ADC*, 1951; BATALLA, MANUEL, «La Ley sobre la Propiedad Horizontal y Registro», *RCDI*, 1961; NAVARRO AZPEITIA, «Propiedad horizontal», *RDN*, julio-diciembre 1957; MONET ANTON, FERNANDO, «Estatutos de propiedad horizontal», *AAMN*, tomo XII; BONET CORRE, J. «La servidumbre en favor del edificio futuro y la adquisición de apartamentos en el edificio por construir», *RDN*, 1962; ALVAREZ ALVAREZ, JOSÉ LUIS, «La cuota de participación en la propiedad horizontal», *ADC*, 1963; OGAYAR Y AYLLÓN, T., «Nuevo régimen jurídico de la propiedad horizontal» (somero estudio de la Ley de 21 de julio de 1960), *RDP*, 1960; BATÍSTA MONTERO-RÍOS, J., «Las servidumbres en favor del edificio futuro y la adquisición de apartamentos en el edificio a construir», *RDP*, 1960; ESCRIVÁ DE ROMANÍ, FRANCISCO, «LO imperativo y lo dispositivo en la propiedad horizontal», *RCDI*, septiembre-octubre 1977; FERNÁNDEZ MARTÍN-GRANIZO, MARIANO, «La asistencia y la intervención en la junta de propietarios», *RDP*, enero 1966; SAPENA TOMÁS, JOAQUÍN, «Naturaleza y disposición de pisos y locales proindiviso en propiedad horizontal», *RCDI*, núm. 482; GARCÍA BERNARDO LANDETA, ALFREDO, «Piso futuro y viviendas acogidas», *RCDI*, mayo-junio 1970; ALTARRIBA SIVILLA, CARLOS, «LOS principios hipotecarios y la propiedad horizontal», *RCDI*, enero-febrero 1975; RUBIO, ENRIQUE, «Consideraciones en torno al departamento procomunal», *RCDI*, núm. 507; SOTO NIETO, FRANCISCO, «La naturaleza jurídica de la propiedad horizontal», *RGD*, abril 1975; MARCOS GIMÉNEZ, MARTÍN, «Elementos comunes procomunales y anejos: caracteres diferenciales y disposición de los mismos», *RCDI*, núm. 518; EGEA IBÁÑEZ, RICARDO, «Propiedad horizontal y pertenencias inmobiliarias», *RCDI*, núm. 519, marzo-abril 1977; FERNÁNDEZ MARTÍN GRANIZO, MARIANO, «Existen propiedades horizontales atípicas en nuestro Derecho», *ADC*, enero-marzo de 1978; GÓMEZ LAPLAZA, MARÍA DEL CARMEN, «Las servidumbres establecidas en interés de los propietarios de la Ley de Propiedad Horizontal», *RCDI*, septiembre-octubre 1977; SAPENA, JOAQUÍN, «LOS órganos de la propiedad horizontal: forma y eficacia de sus resoluciones», *RCDI*, marzo-abril 1978; Comentario de la Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de abril de 1977 «La legitimación del adquirente del edificio para ejercitar la acción de responsabilidad decenal», *ADC*, tomo XXXI, julio-septiembre 1978; POVEDA DÍAZ, JOSÉ, «Algunos problemas registrales de la propiedad horizontal», III Congreso Internacional de Derecho Registral, Puerto Rico, tomo I; Díez PICAZO, LUIS, «La llamada prehorizontalidad y su proyección registral», III Congreso Internacional de Derecho Registral, Puerto Rico, tomo I; DE MENA Y SAN MILLÁN, JOSÉ MARÍA, «Inscripción de garajes en edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal», III Congreso Internacional de Derecho Registral, Puerto Rico, tomo I; I. J. FONTBONA, FRANCISCO, «La propiedad horizontal y la prehorizontalidad en el sistema argentino de

de que la Ley de 1965 distingue entre grupos inmobiliarios —*ensembles immobilières*— que no están sometidos necesariamente a ella, salvo pacto en contrario.

La realidad, pues, se presenta claramente como reveladora de una disfuncionalidad entre las previsiones legales y las necesidades sentidas, lo que ha determinado la necesidad de interpretar extensivamente los preceptos normativos ante la carencia de normas propias reguladoras de hechos evidentes que reclaman adecuada solución.

Tal es el origen, en definitiva, de los nuevos términos. Lo que importa por ello es detectar el problema y verificar si responden realmente a situaciones jurídicas **institucionalmente** independientes que reclaman una regulación peculiar o si, por el contrario, son meras peculiaridades susceptibles de encontrar solución en el grupo normativo básico de la propiedad horizontal.

III. SU IDENTIFICACION TERMINOLOGICA

Planteada la cuestión en los términos expuestos, parece inevitable comenzar por realizar un somero análisis de la terminología usada. En este

publicidad registral inmobiliaria», III Congreso Internacional de Derecho Registral, Puerto Rico, tomo I; GRECO, TOMÁS HIPÓLITO, «La propiedad horizontal. Técnica de registración y publicidad», III Congreso Internacional de Derecho Registral, Puerto Rico, tomo I; SUARES, CARLOS MARÍA, «La propiedad horizontal y el estado de prehorizontalidad», III Congreso Internacional de Derecho Registral, Puerto Rico, tomo I; AZPITARTE CAMY, RAFAEL, «LOS garajes en el título constitutivo de la propiedad horizontal», *RCDI*, enero-febrero 1980; ESPÍN, DIEGO, «Titularidad dominical y criterios para la fijación de la cuota de participación en la propiedad horizontal», *RCDI*, septiembre-octubre 1978; FERNÁNDEZ MARTÍN-GRANIZO, MARIANO, «Examen del art. 16 de la Ley de Propiedad Horizontal», *Anuario de Derecho Civil*, tomo XXXII, octubre-diciembre 1979; ESPÍN CÁNOVAS, DIEGO, «Titularidad dominical y criterios para la fijación de la cuota de participación en la propiedad horizontal», *RDP*, enero 1978; SANTOS BRIZ, JAIME, «La responsabilidad del presidente de la comunidad de propietarios y del administrador: sus matices y alcance respectivo», *RDP*, marzo 1978; MENCHEN BENÍTEZ, BARTOLOMÉ y MENCHEN HERREROS, FRANCISCO, «Dictamen sobre uso y disfrute de plazas de garaje. Copropiedad», *RCDI*, noviembre-diciembre 1980. En la literatura extranjera con referencia únicamente a los conjuntos inmobiliarios de modo independiente o formando parte de otros trabajos pueden citarse los siguientes: CABANAC Y MICHALPOULOS, «Le problème des immeubles en copropriété», Rapport au 55^e Congrès des Notaires de France, 1957; CABANAC, «Les ensembles immobiliers et la loi du 10 juillet 1965», *Gaz. Pal.*, 1966, D. 116; CAMBELLAND, GUIGRAS et HALOCHE, «Les ensembles immobiliers complexes», Rep. not. Defrénois, 1975, art. 30943; R. SAVATIER, «Le propriété des volumes dans l'espace et la technique juridique des grands ensembles immobiliers», d. 1976, Chr 103; GIBERDON, Rapport au 73 Congrès des Notaires de France, 1976, *Gaz. Pal.*, 1976, 2, Cot. 533; GIBERDON, *Observ. précités Rev. trim. de droit civil*, 1979, pág. 403; IL BENACCHIO (*Comunione e condominio*, Torino, 1976); VISCO-TERGAZO, «Il condominio nella prassi e nella revisione critica», *Giuffrè*, vol. I, 1972; TERGAZO, GINO, «Il condominio», *Giuffrè*, 1981, pág. 53; MARTY, GABRIEL y RAYNAND, PIERRE, *Droit civil, Les Biens*, Edit. Sirey, París, 1980, 2.^a ed., pág. 198.

sentido, la doctrina italiana utiliza la expresión de «condominio *compleso*» dentro del ámbito de la propiedad horizontal, mientras que en Francia se alude a conjuntos inmobiliarios, según ya hemos visto.

Nosotros entendemos que es preferible este último término, porque con él no se da por inevitable que tenga que existir una comunidad de bienes, que necesariamente se produce en la propiedad horizontal. Al emplearse la expresión condominio también para la propiedad horizontal en Italia es por lo que quizá se haya inducido a ampliar la terminología a los conjuntos, pero sin que en realidad, por necesidad, tal condominio se produzca.

En España se empleó el término conjunto inmobiliario por primera vez por un administrativista, RAMÓN MARTÍN MATEO (4). Salvo esta indicación ocasional, en la literatura jurídica sobre el tema no se ha dado una denominación específica a estas situaciones por entenderse en todo caso que no constituían más que expresión aproximada de la propiedad horizontal. Así, bajo la terminología más conocida, SAPENA TOMÁS (5) las llama «propiedades horizontales tumbadas», al decir:

«Sin paradoja alguna, la propiedad horizontal es consecuencia de la verticalidad de la construcción, mientras que la urbanística, con propiedades en vertical, lo es de la propiedad horizontal. En su planteamiento ¿qué hemos hecho?: hemos tumbado la propiedad horizontal.»

De la misma manera el primer simposio sobre Propiedad Horizontal (6) considera las urbanizaciones como mera extensión superficial de la propiedad horizontal, diciendo:

«Este planteamiento constituye el postulado fundamental de la ponencia, que ante la alternativa de un literalismo de la definición legal y de una flexible aplicación de su *ratio* jurídica, se pronuncia por la última solución, pues si no se admiten como propiedad

(4) MARTÍN MATEO, RAMÓN, «La eclosión de nuevas comunidades. Régimen administrativo de las urbanizaciones particulares», en la *Revista de Administración Pública*, núm. 44, pág. 72. Este jurista, uno de los más atractivos en la conjunción entre el Derecho público y el privado, destacó ya entonces que en las urbanizaciones predominan el valor colectivo y sólo en parte entiende que pueden aplicarse las reglas de la comunidad. Conviene, sin embargo, señalar que su enfoque era realizado a través del Derecho administrativo.

(5) SAPENA, TOMÁS, «Problemática jurídica de las urbanizaciones privadas», *Revista de Derecho Notarial*, julio-diciembre 1967, págs. 63 y sigs.

(6) Acta de las sesiones de trabajo celebradas por las Comisiones de Estudio organizadas por las Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana de la zona de Levante, Valencia, octubre 1972, pág. 100.

horizontal más que aquellas situaciones estrictamente comprendidas en el texto de su definición, la dimensión superficial de la figura quedará reducida a la de la casa por pisos asentada sobre los límites del solar que sostiene el edificio, mientras que una flexible aplicación del concepto legal, interpretado en su función finalista, permite aplicar su formulación a todos aquellos supuestos de propiedades urbanas en las que concurren la doble, conjunta y característica titularidad sobre lo privativo y lo común en atención a una necesidad real que exige su cobertura y al tiempo que se extiende el campo de aplicación de la figura, se incrementa su dimensión superficial, rebasando los límites del solar que se concibió inicialmente como el único sostén de la casa por pisos que motivó la aparición de la propiedad horizontal, pero que ni práctica ni jurídicamente puede considerarse como máximo soporte físico que agote todo posible contenido de la figura estudiada.»

Por fin, en este mismo sentido, se enfoca por FERNÁNDEZ MARTÍN GRANIZO (7), que considera a las urbanizaciones como manifestación de formas atípicas de la propiedad horizontal.

Esta era en realidad la concepción más usual, fundada quizá en las analogías existentes entre la propiedad horizontal y las urbanizaciones, esquema típico sobre el que actuaba la identificación, toda vez que en el caso de conjuntos de edificaciones en suelo urbano no se planteaba la duda desde el momento en que se constituía una propiedad horizontal total aunque abarcara edificios dispersos.

También en alguna ocasión se llamó al fenómeno que aquí trata de identificarse como conjunto urbano. Sin embargo, no denota, por sí mismo, toda la posible amplitud de la figura, puesto que parece referirse única y exclusivamente a la proyección de edificaciones en suelo urbano cuando en realidad no tiene por qué excluir otros usos y porque también lleva consigo una connotación urbanística referida a construcciones en suelo urbano, siendo así que es independiente de la referencia que en el planteamiento urbanístico alcance.

Por eso parece preferible que se emplee la terminología de conjuntos inmobiliarios como la expresión más aséptica que cubre todas las variantes, toda vez que comporta estas notas:

- a) No hace referencia, necesariamente, a la existencia de elementos comunes.
- b) No está ligada a su utilización en suelo urbano.

(7) FERNÁNDEZ MARTÍN-GRANIZO, *Ob. cit.*, tomo XXXI, ADC, año 1978, pág. 10.

- c) Es más identificadora que la palabra «complejo inmobiliario», que por sí parece inexpresiva o a lo sumo simplemente da la idea de una titularidad jurídica plural sometida a un régimen jurídico propio; pero, en cambio, no recogería aquellos supuestos en que hubiera, por el contrario, elementos comunes.

Por todo ello, parece preferible utilizar la expresión «conjunto inmobiliario», que es la que ha prevalecido dentro del derecho francés a partir de cuya fórmula se pueden abarcar todas sus variedades. Así les ha llamado ya recientemente el Real Decreto de 13 de noviembre de 1992, que da nueva redacción al artículo 415 del Reglamento Hipotecario para adaptarlo a la Ley de 30 de abril de 1992, de Medidas Urgentes de Reforma Procesal, al encomendarse a los Registradores de la Propiedad la función de diligenciar los libros de «las comunidades y subcomunidades de propietarios de inmuebles o conjuntos inmobiliarios».

IV. LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS COMO FIGURAS INDEPENDIENTES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Hecho un análisis somero de la terminología cuya importancia es realmente relativa, lo verdaderamente trascendental es determinar si los conjuntos inmobiliarios son figuras atípicas de la propiedad horizontal o si tienen notas caracterizadoras que les permitan configurarse independientemente.

Como se acaba de indicar, la opinión más generalizada era la de que estas situaciones, cuyo exponente más conocido y característico eran las urbanizaciones privadas, no son otra cosa que figuras atípicas de la propiedad horizontal, lo que venía corroborando por la ampliación analógica de los preceptos de esta última dada la insuficiencia normativa actual.

Nos parece, sin embargo, que hay algunas notas que diferencian a los conjuntos inmobiliarios de la propiedad horizontal que permite llegar a entender que no son instituciones idénticas.

Tales notas, en nuestra opinión, son las siguientes:

1.⁹ En la propiedad horizontal siempre hay elementos de propiedad común, mientras que ello no es imprescindible en los conjuntos inmobiliarios.

Parece evidente que si por esencia los conjuntos inmobiliarios conllevan una propiedad común, su analogía con la propiedad horizontal sería evidente, aun cuando la comunidad en el derecho no fuera de todos los partícipes sobre su proyección vertical en el suelo, que es indiferente, sino que se extendiera horizontalmente a parcelas de propiedad común que fueran constitutivamente necesarias para su existencia.

Sin embargo, este hecho evidentemente no tiene por qué darse en los conjuntos inmobiliarios, como lo revelan las siguientes circunstancias:

- a) Existe un conjunto inmobiliario y, en cambio, no hay propiedad común cuando entre todos los propietarios de fincas privativas se pretende someter a un régimen común de limitaciones recíprocas el uso y disfrute de sus fincas privativas. Tal sería el caso de diferentes parcelas individuales que no tuvieran ningún elemento común y, sin embargo, por razones estéticas o de otro orden acordasen que todas las construcciones habrían de ser idénticas, estableciéndose un estatuto de limitaciones en cuanto a los revestimientos, la configuración de las edificaciones, etc. Evidentemente en este caso habría un nexo común para todas ellas, pero no una propiedad común.
- b) En el caso de urbanizaciones particulares carentes de propiedades comunes, en que el equipamiento ha de ser cedido a la Administración. Evidentemente este es el caso típico de todas las urbanizaciones en principio, porque los viales, las zonas verdes y, en general, lo que forma el equipamiento urbanístico, debe ser objeto de cesión obligatoria, de tal manera que pasa a integrar el demanio municipal desde el momento en que el acto de aprobación del plan lleva consigo la creación de unas cesiones obligatorias que se concretarán mediante su tradición en el proyecto de parcelación, reparcelación o compensación.

Por tanto, parece evidente que la existencia por necesidad de elementos comunes en los conjuntos inmobiliarios no es predicable en todo caso, mientras que, por lo contrario, no puede haber propiedad horizontal en la que no existan elementos comunes.

Ahora bien, por el mero hecho de que no haya elementos comunes, ¿es lícito excluir que los titulares individuales de cada finca no puedan crear un régimen estatutario permanente mediante el cual se consiga la obtención de fines legítimos y respetables? (8).

2.^º Los conjuntos inmobiliarios presentan también un matiz de fondo que no se da en la propiedad horizontal que constituye el modelo típico de la ley, esto es, el de un edificio montado sobre un espacio único.

En efecto, en este caso la función de la norma legal persigue únicamente proporcionar un marco en el cual puedan tener solución los intereses individuales encontrados por la superposición de elementos privativos y elementos comunes, pero éstos comprendidos en el ámbito físico de la finca que les sirve como soporte. De aquí la concepción jurídica que ve en la

(8) No sería, en cambio, admisible, como es obvio, que a través de las normas estatutarias se persiguiesen objetivos fundamentales prohibidos en la Constitución.

propiedad horizontal un supuesto de propiedad plural íntegra según la cual, como expresa CORONA (9), «no estando el estatuto de las partes comunes establecido en función de la obtención de una finalidad autónoma y diversa de la perseguida singularmente por cada partícipe, sino para conseguir el mejor disfrute de las partes en propiedad exclusiva y porque la coordinación de los derechos concurrentes sobre las partes comunes venía, en forma instrumental, a garantizar sobre todo la autonomía más amplia y extensa, en cuanto sea posible, en el disfrute de las cosas privativas, resulta ser el interés común o mejor el interés típico de la propiedad horizontal configurado como un interés accesorio, razón por la cual el condominio positivamente es disciplinado como un derecho (de propiedad) accesorio de la propiedad exclusiva del piso o de la porción del piso».

En los conjuntos inmobiliarios no puede afirmarse absolutamente la misma justificación. Desde el punto en que su regulación abarca espacios discontinuos y deja al descubierto la reglamentación de partes del suelo no absorbidas por las edificaciones, evidentemente sobre estas partes, aun coexistiendo con el interés individual sobre las partes privativas, se va a producir un predominio de los intereses colectivos que en ocasiones traspasa el ámbito de lo puramente privado para pasar incluso al interés público servido en este caso por las aportaciones de los particulares (10).

El hecho puede advertirse en diferentes escalas que a título de ejemplo vamos a exponer:

- a) El supuesto máximo del interés público concurrente con los intereses privados se produce justamente en el caso de las urbanizaciones privadas cuando su conservación se encomienda a los particulares, según prevé el artículo 68 del Reglamento de Gestión Urbanística. En tal caso, aunque se ha de crear una superestructura formal constituida por la personificación de los intereses colectivos en la creación de una Entidad Urbanística Colaboradora —las Entidades de Conservación—, esta superestructura nace de la agrupación forzosa de los intereses individuales ligados directamente a la conservación de los elementos de la urbanización, que aun siendo de dominio público son, en cambio, de uso común inmediato de los partícipes (11).

(9) CORONA, RAFAEL, *Contributo alla teoria del condominio negli edifici*, Giuffrè, Milán, 1974, pág. 32.

(10) El paso de lo público a lo privado, o viceversa, puede ser advertido a veces en las instituciones. Así, Don Jerónimo, en el trabajo que justifica el presente, alude al origen público del derecho de superficie —lo que sería relevante también de identificar hoy— cuando la acción del Pretor en Roma concedía la protección del interesado.

(11) Sobre la naturaleza y capacidad de las Entidades Urbanísticas Colaboradoras véase nuestra obra *Derecho urbanístico*, tomo I, págs. 555 y sigs. También UTRERA

- b) Dentro ya de los intereses comunes sobre bienes privados el propio ordenamiento urbanístico ofrece expresiones, no siempre justificadas (12), de intromisión. Así los compromisos de urbanización y conservación de edificios «destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización, no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la ley», según el artículo 86.b).2.º del Reglamento de Planeamiento con lo que se hace referencia a bienes que establemente serán privados, pero de utilidad de la comunidad de intereses individuales nacida del planeamiento urbanístico.
- c) Por fin, incluso dentro de los eventuales conjuntos inmobiliarios carentes de elementos comunes, nacidos por la tutela y conservación de determinados intereses generales de la colectividad, evidentemente que hay una sobregarantía en la salvaguarda de aquellos intereses manifestada en el ejercicio de las funciones de policía que ordinariamente asume la comunidad y más particularmente de la tutela de las relaciones de vecindad.

Es decir, en todo caso es evidente que la medición del interés colectivo no se deja exclusivamente al juicio de los partícipes, como ocurre en la propiedad horizontal, en la que el grado de limpieza de una escalera evidentemente es, por completo, particular, sino que se superpone un cierto interés general, lo que postula también un mayor grado de colectivización de decisiones mayoritarias para que la actividad insolidaria de una proporción escasa no impida la consecución del interés común general.

3. Una diferente situación, al menos potencial, es la que también tienen los elementos de propiedad común, si existen, respecto de los elementos privativos. Esta posición viene dada por la estructura más compacta de la propiedad horizontal frente a la habitualmente dispersa de los conjuntos inmobiliarios, principalmente en el ámbito de las urbanizaciones, lo cual lleva consigo, como consecuencia, que prevalezcan las notas de accesoriedad o inmediatidad en los elementos comunes de la propiedad horizontal. No es que por esencia esto no pueda ocurrir en los conjuntos; es, más bien, que los elementos comunes de un conjunto inmobiliario ni tienen por qué ser inmediatos a los privativos, porque su estructura objetiva no lo exige, ni tampoco necesitan configurarse como partes accesorias, ya que, por esa misma estructura técnica objetiva, admiten las más variadas formas de organización.

Aludimos a esta nota por dos razones.

RAVASSA, CAYETANO, en el trabajo titulado «La junta de compensación. Su naturaleza jurídica. Negocio jurídico de constitución», en *Revista de Derecho Notarial*, julio-diciembre 1980, pág. 157.

(12) Véase nuestro *Derecho urbanístico*, tomo III, págs. 48 y sigs.

La primera porque tradicionalmente se ha entendido que los usos comunes están relacionados con los privativos en la propiedad horizontal como una relación de **accesoriedad**. Así MAZEAUD (13) afirma que las partes privativas «de una propiedad principal tienen como accesoría una cuota parte de copropiedad sobre las partes comunes».

Asimismo CORONA (14), aun dando un carácter funcional a la accesoriedad, reconoce que «en el edificio, sin duda, las partes comunes son esenciales al piso o a la porción del piso y son necesarios para el uso perfecto de ella. Aún más, bien puede calificarse como relación de accesoriedad la conexión material y funcional entre los usos en propiedad individual y los que son comunes, porque entre ambos, de algún modo, están privadas de individualidad natural por efecto de la incorporación, pero conservan la autonomía funcional que, en un plano jurídico, justifica la diversa regulación».

Evidentemente que esto no tiene por qué ocurrir en algunas partes comunes de un conjunto inmobiliario, como puede ser un club social en una urbanización, porque, de una parte, puede estructurarse su pertenencia de formas muy diversas y, de otra, evidentemente no existe una accesoriedad existencial, podríamos decir, con las partes privativas.

La segunda nota, la inmediatividad, también es destacable en la propiedad horizontal con respecto a los elementos comunes frente a los conjuntos. Así una Sentencia de la Corte de Casación italiana de 5 de enero de 1980 ha resaltado lo que sigue: «El sometimiento a una disciplina especial del condominio sobre un edificio (propiedad horizontal) ha venido determinado por motivos de carácter objetivo, dada la inadecuación de la regla general de la comunidad para satisfacer la exigencia normativa de una forma de copropiedad (los complejos inmobiliarios) que presentan caracteres peculiares, la cual no consiente, en algunos aspectos, el puro y simple encaje en el régimen de la comunidad. Tales características vienen dadas esencialmente porque las partes comunes de un edificio están estructuralmente dispuestas para servir a la utilización de los pisos o parte de ella o están establemente destinados al ejercicio de servicios comunes y siempre para la mejor utilización de las partes privativas.

De ahí que, por una parte, la Ley resulte contraria a la división, aun cuando ésta sea posible materialmente (art. 1.119 CC) y, por otra parte, la sumisión de la materia a una disciplina especial, idónea para facilitar lo más posible la reglamentación del uso de las cosas comunes y permitir de este modo la superación de situaciones **conflictivas** previsibles entre los partícipes en el condominio.

(13) MAZEAUD, H. L. y J., en *Leçon de droit civil*, tomo II, pág. 1082.

(14) *Ob. cit.*, pág. 82.

Siendo ésta, fundamentalmente, la finalidad de la especial disciplina de la propiedad horizontal en los edificios, la consecuencia es que dicha disciplina encuentra aplicación siempre que haya cosas que entren, por su estructura o por su finalidad, entre las previstas en el artículo 1.117 del CC independientemente de que los pisos o porciones de ellos para su uso o mejor servicio se utilicen dichas cosas, estén comprendidos en un edificio único o bien en fracciones que tienen características de edificios autónomos (art. 61) o incluso en edificios totalmente distintos en su origen».

Por todo ello, como afirman Visco y TERZAGO (15), la asimilación de la propiedad horizontal a los conjuntos «representa un esfuerzo de hermenéutica del intérprete», porque la unión de los diversos elementos que le forman «es puramente administrativa, mientras que, desde el punto de vista de la estructura técnica, el condominio es múltiple».

La consecuencia es evidente, como confirman estos autores, ¿por qué, para restaurar la pintura de las paredes de la escalera de un edificio, se necesita convocar la asamblea plenaria y obtener el voto favorable de los otros propietarios no afectados? ¿Por qué el propietario del apartamento de la escalera A debe concurrir a las cargas de reparación del muro perimetral que circunda el apartamento de la escalera B?

4. El último argumento surge por ello de la misma eventualidad: la existencia de un conjunto inmobiliario consiente y permite con mayor naturalidad resolver la evidente anomalía de tenerse que constituir una propiedad horizontal dentro de otra. Porque, en efecto, ¿sería lógico en un complejo de diez o doce edificios y quinientas o más partes privativas o viviendas exigir el acuerdo de todos los propietarios para modificar el régimen de uso de un elemento común de uno solo de los edificios? ¿No hay en la base de esta absurda interpretación peligro de generalizar formas de chantaje encubierto negándose algunos miembros a consentir lo que pidan los demás si no es a cambio de otras eventuales prestaciones, como realmente está ocurriendo ya en la práctica?

La virtualidad máxima de una institución radica en poder resolver con naturalidad todos los problemas que conlleva. Por esta razón evidentemente una interpretación finalista de las normas vigentes que dé cabida a estas cuestiones tiene que partir de la ruptura de los esquemas formales construidos para hipótesis simples, ajenas a las nuevas modalidades que la sociedad ofrece.

La desarmonía entre los ejemplos de la realidad social y el marco legislativo regulador de la propiedad horizontal no es meramente coyuntural. Las notas que hemos adscrito antes revelan que hay circunstancias

(15) Visco, ANTONIO y TERGAZO, GINO, *Il condominio nella prassi giudiziaria e nella revisioni critica*, I Giuffrè, Milán, 1972, pág. 426.

profundas que permiten diferenciar el régimen de la propiedad horizontal del que se predica para los conjuntos inmobiliarios.

Ello no excluye que, a falta de una regulación específica, se haya podido resolver la laguna legislativa acudiendo al régimen legal de la propiedad horizontal mediante una interpretación progresiva de sus preceptos, siguiéndose así el mismo modelo propugnado por JERÓNIMO GONZÁLEZ cuando, hace setenta años, buscaba soluciones para la propiedad horizontal a pesar de la insuficiencia de las normas. Pero a pesar de ello es evidente que el molde legal ni cubre todo el vacío ni permite extenderse sin violencia a aspectos no contemplados por las reglas positivas.

¿Son entonces situaciones distintas y reclaman instituciones separadas las nacidas de una y otra actividad social? El criterio que aquí mantenemos es el de que ambas son manifestaciones peculiares de un mismo género: el de una pluralidad de titularidades referidas a bienes inmuebles que quedan recíprocamente implicados entre sí en virtud de un régimen estatutario permanente, que alcanza eficacia frente a terceros gracias al sistema de publicidad inmobiliaria.

Es decir, caracterizado por estas notas:

1.º Pluralidad de titularidades recíprocamente implicadas entre sí, bien sea por la existencia de bienes pertenecientes en común o, en todo caso, por un nexo común elevado por el constituyente a la categoría de causa del régimen creado.

2.º El surgimiento de obligaciones *propter rem* que no agotan su efectividad con la solvencia de prestaciones recíprocas, sino que genera un régimen normativo permanente y vinculante, de tracto indefinido, aunque su origen sea convencional. La permanencia del régimen en unos casos es consustancial con la situación regulada, en tanto permanezca la pluralidad de titulares, cuanto existen bienes pertenecientes por esencia a la comunidad o bien sujeta a resolución pero tan sólo mediante el acuerdo de los partícipes previa y necesariamente fijado.

3.º La eficacia *erga omnes* no encuentra posibilidad de aplicación o al menos no es justificable si no es por mediación de los sistemas de registro de bienes inmuebles dotados de eficacia jurídica. Este es el único medio de conseguir que el ordenamiento jurídico conceda protección a los regímenes formados, ya que si la finalidad última es la de crear un régimen permanente y obligatorio difícilmente podría oponerse a terceros dicho régimen si no es conocido antes de efectuar la adquisición y si no se tiene por presumiblemente válido lo establecido.

Dentro de este molde común la propiedad horizontal y los conjuntos inmobiliarios son meras subespecies caracterizadas por la similitud en lo sustancial, la prioridad lógica e histórica de la primera y la posibilidad de

atender a finalidades más diversas mediante su empleo conjunto. Esto es lo que ha hecho posible que, hasta ahora, hayan podido resolverse los problemas suscitados por los conjuntos mediante la interpretación extensiva o analógica de la propiedad horizontal.

Pero salvada esta identidad inicial qué duda cabe que existen diferencias, como hemos visto.

Visco y TERGAZO (16) afirman que «la diferenciación es legítima e incluso recomendable no sólo porque responde al deseo de independencia que anima todo el condominio, sino también por ser distintas las cargas y los gastos de conservación y reparación».

Igualmente en la Sentencia de la Corte de Casación italiana de 11 de junio de 1963 se dice: «En la propiedad horizontal de edificios es posible que un complejo inmobiliario se fraccione para varios bienes y servicios en varias propiedades horizontales conservando, no obstante, para los servicios más generales, una propiedad horizontal única, así como es posible que varios edificios contiguos que formen otras tantas propiedades horizontales, tengan o creen bienes destinados al servicio de todos y que la propiedad común en tales casos sea regulada por las reglas de propiedad horizontal».

Sin embargo, la jurisprudencia italiana es concorde en entender (17), según los autores citados, que el instituto de la propiedad horizontal no es aplicable cuando los edificios están divididos en varias partes, a través de muros verticales del suelo al techo, de forma que se constituyan dos distintos y autónomos cuerpos de fábrica.

En estos casos la doctrina estima aplicable más que las reglas de la propiedad horizontal, las de la comunidad de bienes. Así lo entiende BRANCA (18), porque si determinadas cosas están dejadas al servicio de un elemento privativo constituido en propiedad horizontal antes de la vinculación al condominio complejo, evidentemente los derechos y las obligaciones de los diversos propietarios no son cambiadas ni pueden alterarse, salvo acuerdo unánime (19).

En apoyo de ello se cita la Sentencia de la Corte de Casación de 21 de julio de 1969, según la cual «existe comunidad de bienes, cuando un bien

(16) *Ob. cit.*, pág. 427.

(17) La Sentencia de 13 de mayo de 1979 ha dicho «que cuando una finca es dividida en distintas porciones separadas verticalmente por un muro perimetral interno, del suelo al techo, o con dos cuerpos de fábrica, de modo que se constituyan entidades autónomas, no puede hablarse de propiedad horizontal». Sin embargo, la Sentencia de 16 de julio de 1969 en el caso de comunidad de un jardín para varios edificios, entiende que la comunidad puede surgir por vía de presunción cuando hay un destino objetivo para el goce de todos los edificios, aplicándose las reglas de la propiedad horizontal, salvo prueba en contrario. En el mismo sentido, la Sentencia de 15 de mayo de 1969.

(18) BRANCA, *Comunione e condominio*, pág. 372.

(19) BRANCA, *Comunione e condominio*, pág. 372.

determinado pertenece *pro indiviso* a varias personas el derecho de propiedad u otro derecho real, mientras que existe una propiedad horizontal cuando la propiedad común de varias personas sobre una parte del edificio, coexiste con la propiedad exclusiva de varios departamentos».

La doctrina italiana bascula por eso entre aproximar estas manifestaciones a la propiedad horizontal o a la comunidad de bienes, aunque la tendencia es la de aplicar las reglas de la comunidad. Porque así como la Sentencia del Tribunal de Milán de 17 de julio de 1975 entiende que basta la existencia de servicios comunes a varios edificios que constituyan propiedades horizontales separadas para que se entienda que estamos ante el instituto de la propiedad horizontal; por el contrario, TERZAGO (20) entiende que hay comunidad de bienes y no propiedad horizontal porque no existe una propiedad fraccionada en esos casos, sino simplemente el goce común de determinados servicios. Según este autor «las normas sobre la propiedad horizontal están puestas para regular el uso y la gestión de las partes de un mismo edificio, pero no se acomodan cuando la característica de la normativa no es la unidad del edificio aunque haya ciertamente algunas cosas destinadas a la satisfacción de las necesidades comunes. No se puede olvidar que los artículos 1.117 y siguientes del Código Civil disciplinan el condominio vertical pero no el horizontal. En este caso estamos ante la comunidad de bienes al servicio de varios edificios en sentido vertical. Negar esto significa infravalorar el alcance normativo de la comunidad de bienes y llevar a cabo una interpretación extensiva de las normas dadas por la propiedad horizontal».

Sin embargo, una interpretación novedosa de toda la problemática de la naturaleza jurídica de los conjuntos ha sido la ofrecida por BASILE (21), que partiendo de la crítica de la teoría de la comunidad de bienes entiende que sus razones no son bastantes para excluir la aplicabilidad a los conjuntos del régimen de la propiedad horizontal, a pesar de que el «grado de indivisibilidad» sea inferior al caso de la propiedad horizontal típica, por cuanto ello supone mayor relieve jurídico a la vinculación meramente funcional. Pero a partir de esta crítica lleva a cabo una nueva construcción prácticamente iuspublicista de los conjuntos, abandonando la perspectiva «esencialmente privatista del tipo de la propiedad horizontal». En este sentido la variedad de exigencias de las nuevas formaciones de viviendas, por la homogeneidad social de sus habitantes o el emplazamiento en la periferia, como por las implicaciones sociopolíticas de carácter general, demandan una respuesta diferente ligada al régimen de las urbanizaciones, promovida por la intervención administrativa con la cesión gratuita de los elementos

(20) *Ob. cit.*, pág. 56.

(21) BASILE, MASSIMO, *Regimen condominiale ed esigenze abitative*, Giuffrè, Milán, 1979, págs. 323 y sigs.

comunes y la asunción de las cargas de la urbanización. La solución debe venir dada por la acentuación del fenómeno social como expresión evolutiva de la propiedad horizontal de forma socializadora intermedia entre las formas privadas y las públicas: intervención gradual sobre el derecho de los residentes en los elementos comunes y el respeto de las cargas, la estructura organizativa interna, los límites del poder de autogestión y de la autonomía colectiva, etc., todo ello a través de formas consorciales».

La evolución que hemos expuesto de la doctrina italiana pone de manifiesto las ambigüedades surgidas de la nueva realidad de los conjuntos, pero precisamente por su unilateralidad, a nuestro juicio, no permite obtener un enfoque equilibrado del problema, del cual entendemos viene dado por estas circunstancias.

1.^º Evidentemente propiedad horizontal y conjuntos inmobiliarios son fenómenos sociales cuya raíz en el orden jurídico se encuentra en el ámbito de las cotitularidades, existan o no bienes comunes, porque, en todo caso, aun sin partes comunes, el constituyente crea un nexo común entre las titularidades individuales que las transforma en cotitularidades sometidas a un régimen estatutario (22).

Pero con independencia de lo que ya se ha venido diciendo la estructura de la propiedad horizontal y la de los conjuntos es muy diferente.

En efecto, la investigación de la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal ha tenido que afrontar siempre un problema que ha dado lugar a discusiones contradictorias al darse propiedades separadas por encima de una propiedad común. Esto al no ocurrir necesariamente en los conjuntos hace más pacífica la cuestión, ya que al menos la proyección vertical de las propiedades individuales puede profundizar indefinidamente bajo el mismo suelo.

Así en la propiedad horizontal se ha aludido por la doctrina como razón para su aplicación a la teoría de la personalidad jurídica, a la de la comunidad en mano común o de la servidumbre, y del derecho de superficie. La doctrina generalizada viene a coincidir en una concepción dualista que diferencia la propiedad común entre los elementos comunes de la propiedad individual sobre los elementos privativos, con la diferencia de que en los países en que predominaba una concepción comunista la propiedad separada es considerada como una manifestación de la copropiedad (23). La posición que entiende que la propiedad separada es una propiedad *pro indiviso* dentro de la comunidad se critica por BARBERO (24), diciendo que «no es comu-

(22) En este sentido, LIPARI, NICOLO, en *Derecho privado, un ensayo para la enseñanza*, Publicaciones del Real Colegio de España, Bolonia, 1980, pág. 148.

(23) BENACCHIO, *Ob. cit.*, pág. 93.

(24) BARBERO, DOMENICO, *Derecho privado*, Buenos Aires, 1967, tomo II, pág. 451.

nidad más que de nombre, y el nombre lo conserva en... recuerdo de un estado separado por la división... En realidad, aquí no hay una comunidad de propiedad, sino que hay tantas propiedades distintas e individuales, cuantas son las partes concretas asignadas a los sujetos singulares».

En los conjuntos, en cambio, resulta más fácil resolver esta encrucijada cuando existen elementos comunes, a través de las titularidades *ob rem* y cuando hay sólo servicios comunes o vínculos reales mediante las obligaciones *propter rem*. Mas genéricamente el conjunto existe desde el momento en que los partícipes le crean por existir un nexo común.

2.^º El desenvolvimiento dogmático y legislativo de la propiedad horizontal ha permitido la expansión de su régimen para resolver las cuestiones suscitadas en el ámbito de los conjuntos, ya estén éstos más próximos o más alejados al modelo arquetípico de la propiedad horizontal. Es decir, la regulación dentro del género de las **cotitularidades** patrimoniales, de la propiedad horizontal, como especie de ellas, ante la insuficiencia normativa de su régimen particular, se ha extendido para resolver las cuestiones de otra especie de **cotitularidad**, la de los conjuntos, a pesar de que éstos se aparten de la estructura típica de la propiedad horizontal. Sólo así, por otra parte, se puede escapar a la regla de la cesación de la indivisión.

3.^º Las situaciones configuradas como conjuntos inmobiliarios llevan consigo una dispersión social muy superior a la que resulta de la propiedad horizontal, lo que produce correlativamente un desplazamiento del centro de gravedad puramente privativo de la propiedad horizontal a otro régimen fronterizo, no esencialmente público, pero sí más avanzado socialmente que reclama soluciones adecuadas y por ende una atención del legislador para que se cumplan los fines superiores.

Las situaciones de frontera no siempre permiten marcar unos límites nítidos entre lo público y lo privado. Ello es aún más difícil en el caso de los conjuntos porque, frente a BASILE, a nuestro juicio no se puede identificar siempre lo colectivo con lo público. Las materias esenciales de Derecho público que interesan no sólo a la colectividad directamente afectada, sino a toda la sociedad, deben marcar una respuesta nítida de Derecho público. Por el contrario, los intereses de una colectividad, que no trascienden al interés difuso de toda la comunidad territorial, si bien deben ser enmarcados, no tienen empero que ser agotados por la acción pública, sino que deben dejarse a la autorregulación que quieran darse los particulares dentro del marco legal.

El ejemplo es evidente en nuestro Derecho: en las urbanizaciones en que la obligación de conservar su equipamiento es de los particulares el legislador ha de dar plenos poderes a la Administración no sólo para que enmarque, sino para que se asegure el cumplimiento de las prestaciones impuestas. Por el contrario, cuando la conservación queda reducida a espacios

comunes pero privados, sin perjuicio de facilitar la operatividad de las decisiones, mediante el reconocimiento de un régimen de mayorías, debe dejarse a los particulares que marquen el ámbito de la intervención.

Por todo ello, sin negar las concomitancias existentes entre las urbanizaciones y los conjuntos inmobiliarios, debe marcarse la diferencia entre ellos y no **publicar** a ultranza a estos últimos, sin perjuicio de la creación de un esquema legal adecuado. Esto es lo que hizo decir a ZIMMERMANN (25), defensor ante la Asamblea francesa de la Ley de 10 de julio de 1965 reguladora de la copropiedad de varios inmuebles edificados, que el «proyecto en el que se contienen el estatuto aplicable a los conjuntos inmobiliarios, a los que da una definición más precisa, no aporta a **primera** vista innovaciones fundamentales para ayudar a resolver estos problemas... Vuestro presentador piensa que próximamente, sin duda, el legislador dará a los conjuntos inmobiliarios un estatuto particular que desbordará previsiblemente el dominio de derecho privado».

En efecto, en Francia la Ley de 10 de julio de 1965 se aplica también a los conjuntos inmobiliarios que «además de terrenos, equipamiento y servicios comunes, están compuestos de parcelas edificadas o no, que son objeto de propiedad privativa».

La diferencia con la propiedad horizontal, según dice RAYNAUD (26), es difícil. A su juicio, los conjuntos «escapan al estatuto imperativo de la propiedad horizontal, cuando su estructura no es la de la propiedad horizontal, tal y como lo define la Ley de 10 de julio de 1965, es decir, no conlleva el reparto de la propiedad por lotes, comprendiendo cada uno a la vez una parte privativa y una parte alícuota en los elementos comunes». En este caso, únicamente están sujetos a las reglas de gestión de la propiedad horizontal.

V. AMBITO DE LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS

Llegados, pues, al punto de aproximación para una configuración del régimen jurídico de los conjuntos inmobiliarios vamos a ver a continuación si la descripción de su ámbito posible permite mantener un punto de vista unívoco facilitador de un régimen legal básico.

Bajo nuestra concepción, con independencia del título que los origine, los conjuntos inmobiliarios abarcan dos alternativas:

(25) Citado por EDITH KICHINEWSKG-BROQUISSE, en *La copropriété des inmuebles bâtis*, Librairs Techniques, París, 1978, 3.^a ed., pág. 335.

(26) *Droit Civil*, Edit. Sirey, París, 1980, de la que son autores GABRIEL MARTY y PIERRE REYNAND, págs. 299 y sigs.

1.^a 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 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 servicio». 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.^a Pluralidad de fincas privativas sometidas a un régimen común de limitaciones recíprocas incluso para el caso de falta de bienes o servicios comunes.

Puede esta segunda hipótesis unificarse con la primera, siendo así que el ámbito característico es el de la existencia de elementos comunes. Ya hemos indicado antes que entendemos que es posible esta configuración justamente desde el momento en que la indivisibilidad de bienes es más remota en los conjuntos al no existir elementos comunes por naturaleza como ocurre en la propiedad horizontal.

Como afirma CORONA (27), en el sistema civilístico vigente, dentro del marco de la garantía constitucional de la propiedad privada, es reconocida la relevancia de la autonomía negocial. Por consiguiente, es plenamente legítimo que los constituyentes generen sobre sus porciones privativas un régimen estatutario de accesoriedad con la extensión que ellos quieran darle. Como esta razón de ser en la propiedad horizontal estriba en la relación de accesoriedad no se ve inconveniente en que esta accesoriedad se predique de un objeto común o de un régimen de prestaciones comunes porque, en definitiva, es el interés de las partes, objetivado en la constitución del régimen estatutario, el que es puesto funcionalmente en común a través de las prestaciones condicionadas por él. En otros términos, determinadas facultades que sin el régimen estatutario eran de libre ejercicio, se colectivizan, haciéndose accesorias del fin principal querido por los partícipes y que es la causa del conjunto.

Así pues, 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.

(27) *Ob. cit.*, pág. 69.

VI. CARACTER DE LAS NORMAS REGULADORAS DE LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS

Constituye éste un punto de relieve que hay que despejar para dejar esclarecido y reducido a sus justos términos el problema.

En la raíz del fenómeno de los conjuntos inmobiliarios ha podido advertirse que la mayor extensión de los sujetos afectados, en relación con la propiedad horizontal, induce a entender que existen razones de interés público para marcar y regular su contenido. Conviene, sin embargo, tomar conciencia de que estas razones justifican efectivamente la protección legal y la creación de un marco de derecho necesario dentro del cual los interesados puedan regular su contenido. Pero no por ello cabe entender que exista un desplazamiento normativo hacia el Derecho público ni menos aún confundir este fenómeno con aquellas otras situaciones límites en las que, por el contrario, el interés público es tan dominante que reclama la información tutelar de la Administración.

La tesis que aquí se sostiene es la de que la regulación de los conjuntos inmobiliarios es netamente privada y que no puede en modo alguno identificarse con el régimen administrativo de otros fenómenos que en ocasiones incluso se yuxtaponen a los conjuntos pero que se diferencian radicalmente de éstos desde el punto en que aquéllos reclaman la intervención arbitral de la Administración e incluso la puesta en juego de su acción coercitiva o sustitutoria para velar por el cumplimiento de sus fines.

Por todo ello en modo alguno puede confundirse el régimen jurídico de los conjuntos con el régimen administrativo de las urbanizaciones, aunque, repetimos, pueden coexistir.

El punto de contraste reside en reconocer o descartar que existe un interés supracolectivo al interés de la pluralidad de los titulares comprendidos en el conjunto. Si existe este interés, evidentemente se desborda el régimen privado atribuyéndose la tutela y control a quien representa con carácter general los intereses difusos de la comunidad, la Administración. Si, por el contrario, este interés queda reducido, por muy amplio y extenso que sea, a los partícipes del conjunto, la Administración no tiene por qué entrar; basta con que el poder legislativo se ocupe de normar las relaciones sociales, encomendando a la Jurisdicción ordinaria, jamás a la contencioso-administrativa, la competencia para dirimir la discordia.

Traduciendo estos términos el ámbito concreto de los signos diferenciadores cabría decir:

1.² En principio, los conjuntos inmobiliarios constituidos para ordenar las relaciones sociales entre diversos propietarios, cuando no existe un interés que trascienda de esta colectividad, son una institución netamente

privada, lo que constituye la regla general en función de la fuerza operativa del favor *libertatis*.

2.^o Existe el signo revelador del interés trascendente cuando por la ley o por los actos administrativos normativos desgajados de ella, se ha impuesto un deber no pretendido por los particulares y la Administración tiene correlativamente una prerrogativa conferida por el legislador para cumplirla. El caso típico es el de las urbanizaciones particulares cuando la conformidad con lo establecido en el artículo 68 del Reglamento de Gestión Urbanística se ha impuesto la obligación de conservar la urbanización a los particulares.

3.^o La adscripción del fenómeno a una u otra norma debe venir dada por la tipicidad de su objeto y conlleva evidentes consecuencias de régimen jurídico; en el caso de los conjuntos es enteramente en régimen privado, aunque de derecho necesario; en el de las urbanizaciones, u otros supuestos idénticos, administrativos.

Ello quiere decir que los conflictos nacidos de los conjuntos se han de resolver ante la Jurisdicción ordinaria, mientras que, por ejemplo, cuando existe una Entidad de Conservación, el incumplimiento de los deberes públicos y su discusión son atribuibles a la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

La distinción no se borra incluso en los supuestos de yuxtaposición entre un conjunto y una Entidad de Conservación, porque la especialidad del litigio determinará un régimen propio y una jurisdicción correlativa.

Hemos dicho todo esto para dejar bien clara la estructura y el objeto de los conjuntos que están radicalmente adscritos a la órbita del Derecho privado. Lo que no impide, como hemos dicho, que una misma realidad, por ejemplo una urbanización, funcione sometida al régimen de los conjuntos, cuando se den las condiciones precisas para ello y, simultáneamente, por ser la obligación de conservación a cargo de los particulares, constituya y actúe como una Entidad administrativa de conservación.

Al aclararse la cuestión de este modo se logra también emancipar a los conjuntos de la actitud tendente a identificarlos siempre con las urbanizaciones. Todo lo contrario: el régimen de conjuntos no tiene por qué confundirse con ellas, ya que puede crearse para regular las relaciones entre diversos inmuebles situados dentro del suelo urbano, tengan Plan de Ordenación o incluso carezcan de él. Siempre que exista una situación objetiva que desborde el esquema unilateral o formal de la propiedad horizontal, puede albergarse en los conjuntos.

VII. OBJETIVOS FUNDAMENTALES DE LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS

Al quedar centrado su ámbito y aclarado el régimen jurídico, lo que tiene que preguntarse el legislador es qué razones existen para crear una institución independiente. En otros términos, por qué es preferible hacer esto y no, en cambio, dejar a la propia realidad social que arregle sus problemas dentro del esquema más tradicional de la propiedad horizontal.

Evidentemente la regulación autónoma de los conjuntos no demanda precisamente una pieza legislativa propia. El caso francés es revelador de ello: la Ley de 10 de julio de 1965 regula en un mismo texto la propiedad horizontal típica y los conjuntos inmobiliarios, aunque diferenciándoles.

La respuesta a estos interrogantes no es irrelevante porque el jurista no tiene éticamente que sucumbir a la tentación de ser «fundador» de instituciones, sino, a lo sumo, descubridor de ellas. Todo ello con independencia del hecho real de que el «descubrimiento» siempre es producto de una demanda social y no de una mera investigación teórica.

De todas estas circunstancias se viene a deducir el fundamento de la institución, a nuestro juicio con todas las cautelas debidas al problema de la naturaleza jurídica.

Su fundamento reside y exige estas condiciones:

1.^a La insuficiencia normativa del régimen de la propiedad horizontal para resolver las nuevas realidades sociales aparecidas desde la promulgación de la Ley de 21 de julio de 1960, en virtud de las cuales el esquema legal se muestra impotente para regularlas, a menos que se desvirtúen tanto sus preceptos que quede desfigurado su régimen. El esfuerzo de acomodación en este sentido es extraordinario, pero los profesionales que lo han hecho saben muy bien que a veces se hace a costa de desbordar la letra de la ley.

2.^a La consecuencia de albergar propósitos serios y legítimos, no encuadrables en la propiedad horizontal, que hoy están huérfanos de regulación. Tal es el caso, fundamentalmente, de los conjuntos compuestos exclusivamente por fincas privativas sin elemento común alguno o sólo con servicios comunes que no pueden en ningún caso ampararse en la propiedad horizontal. Los cambios culturales y el progreso social ponen dinámicamente en entredicho las viejas instituciones dejándolas inservibles, como lo prueba la complejidad y arbitrariedad del régimen de servidumbre utilizado en ocasiones para estos fines.

3.^a El reforzamiento del régimen de colectivización, no unánime, de decisiones en congruencia con la mayor generalidad de intereses en los conjuntos y como medio único de lograr su efectividad.

4.^a La posibilidad de conseguir una representación más dinámica para hacer efectivas las acciones convenientes a la comunidad y sus obligaciones frente a terceros y la ejecución de sus acuerdos.

VIII. REFERENCIAS A LOS CONJUNTOS EN EL DERECHO ESPAÑOL

Es indudable que la Ley de Propiedad Horizontal, como a lo largo de este trabajo se ha expresado, contemplaba la construcción unitaria de un edificio sobre un terreno y no las formas complejas que sucesivamente en la práctica se han ido manifestando.

La insuficiencia legal ha tenido que ser resuelta especialmente en la práctica a través de las distintas configuraciones de las urbanizaciones particulares, los complejos urbanísticos, la comunidad de comunidades y los llamados ya conjuntos inmobiliarios.

Junto a estas expresiones prácticas, desde un plano general, ha habido diversos intentos de regulación legislativa, como han sido:

a) Dos borradores de anteproyecto de regulación exclusivamente privada redactados por el Ministerio de Justicia en la década de los años 1960 y 1970.

b) Otro borrador denominado de urbanizaciones y conjuntos inmobiliarios redactados conjuntamente en los años de 1980 y 1981 por los Ministerios de Justicia y Obras Públicas.

c) La Generalidad de Cataluña tiene también redactado un anteproyecto pero referido a las urbanizaciones de Derecho privado, lo que en sí mismo revela un presumible exceso en el ejercicio de sus competencias estatutarias, ya que si su contenido es exclusivamente privado quiere decirse que no se ejerce en el ámbito de las potestades urbanísticas o de ordenación del territorio y urbanismo, ámbito claramente autonómico. Reducido, pues, al ámbito privado tampoco parece reconducirse a la potestad de «conservación, modificación y desarrollo del derecho civil catalán», lo que, en definitiva, parece dejar extramuros de las competencias autonómicas una regulación legal puramente privada.

El hecho de que no haya existido una regulación legal de los conjuntos no quiere decir, como se ha indicado, que el tema haya sido ajeno a su recepción práctica, aislada o sistematizada en diversas manifestaciones jurisprudenciales.

A este fin se podrían citar estos testimonios de regulaciones reglamentarias:

- a) El Reglamento de Reparcelación de 7 de abril de 1966 dio cauce para su regulación con motivo de los actos de reparcelación en ejecución del planeamiento urbanístico. A tal efecto, las letras *m*) y *n*) del número 1 del artículo 24 se referían a la regulación «con efectos reales, de las nuevas situaciones jurídicas derivadas de la Ordenación» o el estatuto de limitaciones.
- b) De igual modo, el artículo 46.5.2.º del Reglamento de Planeamiento se refiere a la construcción de «edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización».

El Tribunal Supremo, en las Salas de lo Civil y de lo Contencioso-Administrativo y la Dirección General de los Registros, se ha hecho eco también de los conjuntos con variadas repercusiones.

Así la Jurisdicción Contenciosa ha hecho aplicación de su doctrina en ámbitos alejados al Derecho civil como son los de caducidad de licencias y la prescripción de infracciones urbanísticas.

Así, por ejemplo, la Sentencia de 3 de octubre de 1986, bajo Ponencia del Magistrado Delgado Barrio, confirmando la que había dictado la antigua Audiencia de Barcelona entiende que la caducidad de las licencias, cuando se refiere a las edificaciones constitutivas de un conjunto, no es predicable de cada edificio en particular, sino del conjunto, cuando la licencia se ha dado para él.

En materia de infracciones urbanísticas, especialmente con motivo de su prescripción, la Sentencia de 10 de noviembre de 1986 referida a un supuesto de parcelación ilegal que «integran una actuación compleja, continuada... de suerte que el *dies a quo* para computar el plazo de prescripción se fija no en la fecha de los actos o hechos iniciales, sino en los finales o de terminación».

En la jurisprudencia de la Sala Primera que conozcamos es donde menos testimonios existen. Puede citarse, no obstante, la Sentencia de 4 de noviembre de 1985, bajo Ponencia del Magistrado señor Albacar a efectos procesales.

La Dirección General de los Registros también se ha referido genérica o aisladamente a manifestaciones de los conjuntos generalmente llamándolos complejos urbanísticos en diversas Resoluciones, como son:

- a) La de 2 de abril de 1980 sobre aplicación de las reglas de la Propiedad Horizontal mediante la creación de una comunidad funcional permanente bajo el suelo.
- b) La de 21 de octubre de 1980, de la que sacamos los párrafos siguientes:

«... el presente recurso trata en realidad de la inscripción en el Registro de la Propiedad del régimen jurídico al que sujetará la proyectada construc-

ción de un conjunto de edificios interdependientes entre sí, con elementos comunes, así como la regulación jurídica del complejo inmobiliario resultante, que garantice los derechos de los futuros propietarios y usuarios de los distintos edificios como si de un todo único se tratase, y contemplado a la vez la posibilidad de que si no se construye por cualquier circunstancia la totalidad de los edificios previstos, se armonice lo construido y proyectado de tal forma que se impida puedan quedar burlados los derechos de los terceros que adquieran en base a la normativa establecida y hecha pública por los asientos registrales.

Considerando, pues, que a través de una situación no prevista en nuestro Derecho, y que pudiera en parte denominarse de prehorizontalidad, pero que responde a la realidad actual de la existencia de los complejos inmobiliarios, se trata de garantizar mediante la publicidad de los libros registrales una previsión de futuro incierto en forma similar a otras situaciones en que la legislación hipotecaria reconoce su posible inscripción, en cuanto que lo que se pretende inscribir supone una modificación jurídico-real del solar o solares si bien condicionada, y que como tal expectativa sujeta a condición, participa de la misma naturaleza del derecho a constituir —art. 9.2.º de la Ley Hipotecaria—.

Considerando que entre las diversas soluciones que la práctica viene adoptando para resolver las complejas relaciones derivadas de este fenómeno nuevo, la adoptada en la escritura objeto de este recurso ha sido la de establecer por el aún único propietario del suelo una serie de servidumbres o limitaciones recíprocas entre las distintas fincas que los forman, que tienen por finalidad garantizar el cumplimiento de los fines comunitarios futuros, y que plantea como cuestiones a resolver: a) la falta de adecuación de la situación registral que con ello se crea a la realidad urbanística dada la inexistencia actual de edificaciones, y b) la posibilidad o no de la llamada servidumbre de propietarios.

Considerando que la finalidad primordial del Registro de la Propiedad... es la de dar publicidad de las situaciones jurídicas inmobiliarias con el consiguiente robustecimiento de la seguridad del tráfico jurídico, lo que al ponerse en contacto con el creciente desarrollo de urbanismo y de las modernas concepciones del derecho de propiedad que limitan el carácter absoluto que tenía en la época de la Codificación, ha originado el que no pueda desconocerse la realidad actual, que exige admitir que el propietario pueda imponer voluntariamente sobre su finca, por legítimas razones urbanísticas, limitaciones similares a las que pueden serle impuestas por el planeamiento urbanístico... al formar estas limitaciones parte de la propia esencia del derecho de propiedad y siempre que no contradigan la legalidad vigente, y de ahí que deban tener acceso a los libros registrales, pues con ello se logra la protección de los futuros adquirentes..., así como el cono-

cimiento por los terceros del régimen a que se sujetará la proyectada edificación y de lo que ha de constituir el estatuto jurídico del complejo inmobiliario a realizar.»

- c) En la agrupación de locales pertenecientes a distintos edificios al decir que «la Ley de Propiedad Horizontal no puede plantearse, por tratarse de un fenómeno social particular, las posibilidades de agrupación de locales pertenecientes a distintos edificios. La agrupación constituye un todo orgánico o único que puede actuar como unidad registral», según la Resolución de 13 de mayo de 1987.
- d) La de 27 de mayo de 1988 con la referencia a la doble cuota en el edificio y en el complejo.

IX. CONSIDERACIONES FINALES

A través de los epígrafes precedentes se ha pretendido investigar en las razones teóricas que, conectadas con la realidad actual, justifican un régimen jurídico independiente para los que se han llamado Conjuntos Inmobiliarios. Aun cuando en ellos se ha partido para la regulación de su problemática del régimen legal de la propiedad horizontal, estructurada a partir de la Ley de 21 de julio de 1960, es evidente que el molde que la Ley crea está superado por las nuevas formas hoy en auge y consolidadas.

Como decíamos por ello al principio, se trata de un problema similar al que contempló Don JERÓNIMO GONZÁLEZ en el año 1926, cuando advirtió de las insuficiencias resultantes del Código Civil para regular el fenómeno masivo de la construcción de casas por pisos.

Uno y otro fenómeno revelan, sin embargo, que en ambos casos, como ocurre en tantos otros de la vida jurídica, la insuficiencia legal es superada a través de una configuración elaborada por los juristas, la cual, a su vez, prefigura un nuevo régimen legal. Quizá sea ésta una de las tareas más sugestivas en las que la elaboración teórica y práctica se adapta a la realidad social mediante una interpretación integradora del ordenamiento jurídico que investiga y obtiene formas nuevas que después alcanzan plena consagración legal.

Esta es una tarea que se ha realizado permanentemente por los profesionales que intervienen en el ámbito jurídico-inmobiliario, preferentemente Registradores y Notarios, y gracias a la cual han podido tener respuesta las cuestiones que en la actualidad están suscitadas.

Conviene, sin embargo, señalar que las soluciones alcanzadas por la experiencia práctica deben fundarse inevitablemente en una consideración teórica de todo el problema. Es este el propósito mantenido al redactar este

trabajo, aun cuando las cuestiones que pudieran suscitarse son más extensas, ya que simplemente con él se ha tratado de plantear alguna de las circunstancias que suscita en general el fenómeno de los Conjuntos Inmobiliarios.

JOSÉ LUIS LASO MARTÍNEZ
Abogado. Registrador
de la Propiedad, excedente