



SECCIONES

[PORTADA](#)[EDITORIALES](#)[SUMARIO](#)[STAFF](#)[LEGISLACIÓN Y TRIBUNALES](#)[PRÁCTICA JURÍDICA](#)[RESOLUCIONES DE LA DGRN](#)[INFORMACIÓN CORPORATIVA](#)

SUSCRIBASE

NotarioEDICION IMPRESA
EDICION ON-LINE

EDICIONES ANTERIORES

Buscar

SEPTIEMBRE - OCTUBRE 2010 / Nº33



Complejos inmobiliarios privados: ¿agrupación registral previa?

Ignacio Martínez-Gil Vich

En este comentario quiero centrar mi atención, de entre los múltiples problemas que suscita la regulación del artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal, en uno muy concreto: ¿requiere la aplicación del artículo 24 LPH que las edificaciones estén construidas sobre una finca registral única?.

El artículo 24 comienza diciendo que el régimen de propiedad horizontal será aplicable a los complejos inmobiliarios privados que reúnan los requisitos siguientes:

- Estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales.
- Participar los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios.

Ambos requisitos deben concurrir de forma cumulativa, es decir, que las parcelas o edificaciones independientes tienen que estar vinculadas funcionalmente por la existencia de servicios o elementos comunes. Pero siendo esta vinculación funcional un requisito que se predica de cualquier manifestación de propiedad horizontal, el elemento diferenciador de los complejos inmobiliarios privados (lo que justifica su regulación independiente) está, por tanto en esa independencia entre edificios y parcelas.

La ley habla de una pluralidad de edificaciones o parcelas independientes. ¿Pero cómo se interpreta esta independencia?; ¿es una independencia física o es jurídica?; ¿O es ambas cosas a la vez?; ¿Cómo afecta que las edificaciones estén en fincas registralmente independientes?

No cabe duda de que la norma se puede aplicar a edificaciones que están en la misma finca registral, y cuya independencia –en este caso física- se predica por ser bloques diferentes, con acceso diferenciado, etc. Pero lo importante es que no es necesario que estén en una finca registral única, y de ahí que la propia norma hable de parcelas independientes.

Además obsérvese que nada se dice acerca de la proximidad o lejanía de los inmuebles integrados. El complejo puede verificarse tanto en caso de inmuebles contiguos –será lo más frecuente– como en caso de separación entre ellos: lo decisivo es la vinculación funcional entre los elementos integrantes del complejo inmobiliario privado.

"¿Requiere la aplicación del artículo 24 de la ley de propiedad horizontal que las edificaciones estén construidas sobre una finca registral única?"

Los propios registradores de la propiedad que, antes de la promulgación de la norma, habían afrontado de "lege ferenda" la

cuestión precisamente pusieron el acento en la existencia o no de una pluralidad de fincas materiales para diferenciar lo que es un caso de complejo inmobiliario privado de lo que es un caso de propiedad horizontal ordinaria.

Hasta ahora, la posibilidad de aplicar el régimen de propiedad horizontal se proyectaba de forma exclusiva sobre supuestos de finca registral única (así, por ejemplo, en la propiedad horizontal tumbada): con el nuevo artículo 24 LPH, puede predicarse de una pluralidad originaria de fincas.

Los planteamientos clásicos, basados en la legislación anterior a la Ley 8/1999, de 6 de abril, deben ser abandonados. La admisión como integrantes del complejo inmobiliario privado de las parcelas independientes, unido a la posibilidad de adoptar como modelo organizativo el de la comunidad de propietarios o el de la agrupación de comunidades deja obsoleto el tradicional criterio que supeditaba la aplicación de la propiedad horizontal a la existencia inicial de una finca registral. Con la Ley actual en la mano, cabe que una pluralidad de parcelas –fincas registrales independientes- se organicen como una comunidad de propietarios o como una agrupación de comunidades, y ello, naturalmente, sin operaciones previas de agrupación registral de fincas que harían inviable económicamente la operación.

Conviene destacar que si el artículo 24 LPH, calificado unánimemente por la doctrina como una novedad, exigiera para su aplicación una previa agrupación de las fincas afectadas, no alcanzo a adivinar de qué novedad estaríamos hablando:

1.-Habiendo varias edificaciones en una misma finca registral, aparte de ser muy cuestionable si hay "independencia" entre ellas, aunque físicamente estén separadas, la práctica notarial reiterada viene aplicando la LPH sin mayor problema (es el caso prototípico de la llamada propiedad horizontal tumbada)

2.-La fórmula de las agrupaciones de comunidades cuando hay varias edificaciones en cierto modo independientes físicamente la veníamos obteniendo en la práctica con la técnica de las subcomunidades dentro de una propiedad horizontal que aseguran a los edificios una cierta independencia a pesar de estar integrados en una propiedad horizontal.

Por tanto, para este escueto viaje no hacían falta estas alforjas (nada menos que un precepto introducido como gran novedad).

Sin embargo, cuando la norma se proyecta sobre fincas registralmente independientes la norma despliega toda su eficacia práctica y se presenta fecunda en soluciones y posibilidades prácticas (desde luego, mucho más baratas y sencillas):

a.-Cuando se trate de parcelas edificables, destinadas a viviendas unifamiliares, por ejemplo, que tienen vinculación entre sí porque hay elementos y servicios comunes (imaginemos que hay un garaje para todos que discurre por el subsuelo de todas ellas, o bien que alguna o algunas de las parcelas, además de la vivienda, contienen una piscina para todos, etc), la solución lógica será constituir una sola comunidad de propietarios (art.24.2.a)) a la que se apliquen las normas de la PH sin mayores problemas. El segundo modelo organizativo, el de la agrupación de comunidades, presupone una previa propiedad horizontal de las comunidades que se agrupan y por hipótesis está descartada en el caso de viviendas unifamiliares. Hasta ahora, la llamada propiedad horizontal tumbada suponía una única finca registral; ahora, la propiedad horizontal se aplica también a fincas registrales independientes.

b.- Cuando hay varios edificios sobre fincas registrales distintas, divididos horizontalmente, y hay una vinculación funcional porque se pretende que los edificios se conecten entre sí para compartir servicios y elementos comunes (situados en cualquiera de los edificios), lo correcto es promover una agrupación de comunidades (art.24.2.b)).

De esta manera, cada propietario de cualquiera de los pisos o locales de cualquiera de los edificios cuyas comunidades se hayan agrupado podrá utilizar las zonas comunes que constituyen el objeto de la mancomunidad o agrupación de comunidades, y lo que es más importante, ese derecho de utilización será inherente a la propiedad privativa de los pisos o locales, con lo que al transmitir su piso o local esa especie de titularidad "ob rem" sobre las zonas o elementos comunes será también objeto de

transmisión.

Cierto es que la norma utiliza una expresión, la de "agrupación de comunidades", que no puede ser más desafortunada, ya que el término "agrupación" lleva consigo unas implicaciones registrales y fiscales que nada tienen que ver con nuestra hipótesis de trabajo y con el artículo 24.2..b) LPH. Hubiera sido preferible usar otra terminología, como la de "mancomunidad" o "supracomunidad".

Pero analicemos en la práctica qué supone que no sea necesaria la previa agrupación en una sola finca registral.

La escasez de suelo en nuestras ciudades, el creciente nivel de exigencia de los ciudadanos en cuanto al nivel de servicios e instalaciones, a veces para compensar su alejamiento del centro de las poblaciones, y la necesidad de compartir elementos y servicios entre más personas para reducir costes de tenencia y disfrute, provocan situaciones como las que ha llegado recientemente a nuestro despacho profesional: varios edificios se van a construir sobre parcelas registrales distintas y contiguas y cada edificio (que se dividirá horizontalmente) pertenece y va a ser construido por diferentes sociedades promotoras. No siendo suficiente el tamaño de los solares para proporcionar a los futuros compradores el nivel de instalaciones adecuado, cada promotor, en su solar, destina una zona que en el futuro será también utilizada por los propietarios de los edificios contiguos (uno la piscina, otro la pista deportiva, otro la zona recreativa, etc). Adicionalmente, aprovechan que las parcelas son contiguas y construyen un garaje subterráneo compartido por todos sobre la superficie total de las parcelas (con la ventaja de reducir las zonas de maniobra, el número de rampas de acceso y salida de vehículos, etc, lo que repercute en mayor número de plazas de garaje).

¿No es racional promover una "agrupación de comunidades" o una mancomunidad que tenga por objeto el garaje, la piscina, la zona recreativa, la zona deportiva, etc, que sufragará los gastos de mantenimiento y tomará decisiones sobre el uso de las mismas?.

Los distintos edificios, en cuanto al resto de sus elementos comunes no afectados a la mancomunidad, mantendrá su necesaria independencia a todos los efectos.

Si fuese necesario agrupar previamente las fincas registrales con sus edificios ya divididos horizontalmente, la operación sería inviable (imaginen los costes fiscales). Además, la posibilidad de que en nuestro caso las sociedades promotoras agrupen sus respectivas fincas y acaben integradas en una copropiedad ordinaria entre ellos no deja de ser absurda (piénsese en que se harían corresponsables de las edificaciones de los demás, y que perderían su autonomía en cuando a la comercialización de sus inmuebles, entre otras cosas).

Para finalizar, haremos una breve referencia a las cuestiones fiscales y de mecánica registral que suscita la fórmula que proponemos.

La fiscalidad no está regulada, y ya se sabe que condicionará decisivamente cualquier fórmula sustantiva que se plantee aplicar. Si estamos ante el modelo organizativo de una comunidad de propietarios (art.24.2.a), no hay más que aplicar las reglas ordinarias. ¿Pero qué concepto fiscal se deriva de la constitución de una mancomunidad o una agrupación de comunidades?.

A nuestro juicio, ninguno. Aunque teóricamente todo es valuable, no tiene por objeto un negocio de contenido valuable que sea inscribible en el Registro de la Propiedad, lo que provocaría la aparición del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados. De ahí que la norma no prevea que se indique el valor de la agrupación entre los requisitos ni de constitución ni de inscripción.

"A nuestro juicio, debería abrirse un folio registral al complejo inmobiliario privado, en el que se describiría en su conjunto, bastando, claro está, la remisión a los folios de cada uno de los edificios en cuanto a su composición concreta"

La agrupación de comunidades es una fórmula organizativa que no genera concepto impositivo alguno (anteriormente se habrán

ya satisfecho los respectivos impuestos por las obras nuevas y las divisiones horizontales de cada edificación).

¿Cómo se inscriben estos complejos inmobiliarios privados constituidos con la fórmula de las agrupaciones de comunidades? La norma se limita a decir que el "título constitutivo" será inscribible en el Registro de la Propiedad y que el título constitutivo contendrá la descripción del complejo inmobiliario en su conjunto y de los elementos, servicios, viales, instalaciones y servicios comunes. Lo que sí que parece claro es que los problemas derivados de la mecánica tabular no pueden entorpecer lo que paladinamente permite la norma sustantiva, o hacerla tan costoso que lo haga inviable en la práctica.

A nuestro juicio, debería abrirse un folio registral al complejo inmobiliario privado, en el que se describiría en su conjunto, bastando, claro está, la remisión a los folios de cada uno de los edificios en cuanto a su composición concreta. Debería además hacerse una nota marginal de despacho en el folio del edificio, y en el folio de cada uno de los pisos y locales de los edificios agrupados que permita conocer su vinculación a una mancomunidad.

Hasta aquí mi opinión, sustentada en los términos legales y su lectura sin prejuicios, y que revela la fórmula que propondremos a nuestros clientes para solucionar su problema.



Ignacio Martínez-Gil Vich es notario de Madrid

Publicada : 07-12-2005

 [Regresar](#)



[Envía](#)



[Imprime](#)



[Suscríbete](#)

 [Subir](#)

[CONTACTE CON: elnotario.com](#) | [Aviso Legal](#) | [Suscríbese](#) | [Hemeroteca](#) | [Mapa Web](#) | [Webmail](#) | [Inicio](#)

© Ilustre Colegio Notarial de Madrid - C / Ruiz de Alarcón 3 - 28014 Madrid (España)