

REVISTA CRÍTICA
DE
DERECHO INMOBILIARIO

FUNDADA EN 1925

por

D. Jerónimo González Martínez

Año LXXXVI • Mayo-Junio 2010 • Núm. 719

REVISTA BIMESTRAL

El conjunto inmobiliario como supuesto de hecho básico para la aplicación del régimen de la propiedad horizontal (*)

por

CARLOS GÓMEZ DE LA ESCALERA
Profesor Titular de Derecho Civil
Ex Letrado del Tribunal Constitucional
Abogado

SUMARIO

INTRODUCCIÓN.

LOS SUPUESTOS HISTÓRICOS DEL CONJUNTO INMOBILIARIO:

1. LOS ANTECEDENTES.
2. LA PROPIEDAD HORIZONTAL TÍPICA.
3. LAS URBANIZACIONES PRIVADAS. LA PROPIEDAD HORIZONTAL TUMBADA.
4. LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMPLEJA.
5. LA PROPIEDAD HORIZONTAL POR ANALOGÍA.
6. LA PROPIEDAD HORIZONTAL EXCLUYENTE DE LOS PRINCIPIOS DE LA ACCESIÓN INMOBILIARIA.
7. EL CONJUNTO INMOBILIARIO INTEGRADO POR FINCA DEMANIAL Y FINCAS PATRIMONIALES.
8. TRABAJOS PRELEGISLATIVOS Y CUESTIÓN TERMINOLÓGICA.

CONCEPTO Y ELEMENTOS DEL CONJUNTO INMOBILIARIO:

- A) ELEMENTO OBJETIVO O REAL: PLURALIDAD DE FINCAS.
- B) ELEMENTO SUBJETIVO O PERSONAL: PLURALIDAD DE PERSONAS.
- C) ELEMENTO CAUSAL O FINALÍSTICO: PUNTO DE CONEXIÓN JURÍDICA ENTRE LAS FINCAS QUE LAS INTEGRA EN UNA UNIDAD INMOBILIARIA ORGÁNICA O FUNCIONAL SUPERIOR.
- D) ELEMENTO NORMATIVO: SUJECCIÓN A UN RÉGIMEN JURÍDICO UNITARIO.

(*) Artículo ganador *ex aequo* de la VIII Convocatoria del Premio «Santiago Gutiérrez Anaya», 2009.

INTRODUCCIÓN

El *conjunto inmobiliario* constituye hoy una figura ampliamente utilizada en la teoría y en la práctica jurídica, que surge con la finalidad de organizar u ordenar más apropiadamente ciertas realidades inmobiliarias que se caracterizarían por la existencia de una pluralidad de fincas susceptibles de aprovechamiento independiente, llamadas a pertenecer a una pluralidad de personas, que se hallan vinculadas entre sí por un punto de conexión jurídica, y que conforman una unidad orgánica sujeta a un régimen jurídico unitario.

Aunque dogmáticamente hablando la idea del conjunto inmobiliario nace con la aparición de la *propiedad horizontal*, ya que en ella concurren todos los elementos que le dan sentido, su formación conceptual no se produce hasta que, por exigencias de la práctica notarial y registral, se intenta aplicar el régimen de la propiedad horizontal, cuyo paradigma es la propiedad por pisos de un edificio, a otras realidades inmobiliarias más complejas o, en todo caso, diferentes de las del edificio único o simple. Por ello, podríamos afirmar que el conjunto inmobiliario es, en gran medida, un concepto o categoría jurídica que se ha obtenido por la decantación, evolución, transformación o expansión de los principios que inspiran la regulación legal de la propiedad horizontal en el esfuerzo por aplicar su régimen a otras situaciones jurídico-reales distintas de los que inicialmente constituyeron su ámbito de aplicación propio.

La finalidad con que nació el concepto (permitir la aplicación de las normas de la propiedad horizontal a otras situaciones inmobiliarias distintas de su supuesto típico), ha llevado a una buena parte de la doctrina a concebir el conjunto inmobiliario como una situación referible únicamente a aquellas realidades inmobiliarias que exceden o difieren del paradigma de la propiedad horizontal típica, desconociendo que en este supuesto (propiedad por pisos de un edificio único o simple) también estamos ante una situación que conforma ella misma un conjunto inmobiliario (1).

A nuestro juicio, que el supuesto típico de la propiedad horizontal constituya en sí mismo un conjunto inmobiliario es hoy una conclusión obligada tras la vigente regulación legal de la propiedad horizontal operada por la Ley 8/1999, de 6 de abril, de reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, en la medida en que ahora, conforme a lo dispuesto en los artículos 1.º y 2.º LPH, el régimen legal de la *forma especial de propiedad establecida en el artículo 396 del Código Civil*, es decir, el régimen de la propiedad horizontal *será de aplicación*, además de a las comunidades de propietarios (con o sin título constitutivo del art. 5 LPH): «(a) los complejos inmobiliarios privados, en los términos establecidos en esta Ley», que se

(1) En la doctrina, PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, Manuel, *Derechos reales. Derecho Hipotecario*, 3.ª ed., Tomo I, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1999, pág. 514, acepta expresamente que la propiedad horizontal es un conjunto inmobiliario.

definen y regulan en el nuevo artículo 24 LPH. Lo que queremos decir es que, en la regulación actual, el régimen de la propiedad horizontal integra un estatuto jurídico-real que se aplicará siempre que se den los presupuestos que conforman el supuesto de hecho determinante de la aplicación del artículo 396 del Código Civil. Cuando se den dichos presupuestos estaremos ante un conjunto inmobiliario, ya se trate de un supuesto de propiedad horizontal constituida formalmente con arreglo al título constitutivo previsto en el artículo 5 LPH [art. 2.a) LPH], de un supuesto en el que la propiedad horizontal haya nacido materialmente por darse los requisitos pertinentes aunque no se haya otorgado el título formal del artículo 5 LPH, es decir, que estemos ante lo que la doctrina venía denominando la propiedad horizontal *de hecho* [art. 2.b) LPH], o ante el supuesto que la ley llama ahora *complejo inmobiliario privado* [arts. 2.c) y 24 LPH].

La razón apuntada determina, a nuestro juicio, que actualmente no resulte apropiado identificar el conjunto inmobiliario con el «complejo inmobiliario privado» previsto en el artículo 24 LPH. El conjunto inmobiliario constituye el supuesto de hecho básico para la aplicación del régimen de la propiedad horizontal. En este sentido, puede afirmarse que para que resulte aplicable el régimen de la propiedad horizontal, siempre deberemos estar en presencia de un conjunto inmobiliario. Dicho en otras palabras, el conjunto inmobiliario es una suerte de género o supuesto básico de situación inmobiliaria. Por el contrario, el complejo inmobiliario privado es sólo una de las modalidades o especies que puede revestir el conjunto inmobiliario. La LPH, en su Capítulo II, bajo la rúbrica: *Del régimen de la propiedad por pisos o locales*, se ocupa exclusivamente del conjunto inmobiliario que se da cuando la propiedad de los diferentes pisos de un edificio pertenece a distintos propietarios. Esta regulación integra lo que podríamos denominar el supuesto de *propiedad horizontal típica*, que el legislador erige en el régimen común a todos los supuestos de conjunto inmobiliario.

No obstante, el legislador, consciente de que la situación del conjunto inmobiliario no se agota en la propiedad horizontal que recae sobre un edificio único o simple, ha querido ahora que el régimen de la propiedad horizontal tenga aplicación a otras situaciones inmobiliarias que, de forma genérica y abierta, denomina *complejos inmobiliarios privados*. Que esto es así lo evidencia, con total claridad, el tenor del artículo 24.1 LPH al disponer que el régimen del artículo 396 del Código Civil: *será aplicable a aquellos complejos inmobiliarios privados que reúnan* los requisitos que enumera que, en suma, son los contemplados en el citado artículo 396.

Por ello, el ámbito de aplicación del régimen de la propiedad horizontal se extiende ahora no sólo al supuesto de la propiedad horizontal típica, sino también a otras situaciones que integran un conjunto inmobiliario tales como las urbanizaciones privadas (propiedad horizontal tumbada), claramente incluidas

en el artículo 24.1.a) LPH cuando habla expresamente de «parcelas», o aquellos otros supuestos de pluralidad o de «agrupación» (art. 24.2 LPH) de comunidades estructuradas en forma piramidal (propiedad horizontal compleja).

En definitiva, lo que pretendemos sostener en el presente estudio es que el conjunto inmobiliario, cuyo concepto y elementos analizaremos, conforma una nueva categoría del *Derecho de Cosas* que posibilita el nacimiento y desarrollo de la llamada *propiedad separada*, por lo que supone una figura jurídica que permite someter a un mismo régimen estatutario o jurídico-real todos los supuestos de concurrencia de una multiplicidad de derechos de propiedad o de goce privativo que recaen sobre unidades inmobiliarias susceptibles de aprovechamiento independiente, vinculadas entre sí por determinado tipo de comunidad funcional o indivisible, que integran una situación inmobiliaria unitaria global o superior.

Con el planteamiento que proponemos, el conjunto inmobiliario se concibe como un concepto o categoría nuclear del régimen de la propiedad horizontal, en la idea de que todo sistema de propiedad horizontal presupone la existencia de un conjunto inmobiliario. Por ello, el conjunto inmobiliario constituye el género de una situación inmobiliaria plurisubjetiva y pluriobjetiva que, no obstante, puede revestir diversas modalidades (propiedad horizontal típica, propiedad horizontal tumbada, propiedad horizontal compleja, etc.). De este modo, podría afirmarse que las normas incluidas en el Capítulo II de la LPH, destinado a regular el *régimen de la propiedad por pisos o locales*, es decir, lo que podríamos llamar el régimen de la propiedad horizontal típica, constituyen el *Derecho común* aplicable a todos los supuestos de propiedad separada o, si se prefiere, a todos los conjuntos inmobiliarios.

En consecuencia, toda situación inmobiliaria que pueda subsumirse en el supuesto de hecho, *fattispecie* o *tabestand* de un conjunto inmobiliario se regirá por la siguiente prelación de fuentes normativas:

- 1.º Por las normas imperativas o indisponibles contenidas en el Capítulo II de la LPH, o en otras disposiciones legales que regulan el conjunto inmobiliario (art. 396 del Código Civil, arts. 8.4.º y 5.º y 107.11.º de la Ley Hipotecaria, etc.).
- 2.º Por la reglamentación privada establecida por la voluntad de los propios interesados, dentro de los límites permitidos por la autonomía privada, es decir, siempre que no resulte contraria a las normas imperativas, a la moral y al orden público (art. 1.255 del Código Civil y art. 5, párrafo 3.º LPH), esto es, por los estatutos.
- 3.º Por las normas dispositivas del régimen de la propiedad horizontal típica (Capítulo II de la LPH), que serán aplicables supletoriamente, en ausencia o insuficiencia de la reglamentación privada establecida por los interesados (arts. 396, párrafo 4.º, y 1.255 del Código Civil, y art. 24.4 LPH).

LOS SUPUESTOS HISTÓRICOS DEL CONJUNTO INMOBILIARIO

1. LOS ANTECEDENTES

Como ya hemos apuntado, lo que hoy conocemos como conjunto inmobiliario constituye una categoría jurídica elaborada, inicialmente por exigencias de la práctica notarial y registral y luego reformulada por la jurisprudencia y por la doctrina científica, para dotar de un régimen jurídico-privado unitario a ciertas realidades inmobiliarias que las nuevas necesidades sociales han ido desarrollando, ante la insuficiencia de las fórmulas tradicionales (comunidad de bienes, asociación, servidumbres, etc.).

Desde un punto de vista histórico, hasta la aparición de la propiedad horizontal y los esfuerzos por aplicar su régimen jurídico a otras situaciones inmobiliarias distintas de su supuesto típico, los juristas no sintieron la necesidad de construir la categoría jurídica que trata de explicar el conjunto inmobiliario, no obstante, podría considerarse como precedente, más o menos remoto, del conjunto inmobiliario la situación de *medianería*.

Ello es así porque en la medianería se dan, aunque de forma rudimentaria e incompleta, algunos de los elementos característicos del conjunto inmobiliario: varias fincas que pertenecen a distintos propietarios, copropiedad de un elemento común (el elemento medianero) y una vinculación o conexión entre las fincas que obtienen la utilidad del elemento medianero. En efecto, para que estemos ante la medianería se necesita, en primer lugar, la presencia, como mínimo, de dos fincas o unidades inmobiliarias independientes (los edificios o predios que divide la pared o elemento medianero); en segundo lugar, que dichas fincas pertenezcan a distintos propietarios; en tercer lugar, la existencia de un elemento común (muro o pared divisoria), cuya copropiedad pertenece a los que, en cada momento, sean propietarios de las fincas que obtienen la utilidad que presta la medianería y, finalmente, una conexión entre las fincas que deriva de la utilidad o aprovechamiento común que obtienen del elemento común o medianero. Además, la utilidad que proporciona la pared o muro medianero determina una situación de indivisión forzosa próxima a la comunidad funcional. Por ello, pese a que el Código Civil, siguiendo la estela del Código Civil francés, concibe la situación de medianería como una servidumbre, al incluirla en el Título destinado a la regulación de las servidumbres (arts. 571 a 579), parece pacífico en la doctrina que la medianería no es un supuesto de servidumbre sino una situación de *comunidad especial*. Sin embargo, interesa destacar que es, precisamente, la singularidad de la medianería, como derecho subjetivamente real, característica típica de la servidumbre, lo que aproxima el supuesto de la medianería al que se da en el conjunto inmobiliario, ya que los titulares o propietarios de la pared o elemento medianero lo son, de forma indirecta o real (subjetiva-

mente real), es decir, *ob rem*, por su condición de propietarios de las fincas colindantes independientes que obtienen la utilidad del elemento medianero, siendo la copropiedad del elemento medianero *accesoria* de la propiedad de las fincas que obtienen la utilidad que presta la medianería. En este sentido, se da una situación similar o muy próxima a la que fundamenta los principios de inseparabilidad (art. 534) y de indivisibilidad (art. 535) que rigen en las servidumbres, ya que lo que atribuye la condición de titular activo del derecho a obtener la utilidad de la medianería y, a la vez, la condición de sujeto pasivo obligado a soportar las obligaciones y cargas derivadas de la medianería, es la condición de propietario de una de las fincas conectadas por el muro o pared medianero, lo que asemeja la situación de medianería al supuesto de la servidumbre, en la que sujeto activo o titular de la servidumbre es el propietario del predio dominante y, sujeto pasivo de la servidumbre es el que sea propietario del predio sirviente.

Precisamente, las similitudes y paralelismos de la medianería con el conjunto inmobiliario (2) han llevado a la doctrina a plantearse, en el caso de las llamadas casas empotradas o a caballo, el problema de calificar estos supuestos que pueden configurar una situación de medianería *horizontal* (por tener el muro o elemento medianero una situación o naturaleza horizontal frente a la medianería *vertical*, que es la que contempla el Código Civil, en la que la pared o muro medianero se estructura o eleva en proyección vertical), como un supuesto de servidumbre *oneris ferendi*, o, incluso, un supuesto atípico, irregular o *sui generis* de propiedad horizontal (3).

También podrían considerarse como supuestos de conjuntos inmobiliarios los tradicionales casos de la *comunidad de regantes*, cuando el derecho al aprovechamiento de las aguas comunes es accesorio de la condición de propietario de ciertas fincas singulares, de la *comunidad de pastos* sobre finca común cuando el derecho de aprovechamiento de los pastos de cada partícipe es anejo al dominio de determinadas fincas, o de la *propiedad dividida* o

(2) PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, *ob. cit.*, pág. 508, considera la medianería como un caso de conjunto inmobiliario en el que los diversos derechos principales son dominios que recaen respectivamente sobre cosas (fundos) que, en lo principal, son independientes entre sí.

(3) En relación con los problemas de calificación jurídica que plantean las casas empotradas y a caballo, resulta de interés la RDGRN de 20 de julio de 1998, que consideró, entre otros razonamientos, que estas hipótesis constituyen una «forma de comunidad *sui generis* sobre cada una de las casas colindantes», tratándose de «una situación jurídica próxima al régimen de propiedad horizontal, diferenciándose de éste en la indeterminación de las cuotas sobre los elementos comunes, en especial sobre el suelo». En la doctrina, sobre esta cuestión puede verse, FERNÁNDEZ MARTÍN-GRANIZO, Mariano, *La Ley de Propiedad Horizontal en el Derecho Español*, Editorial Revista de Derecho Privado, 3.^a ed., Madrid, 1983, págs. 222-223; I Simposio sobre propiedad horizontal, Valencia, octubre de 1972, pág. 103; y LÓPEZ FRÍAS, María Jesús, «La superposición de inmuebles: Estudio jurídico de las casas empotradas o engalabernos y de las casas a caballo», en *RCDI*, enero-febrero de 1999, núm. 650, págs. 87-107.

propiedad *pro diviso* (4), ya que en todos ellos concurre la existencia de una pluralidad de fincas o derechos privativos que pertenecen a una multiplicidad de personas, cuya titularidad atribuye el derecho de goce sobre el elemento común (el alumbramiento, pozo, acequia o fuente común de agua en la comunidad de regantes, la finca que presta el aprovechamiento de pastos común, o la finca objeto del dominio dividido), y una conexión entre las diversas fincas o derechos en presencia (5).

No obstante, y sin perjuicio de los antecedentes más o menos remotos que hemos dejado reflejados, la construcción doctrinal a la que trata de dar respuesta la categoría del conjunto inmobiliario no empieza a elaborarse hasta que van surgiendo ciertas realidades inmobiliarias que siendo nuevas, no encontraban fácil cobijo en los esquemas de las viejas instituciones del Derecho Civil. En este sentido, los hitos que han marcado la formulación y desarrollo del conjunto inmobiliario, tal y como hoy lo concebimos, pueden resumirse en los siguientes:

2. LA PROPIEDAD HORIZONTAL TÍPICA

En la formación del concepto del conjunto inmobiliario el primer gran hito lo constituye la propiedad horizontal, podríamos incluso afirmar que sin la propiedad horizontal la idea del conjunto inmobiliario no se habría elaborado. El régimen de la propiedad horizontal nace, precisamente, ante la insuficiencia de los esquemas tradicionales para regular el fenómeno masivo y generalizado de edificios divididos en pisos y locales cuya propiedad pertenece a personas distintas.

Como apunta BATLLE VÁZQUEZ: «la propiedad de una casa, dividida de tal manera que sus diferentes pisos pertenezcan a diferentes propietarios, es un hecho muy antiguo, aunque haya que reconocer que las manifestaciones que de tal institución se encuentran en la antigüedad tienen carácter mucho más restringido; su generalización es, en cambio, moderna e hija de necesidades

(4) GARCÍA AMIGO, Manuel, «Condominio *pro diviso* o propiedad separada», en *RDP*, 1974, tras entender que el condominio *pro diviso* y la propiedad horizontal que es, decimos nosotros ahora, un supuesto de conjunto inmobiliario, coinciden en que en ambos casos el objeto se divide en forma *relativa*, pero solo *parcialmente*, manteniendo una unidad fundamental (pág. 177), considera que se trata de figuras diferentes, no obstante, destaca que en el condominio o comunidad *pro diviso* concurre una característica típica de los conjuntos inmobiliarios, ya que considera que la existencia del condominio *pro diviso* o propiedad separada «implica la existencia de algo común y algo privativo —ambas realidades inescindiblemente unidas, físicamente inseparables— en el objeto de la misma» (pág. 178).

(5) PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, *ob. cit.*, págs. 508 y 509, califica las situaciones señaladas en el texto como casos de conjuntos inmobiliarios.

económicas más intensamente sentidas» (6). Aunque se suelen citar como antecedentes de la propiedad horizontal ciertas referencias existentes en el Derecho babilónico, algunos textos del Derecho romano, y otros tantos textos medievales (7), el régimen actual o contemporáneo de la propiedad horizontal más que al desarrollo, actualización o evolución de unos esquemas normativos anteriores constituye una solución nueva debida a los planteamientos de los prácticos, de la doctrina y del legislador para dar respuesta a las necesidades sociales y económicas que las nuevas realidades inmobiliarias demandaban, especialmente desde que tras la primera guerra mundial (1914-1918), la escasez de edificaciones habitables, la carestía de la vida y el aumento de la población, crearon graves problemas de vivienda que exigieron afrontar el problema con nuevos enfoques jurídicos, económicos y arquitectónicos (8).

En efecto, aunque la necesidad de espacios habitables es una constante en la historia de la humanidad, la existencia de edificios divididos en pisos y locales pertenecientes a diferentes propietarios es un hecho que se generaliza y desarrolla espectacularmente a partir de los grandes movimientos de población que propició la revolución industrial y, por supuesto, desde que los avances técnicos y de la arquitectura (empleo de hormigón, estructuras de

(6) BATLLE VÁZQUEZ, M., *La propiedad de casas por pisos*, 6.ª ed., Editorial Marfil, Alcoy, 1973, pág. 13.

(7) Sobre los precedentes históricos de la propiedad horizontal pueden consultarse, por todos: BATLLE VÁZQUEZ, *ob. cit.*, págs. 13-21, y FERNÁNDEZ MARTÍN-GRANIZO, *ob. cit.*, págs. 111-155.

(8) En España la «cuestión social» o el «problema» de la vivienda se ha tratado de paliar en el plano jurídico a través de tres vías que han sido una constante en nuestro ordenamiento:

a) La legislación en materia de promoción, construcción y goce de viviendas con algún tipo de protección o beneficio fiscal, económico o jurídico (Casas baratas, casas económicas, casas para funcionarios, viviendas de la «Ley Salmón», viviendas protegidas, viviendas para la «clase media» y bonificables, viviendas de Protección Oficial, etc.).

b) La legislación en materia de alquileres, que se inicia con el Real Decreto de 21 de junio de 1920 (conocido como el Decreto Bugallal por el apellido del Ministro que lo propició), y que integra la legislación, primero excepcional y luego especial, sobre arrendamientos urbanos.

c) La regulación de la propiedad horizontal, que se inicia con la Ley de 26 de octubre de 1939 y culmina con la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

Esta triple actuación de la legislación en el ámbito de la vivienda se resume magistralmente en la Exposición de Motivos de la citada Ley de Propiedad Horizontal cuando declaraba lo siguiente: *«La acción del Estado ha considerado y atendido a esta situación real en tres esferas, aunque diversas, muy directamente relacionadas: en la esfera de la construcción impulsándola a virtud de medidas indirectas e incluso, en ocasiones, afrontando de modo directo la empresa; en la esfera del arrendamiento, a través de una legislación frecuentemente renovada, que restringe el poder autónomo de la voluntad con el fin de asegurar una permanencia en el disfrute de las viviendas y los locales de negocio en condiciones económicas sometidas a un sistema de intervención y revisión, y en la esfera de la propiedad, a virtud principalmente de la llamada propiedad horizontal, que proyecta esta titularidad sobre determinados espacios de la edificación».*

hierro, nuevos materiales de construcción más seguros y asequibles, etc.), permiten construir edificaciones en la verticalidad (sea aérea o subterránea), cada vez de mayores dimensiones, resistencia y seguridad.

Inicialmente, la enorme demanda social de edificaciones habitables que produjo la concentración de grandes masas de población en las ciudades y en torno a las fábricas y centros de trabajo determinó, en el plano jurídico-civil que ahora nos interesa destacar, que los edificios divididos en pisos y locales pertenecieran a un único propietario o a varios *pro indiviso*, que los cedían en arrendamiento a los inquilinos y arrendatarios de los diferentes pisos y locales en que se dividía funcionalmente el inmueble, ya que inicialmente los ocupantes de este tipo de edificios, que podríamos llamar *colectivos*, eran personas humildes y de bajo nivel adquisitivo, razón que explica también que se tratase de edificios igualmente modestos (un ejemplo paradigmático de este tipo de edificios lo constituyen las típicas *corralas* madrileñas) (9).

No obstante, de forma paralela al supuesto anterior, también se fueron desarrollando los casos en los que los edificios divididos en pisos y locales pertenecían ya en propiedad a sus diferentes ocupantes (10). El supuesto fue

(9) Las *corralas* se caracterizan por tratarse de edificaciones que incluyen un gran número de modestas viviendas de reducidas dimensiones, que giran en torno a un patio central y a un corredor común (de ahí la denominación de *casas corredor* o *corralas*) que comunica todas las viviendas con el exterior y con el aseo que estaba fuera de las viviendas y era común a todas ellas. Aunque parece que este tipo de construcciones típicas de Madrid datan del siglo XVI, cuando al trasladarse la Corte a Madrid empezaron a acudir a la Villa numerosas personas (funcionarios, artesanos, religiosos, nobles de escasos recursos económicos, etc.) en busca de una mejora de sus condiciones de vida, el auge de este tipo de edificaciones se produce a partir del siglo XIX con el desarrollo de la industria y la masiva emigración de personas del campo a la ciudad, creando un tipo de vida social que caracterizó la vida madrileña de la época y que quedó reflejada en algunas zarzuelas, y en las obras de escritores como Pérez Galdós o Baroja.

(10) De lo extendido de este tipo de situación inmobiliaria da cuentas, en el año 1928, el Registrador de la Propiedad, don Félix ÁLVAREZ CASCOS, en un artículo publicado en la *RDP* (Condominio de casas divididas por pisos en Santander), que cita Jerónimo GONZÁLEZ («Propiedad sobre pisos y habitaciones», publicado en la *RCDI*, 1929, e incluido en *Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil*, Tomo II, Ministerio de Justicia, Madrid, 1948, págs. 302-303), cuando afirmaba que, en Santander, «Podemos contar, calculando siempre por lo bajo, tres mil casas de tres pisos, como término medio, cada una, pues si las hay de dos y de uno, son muchas más las que tienen cuatro o cinco. La mitad, por lo menos, de este número de casas, es decir, 1.500, pertenecen a varios condóminos por secciones horizontales, y de ahí nos resulta, según el cálculo anterior de tres pisos por casa, la suma de 4.500 pisos que, en todo lo que es compatible con el número hipotecario único, que les dan cohesión, andan sueltos y cada uno por su lado, y se hipotecan, y se embargan, y se venden, y se permutan, y se heredan, y se donan, y se gravan, y se liberan con independencia completa, sin saber los dueños de unos pisos las operaciones que realizan respecto a los suyos los otros copropietarios en la misma casa. De igual libertad de movimientos gozan otras 4.000 unidades, por lo menos, a que asciende el número de plantas bajas habitables o aprovechables para tiendas u otras industrias, buhardillas, sobrehardillas, sotabancos, desvanes, masardas, leñeras, cabretes y divisiones en sentido vertical».

contemplado, de forma claramente insuficiente, por el originario artículo 396 del Código Civil (11) que la doctrina de la época consideraba un supuesto excepcional o poco frecuente (12). Aunque el propio tenor literal de este precepto permitía sostener que los diferentes pisos del edificio eran objeto de una propiedad exclusiva de cada propietario individual, lo que corroboraría el hecho de que el interés de cada propietario se circunscribía básicamente al piso o local sobre el que recaía su uso o aprovechamiento independiente, por lo que la comunidad se extendería al resto de los elementos comunes de la finca (paredes maestras, tejado, portal, etc.), lo cierto es que la doctrina y, sobre todo, la jurisprudencia, partiendo de la ubicación sistemática del artículo en el Título destinado a regular la comunidad de bienes, no fue capaz de desprenderse de la idea de la copropiedad (13). Con este planteamiento, entendían que la única función normativa del artículo 396 era la de establecer unas *reglas especiales* de contribución a los gastos de conservación del edificio, siendo aplicable, en todo lo demás, el régimen general de la copropiedad, de inspiración romana, regulada en el Código Civil. En atención a ello, se consideraba que el objeto de propiedad de cada propietario no era su piso o local exclusivo, sino la totalidad del edificio, razón por la cual cada pro-

(11) La redacción originaria del artículo 396 disponía lo siguiente:

«Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecen a distintos propietarios, si los títulos de propiedad no establecen los términos en que deban contribuir a las obras necesarias y no existe pacto sobre ello, se observarán las reglas siguientes:

1.ª Las paredes maestras y medianeras, el tejado y las demás cosas de uso común, estarán a cargo de todos los propietarios en proporción al valor de su piso.

2.ª Cada propietario costeará el suelo de su piso. El pavimento del portal, puerta de entrada, patio común y obras de policía comunes a todos, se costearán a prorrata por todos los propietarios.

3.ª La escalera que desde el portal conduce al piso primero se costeará a prorrata entre todos, excepto el dueño del piso bajo; la que desde el primer piso conduce al segundo se costeará por todos, excepto los dueños de los pisos bajo y primero, y así sucesivamente».

(12) En este sentido, NAVARRO AMANDI, *Cuestionario del Código Civil reformado*, Madrid, 1889, Tomo II, pág. 124, entendía que se trataba de un supuesto «verdaderamente excepcional». Igualmente, SÁNCHEZ ROMÁN, *Estudios de Derecho Civil*, III, 2.ª ed., Madrid, 1900, pág. 178, calificaba el supuesto como «poco frecuente, pero no imposible».

(13) Con esta sistemática, sin embargo, nuestro Código Civil se apartaba de la consideración de la figura como un supuesto de servidumbre, que es como lo concebía el artículo 664 del *Code* francés de 1804, al regularlo en la sección destinada a la medianería, que se incluía en el título destinado a las servidumbres. El precepto disponía lo siguiente:

«Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecen a diversos propietarios, si los títulos de propiedad no regulan la manera de hacer las reparaciones y reconstrucciones, deben ser hechas de la manera siguiente: las paredes maestras y el tejado están a cargo de todos los propietarios, en proporción al valor del piso que les pertenece.

El propietario de cada piso hace el pavimento sobre el cual anda.

El propietario del primer piso hace la escalera que a él conduce; el propietario del segundo piso hace, a partir del primero, la escalera que conduce a su casa, y así sucesivamente».

pietario estaba legitimado para instar la división de toda la casa en cualquier tiempo, salvo que existiera pacto de indivisión, siempre limitado temporalmente a un plazo máximo de diez años (art. 400). Igualmente, se entendía que en caso de venta o transmisión onerosa de la parte indivisa de cada propietario a un extraño, el resto de los copropietarios tenían el derecho de retracto de comuneros (art. 1.522).

La aplicación al supuesto de las reglas de la comunidad de bienes, especialmente la que permitía el ejercicio de la acción de división, creaba en la práctica innumerables disfunciones que fueron creando en la doctrina un estado de opinión contrario a la consideración de la hipótesis como un supuesto de copropiedad ordinaria (14). A ello hay que unir que, en el plano económico, la mejora de las condiciones de vida de la población fue ampliando paulatinamente el grupo de personas que podían adquirir la propiedad de sus respectivos pisos y locales en un edificio. En España, a este estado de cosas se añadió la situación creada por la guerra civil, que exigía la necesidad de acometer obras de construcción de nuevos edificios o la reparación de los dañados por los actos bélicos.

En este sentido, en España la propiedad horizontal surge como una forma de superar los problemas que planteaba la aplicación del primitivo artículo 396 del Código Civil bajo los esquemas de la copropiedad romana, que conducían a la consideración de que existía un único objeto de propiedad (la totalidad del edificio), y que cada copropietario ostentaba sólo una cuota *indivisa* sobre todo el edificio, pese a que su interés recae esencialmente sobre el piso o local que es objeto de su aprovechamiento independiente. Mediante el nuevo régimen de la propiedad horizontal, lo que se persigue, además de excluir la acción de división sobre los elementos comunes, es crear o conformar con cada departamento susceptible de aprovechamiento independiente del edificio objetos separados de propiedad singular y exclusiva que pueden ser objeto de hipoteca y de enajenación. De este modo, la división horizontal de un edificio propicia que el único objeto de propiedad que antes existía se convierta ahora en una pluralidad de objetos de propiedad susceptibles de aprovechamiento separado e independiente, lo que permite abaratar

(14) En la doctrina el primer autor que formuló una construcción teórica sólida que trataba de superar la interpretación del artículo 396 del Código Civil bajo los viejos esquemas de la comunidad ordinaria, excluyendo la acción de división y proponiendo otras soluciones más acordes con los intereses en presencia en un edificio cuyos pisos y locales pertenecían a diferentes propietarios, fue GONZÁLEZ MARTÍNEZ, Jerónimo, *ob. cit.*, págs. 302-352. Sobre la cuestión, pero referida a la regulación introducida por la Ley de 26 de octubre de 1939, del mismo autor, «Propiedad *pro diviso*», publicado en la *RCDI*, febrero de 1941, e incluido también en los citados «Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil», Tomo II, Ministerio de Justicia, Madrid, 1948, págs. 353-359. También destaca la 1.ª edición de la obra de BATLLE VÁZQUEZ, Manuel, *La propiedad de casas por pisos*, Madrid, 1933.

el coste de la inversión individual tanto para la construcción como para la adquisición de los diferentes pisos y locales ya que, de este modo, cada propietario puede financiar separadamente lo que va a ser objeto de su interés singular y exclusivo (su piso o local), dividiendo el edificio actual o futuro en una pluralidad de objetos de propiedad que, por ejemplo, podrán ser hipotecados sin necesidad de que ello comporte el gravamen del resto del edificio, incluso, antes de que el edificio esté construido, bastando con que esté proyectado (vid. arts. 8.4.º y 5.º y 107.11 LH). Precisamente, esta motivación es la que estuvo en la génesis de la regulación legal de la materia si atendemos a las propias declaraciones del legislador español. Así, en la Ley de 26 de octubre de 1939, por la que se modificó el originario artículo 396 del Código Civil, el propio legislador confesaba en la Exposición de Motivos que la reforma que introduce viene motivada por el designio de favorecer la reconstrucción del parque inmobiliario español afectado por los graves daños de la guerra civil, ofreciendo una nueva regulación que abra «*un cauce jurídico a la libertad contractual estimulando, de este modo, las operaciones conducentes a la adquisición y gravamen de pisos o departamentos independientes de un edificio*». En la misma línea, la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, que es la que instaura *ex novo* un régimen legal completo sobre la materia, afirmaba en su Exposición de Motivos que: «*La esencial razón de ser del régimen de la propiedad horizontal descansa en la finalidad de lograr el acceso a la propiedad urbana mediante una inversión de capital que, al poder quedar circunscrita al espacio y elementos indispensables para atender a las propias necesidades, es menos cuantiosa y, por lo mismo, más asequible a todos y la única posible para grandes sectores de personas*».

Por ello, no puede negarse la evidente relación que existe entre la mejora de las condiciones de vida de la población y el florecimiento de la discutida *clase media*, que permite a los individuos adquirir la condición de propietarios de sus respectivas viviendas y locales de negocio, y el desarrollo de la propiedad horizontal (15). Esta relación ha llevado a algunos autores

(15) Ya en 1929, don Jerónimo GONZÁLEZ (*ob. cit.*, págs. 322-323), veía la relación de la propiedad horizontal con la mejora de las condiciones económicas de los propietarios, al destacar las ventajas de esta singular forma de propiedad inmobiliaria con estas agudas palabras: «Nadie discute que conviene favorecer el acceso de las clases medias y proletarias a la propiedad inmueble para crear una reserva del ejército de orden y aproximar el trabajador al capitalista; para unir la familia al hogar propio; darle ocasión de cuidar, arreglar y decorar, según sus gustos y medios, la casa que le pertenece; facilitar la colocación de sus economías, que son notoriamente insuficientes si intenta comprar un edificio entero; para dejarle aprovecharse de la plusvalía normal de las fincas urbanas y de las condiciones del crédito territorial; para evitar las dificultades de encontrar habitación, caso de desahucio, y para apaciguar las querellas diarias sobre aumento de alquiler o utilización de locales entre caseros e inquilinos. Por otra parte, las cuestiones recientemente puestas sobre el tapete con el título de *propiedad comercial*, casa, fondo o hacienda mercantil y acervo del comerciante perderían casi todo su interés en el momento en que

a afirmar que «podría decirse sin exageración que la propiedad horizontal constituye la expresión jurídica del Estado del bienestar aplicada a la vivienda» (16).

En fin, que lo que interesa destacar es que la propiedad horizontal configura una forma especial de propiedad sobre los edificios divididos en pisos y locales, en los que el derecho de propiedad de cada propietario está integrado por una titularidad compleja en la que cabe distinguir una titularidad principal representada por el derecho de propiedad singular y exclusiva sobre el piso o local independiente, y una titularidad accesorial y *ob rem*, ya que deriva de la condición de propietario del elemento privativo, que atribuye el derecho de (co)propiedad sobre los elementos comunes del edificio, que se comparte con todos los demás propietarios, todo lo cual crea un entramado jurídico en el que destacan: una pluralidad de fincas o departamentos independientes, una pluralidad de propietarios, una conexión entre todas las fincas privativas determinada por la copropiedad indivisible (comunidad funcional) sobre los elementos comunes, y un régimen jurídico unitario aplicable a todo el edificio que comporta una especial forma de organización de la administración y disposición de la finca.

3. LAS URBANIZACIONES PRIVADAS. LA PROPIEDAD HORIZONTAL TUMBADA

Si, como sabemos, la concepción del conjunto inmobiliario se elabora a partir del esfuerzo desplegado para intentar aplicar las normas de la propiedad horizontal a otras realidades inmobiliarias distintas del edificio único o simple dividido en pisos y locales, una de las manifestaciones de estas nuevas situaciones inmobiliarias lo constituye, sin duda, el fenómeno de las urbanizaciones privadas. En este sentido, las urbanizaciones privadas o, simplemente, urbanizaciones a secas, no son más que una de las modalidades que puede revestir el conjunto inmobiliario (17).

En España, el nacimiento de las urbanizaciones privadas encuentra sus causas en las importantes transformaciones sociales y económicas que de-

se admitiera la propiedad, en el sentido técnico, de los establecimientos y locales necesarios para la explotación de un negocio de tal especie». En la misma línea, en las conclusiones del I Simposio sobre Propiedad Horizontal celebrado en Valencia en octubre de 1972, ya se señaló que: «Socialmente la Propiedad Horizontal debe fomentarse, en cuanto se ha demostrado como medio eficaz para la multiplicación del número de propietarios, lo que contribuye a la estabilidad social» (conclusión primera 3).

(16) DORREGO DE CARLOS, Alberto, y José Luis ARANDA ESTÉVEZ, *Derecho de la Propiedad Horizontal*, CISS PRAXIS, Wolters Kluwer, Barcelona, 2000, pág. 34.

(17) En el sentido del texto, TORRES LÓPEZ, Alberto, «Las supracomunidades o mancomunidades de propietarios en los modernos conjuntos inmobiliarios», en *Actualidad Civil*, 1997, pág. 1118, expresamente recuerda «que las urbanizaciones privadas no son más que una modalidad de conjunto inmobiliario».

terminaron el crecimiento de la población, las migraciones interiores y exteriores y, sobre todo, el crecimiento económico que trajo consigo el abandono de la llamada etapa de autarquía económica y estancamiento (1939-1951), especialmente apreciable tras la relativa apertura del Régimen de Franco al exterior, y la adopción de determinadas medidas de liberalización y de racionalización económica, que propiciaron la entrada de capital extranjero y del *turismo*, que además de atraer importantes divisas en el plano económico, proporcionó aperturismo cultural, ideológico y, en el tema que nos ocupa, *importación* de nuevas formas de vida y de ocupación del tiempo de ocio que, a su vez, comportó nuevas formas de concebir y de construir los espacios habitables.

Sin embargo, las urbanizaciones privadas por su carácter *interdisciplinar* y por la variedad de formas que pueden adoptar constituyen una realidad jurídica muy compleja.

La complejidad de las urbanizaciones privadas viene motivada, en primer lugar, porque desde la perspectiva jurídica resultan un fenómeno interdisciplinar, ya que en él están implicados el Derecho Público, y más exactamente el Derecho Urbanístico, y el Derecho Privado, en concreto, el Derecho Civil, lo que hace difícil muchas veces separar los ámbitos propios que corresponden a cada disciplina.

Ello es así porque el evidente interés general que representa el hecho de *urbanizar* convierte esta actividad en una neta *función pública* en la que el papel de los poderes públicos competentes en la materia resulta siempre necesario e irrenunciable (18). Por mucho que se quiera privatizar o poner en manos de los particulares la tarea de urbanizar, los poderes públicos siempre habrán de estar presentes, ya sea aprobando o autorizando la actividad planificadora de los sujetos privados, ya sea fiscalizando posteriormente la actividad de ejecución de la planificación legalmente aplicable. En la legislación urbanística, cuando la actividad urbanizadora tenía su protagonismo en los sujetos privados, se empleó inicialmente la expresión *urbanizaciones particulares* (19), lo que hizo que los autores, especialmente los cultivadores del Derecho Público que se ocuparon del tema, empleasen esta denominación

(18) Lo que decimos en el texto ya fue señalado por GARCÍA DE ENTERRÍA, Eduardo, y Luciano PAREJO ALFONSO, *Lecciones de Derecho Urbanístico*, Editorial Civitas, S. A., 1.ª ed., Madrid, 1979, págs. 97-99, cuando al referirse al *urbanismo como función pública*, destacan el hecho de que la actividad urbanística ha pasado de ser un simple encauzamiento de las facultades dominicales del propietario del suelo, en el que el protagonismo de la tarea urbanizadora descansaba en los propietarios de los fundos, para convertirse en una función pública que compete a la Administración y que queda disociada del derecho de propiedad, en la que lo que prima es el interés general y no el particular de los propietarios afectados.

(19) Artículo 41.2 de la Ley de 12 de mayo de 1956, sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

para referirse al resultado de dicha actividad de los particulares (20). Más adelante, probablemente con mayor precisión terminológica, se habla ya de *urbanizaciones de iniciativa particular* (21).

Pero junto a este aspecto público de la actividad urbanizadora de los particulares, lo que tiene especial relevancia para el Derecho Privado, y lo que es materia propia de su regulación, es el *resultado* final de toda la actuación urbanizadora, es decir, la realidad inmobiliaria que surge tras la actividad urbanizadora propiamente dicha, esto es, la llevada a cabo para preparar un determinado territorio para los usos previstos en la planificación urbanística aplicable dotándole de los equipamientos e infraestructuras necesarios (calles, conducciones de agua, gas, electricidad, teléfono, saneamientos, etc.), y la posterior construcción de los edificios y elementos arquitectónicos levantados para satisfacer los usos habitacionales, industriales, comerciales o de ocio precisos para crear el núcleo de población proyectado.

La distinción entre actividad urbanizadora y resultado de esa actividad no significa que la actividad urbanizadora escape al Derecho Privado. Por el contrario, esta actividad, especialmente cuando es desarrollada por los particulares, está íntimamente afectada por el Derecho Privado, así por ejemplo, habrá podido existir una fase previa de adquisición de los terrenos que se pretende urbanizar, lo que exigirá la celebración de contratos de compraventa, de opción de compra, préstamo, hipoteca, etc. Paralela, simultánea o posteriormente existirá otra fase de proyección o planeamiento, en la que se concertarán los oportunos contratos de obra y de servicios con arquitectos, urbanistas, etc. Posteriormente, será necesaria la tarea de construcción o ejecución material de la urbanización en la que aparecerán los problemas relacionados con el contrato de obra inmobiliaria (ejecución del contrato, responsabilidad por vicios, etc.). Asimismo, previa o simultáneamente existirá una fase de promoción comercial que comportará la celebración de los oportunos contratos de servicios de publicidad, estudios económicos y jurídicos de la operación con abogados, economistas, etc. Finalmente, toda la operación culminaría con la celebración de los pertinentes contratos de compraventa o enajenación a los destinatarios finales

(20) En el sentido del texto pueden citarse, entre otros, los estudios de MARTÍN MATEO, Ramón, «La eclosión de nuevas comunidades. Régimen administrativo de las urbanizaciones particulares», en *RAP*, núm. 45, págs. 35-103, y MOLA DE ESTEBAN CERRADA, Fernando, «Valoración de los intereses públicos y privados en las urbanizaciones particulares», en *RDUR.*, 1970, núm. 20, págs. 25-59.

(21) Artículos 53.2.a), 55.3, 62.2, y 181 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, artículos 46, 64 y 139 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; artículo 105.2. del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

del proceso urbanizador de sus respectivas parcelas o edificaciones privativas (contratos de mediación inmobiliaria, de mandato de venta o de compra, compraventa, préstamo, hipoteca, etc.) (22).

En todo caso, dejando a un lado los aspectos civiles que puede plantear la actividad urbanizadora, la doctrina acepta pacíficamente que cuando hablamos de urbanizaciones o de urbanizaciones privadas, lo que estamos analizando es el *resultado* de la actividad urbanizadora. En este sentido se pronuncia certeramente AMORÓS GUARDIOLA cuando afirma que «la urbanización privada puede ser considerada, desde el punto de vista jurídico, como: a) Actividad privada de urbanización; lo cual exige el estudio de sus condicionamientos, requisitos, desarrollo procedimental y eficacia. b) Realidad jurídica resultante de esa actividad, y de la cual derivan una serie de relaciones jurídicas actuales o futuras (derechos, deberes, cargas y limitaciones de los particulares, vinculación de los elementos comunes, organización, responsabilidad, cumplimiento de compromisos frente a la Administración y a los adquirentes de parcelas, etc.)» (23).

Por ello, desde la perspectiva del Derecho Civil, cuando hablamos de *urbanización* o de *urbanización privada* lo hacemos para referirnos a esa *compleja realidad inmobiliaria* que se origina una vez culminada toda la actuación desarrollada en una porción de territorio para conformar el núcleo de población de que se trate. Y es que la singular configuración de la urbanización plantea el problema de determinar el régimen jurídico-privado o

(22) En la misma línea, FERNÁNDEZ COSTALES, Javier, «Las urbanizaciones y la propiedad horizontal», en *Actualidad Civil*, 1995, pág. 150, advierte que la edificación constituye un fenómeno jurídico unitario en el que cabe distinguir tres planos: A) La promoción de la edificación. B) El tráfico jurídico de la edificación, y C) El régimen jurídico de lo edificado, siendo en este último plano en el que resultaría aplicable la propiedad horizontal y la problemática de las urbanizaciones privadas.

(23) AMORÓS GUARDIOLA, Manuel, «Aspectos registrales de las urbanizaciones», en *RDU*, marzo-abril de 1979, núm. 62, pág. 17. En la misma línea, GETE-ALONSO Y CALERA, María del Carmen, *Las urbanizaciones privadas*, págs. 45-113, Materials IV Jornades de Dret Català a Tossa, PPU, Barcelona, 1988, pág. 48, señala que: «(B)ajo la expresión URBANIZACIONES PRIVADAS se enuncia, de una manera sintética, un fenómeno complejo: el resultado de una actividad llevada a cabo por el (o los) propietarios de un/as determinadas fincas, bajo control administrativo, por el que se crea un nuevo régimen del derecho de propiedad privada y un núcleo de asentamiento social mediante la conversión material del suelo». RAGEL SÁNCHEZ, Luis Felipe, *Las urbanizaciones de uso privado*, Tecnos, Madrid, 1990, pág. 29, considera que: «(A) los fines de nuestro estudio, lo verdaderamente decisivo es el resultado obtenido del proceso urbanizador». El mismo planteamiento acepta RUIZ-RICO RUIZ-MORÓN, Julia, *Las urbanizaciones privadas*, Montecorvo, Madrid, 1987, págs. 60-62. Por su parte, FERNÁNDEZ COSTALES, *ob. cit.*, pág. 155, afirma «que las urbanizaciones no son sólo una actividad privada de ordenación del suelo, sino una realidad jurídica resultante de ella, comprensiva de una pluralidad de relaciones jurídicas actuales y futuras entre sus titulares, configurando en su seno la influencia de dos ordenamientos diferentes, civil y administrativo, cada uno de los cuales tiene su ámbito de aplicación».

civil que debe regular la tenencia y el goce y disfrute de sus distintos elementos por los diferentes propietarios de la misma.

En este punto, ante la manifiesta insuficiencia de las fórmulas tradicionales (propiedad ordinaria, copropiedad romana, servidumbres recíprocas, asociación de propietarios, etc.) para regular esta singular situación, los juristas prácticos pronto se percataron de la conveniencia de regular la urbanización acudiendo a las normas de la propiedad horizontal dadas las analogías y semejanzas de esta situación inmobiliaria con el supuesto de la propiedad horizontal típica. En efecto, en la urbanización se dan una serie de elementos que aproximan el supuesto con el régimen previsto legalmente para la propiedad de los edificios por pisos o apartamentos. Así, con unos u otros matices, en lo sustancial, en una urbanización cabe distinguir, como mínimo los siguientes elementos:

- a) Una pluralidad de parcelas o edificaciones independientes.
- b) Una pluralidad de personas llamadas a ser propietarias de dichas parcelas o edificaciones privativas.
- c) Determinados servicios o elementos comunes (calles, canalizaciones, club social, servicio de vigilancia, de mantenimiento, de limpieza, etc.).
- d) Una vocación de permanencia y estabilidad del complejo que determina su consideración como una unidad orgánica o funcional que aconseja su sometimiento a un régimen jurídico unitario (Estatutos) y a un sistema de organización colectiva (Junta de propietarios, etc.).

En este planteamiento resulta pionero en la doctrina el criterio de SAPENA TOMÁS que, en una conferencia pronunciada el 23 de mayo de 1966, en la Academia Matritense del Notariado, consideraba que la solución más adecuada para regular el supuesto de las urbanizaciones privadas era la aplicación de la propiedad horizontal. «Sin paradoja alguna, la propiedad horizontal es consecuencia de la verticalidad en la construcción, mientras que la urbanística, con propiedad en vertical —*usque ad sidera*— lo es de la horizontalidad en su planteamiento: ¿Qué hemos hecho? Hemos tumbado la propiedad horizontal: las escaleras y ascensores se han transformado en caminos y viales; las terrazas y patios de luces, en zonas verdes y de esparcimiento; los departamentos, en parcelas, y hasta los porteros de la verticalidad en sus funciones han pasado a guardas, con vigilancia en horizontal. No es lo mismo, claro: la razón íntima de la propiedad horizontal está en el propio ser, en la unidad sustancial del edificio, mientras que en la urbanización la unidad nace del destino. Luego en ésta, desaparecido el destino, subsistiendo el objeto material sin alteración ninguna, cesa la unidad; en cambio, en un edificio, es éste, la propia construcción, la que ha de desaparecer para que así suceda. Pero en

uno y otro caso la permanencia está en el suelo: la urbanización se descompone y el edificio se cae cuando fallan sus respectivas estructuras jurídica y material; y la equiparación, similitud o analogía viene impuesta —y esto es importantísimo— por un hecho social de motivación económica idéntica: no se puede lograr tan buena vivienda urbana ni un departamento o chalet con tantas ventajas, actuando por separado como adscribiéndose, respectivamente, a un edificio en propiedad horizontal y a una urbanización privada» (24).

La fuerza expresiva del enfoque de SAPENA TOMÁS hizo que su criterio fuera acogido favorablemente propiciando la locución, que ha hecho fortuna en la práctica y en la doctrina, de la llamada *propiedad horizontal tumbada* como fórmula gramatical que resume y explica el razonamiento jurídico por el cual cabe la aplicación del régimen de la propiedad horizontal (edificio levantado en verticalidad) a las urbanizaciones privadas (situación inmobiliaria construida en horizontalidad).

Sin pretender ser exhaustivos, puede afirmarse que la mayoría de la doctrina española, tras reconocer que la LPH de 1960 sólo regulaba el supuesto de la propiedad de un edificio por pisos, consideró que esto no impedía la extensión de sus normas a situaciones similares huérfanas de regulación legal dada la fuerza expansiva de sus principios informadores, discutiéndose sólo si el régimen legal de la propiedad horizontal debía aplicarse por analogía o, simplemente, mediante una interpretación extensiva de sus normas.

La tesis favorable a la aplicación de la LPH de 1960 a las urbanizaciones privadas se aceptó decididamente en el I Simposio sobre Propiedad Horizontal celebrado en Valencia en octubre de 1972, en el que se consideró que una interpretación de las normas de la propiedad horizontal que atienda a su función finalista, permite aplicar su regulación a todos aquellos supuestos de propiedades urbanas en las que concurre la doble, conjunta y característica titularidad sobre lo privativo y lo común (25).

En la misma línea, CAMY SÁNCHEZ-CAÑETE (26), DíEZ-PICAZO (27), RUIZ-RICO RUIZ-MORÓN (28), y FERNÁNDEZ MARTÍN-GRANIZO (29) aceptaron la aplicación de las normas de la propiedad horizontal a las urbanizaciones.

No obstante, también existen autores que negaron la aplicación del régimen de la propiedad horizontal a las urbanizaciones. En este sentido destacan,

(24) SAPENA TOMÁS, Joaquín, «Problemática jurídica de las urbanizaciones privadas», en *Anales de la Academia Matritense del Notariado*, Tomo XVI, Reus, S. A., Madrid, 1968, págs. 516-517.

(25) Publicación del Simposio, págs. 98 y sigs.

(26) CAMY SÁNCHEZ-CAÑETE, Buenaventura, «Las zonas de recreo en las urbanizaciones y la legislación sobre propiedad horizontal», en *RDP*, junio de 1971, págs. 599-600.

(27) DíEZ-PICAZO, Luis, *Los procesos de urbanización y el marco del derecho de propiedad*. Curso de conferencias sobre propiedad horizontal y urbanizaciones privadas, Centro de Estudios Hipotecarios, Madrid, 1973, pág. 28.

(28) *Ob. cit.*, pág. 111.

(29) *Ob. cit.*, págs. 231-233.

entre otros, MARTÍN MATEO, para el que la aplicación sin más de los principios reguladores de la propiedad horizontal a las urbanizaciones parece dudoso (30); DE LA CÁMARA ÁLVAREZ, quien estima que la aplicación analógica del régimen legal de la propiedad horizontal contemplado en la ley de 1960 a las urbanizaciones no es fácil e incluso cuestionable (31); FUENTES LOJO, que rechaza la aplicación de la propiedad horizontal «tumbada» a las urbanizaciones (32), o RAGEL SÁNCHEZ, que se muestra contrario a la aplicación por analogía de la LPH de 1960 a las urbanizaciones (33).

En el plano jurisprudencial se admitió sin dificultades que las urbanizaciones privadas constituyen una situación inmobiliaria que por sus similitudes con la propiedad horizontal puede ser regulada mediante la aplicación de las normas de la LPH de 1960. En esta línea, por lo que se refiere a la jurisprudencia registral, resulta relevante la conocida RDGRN, de 2 de abril de 1980, que consideró que «*en tanto no aparezca la normativa legal que regule esta nueva figura jurídica se hace preciso arbitrar los medios pertinentes para que pueda tener reflejo en el Registro dicha figura, y entre ellos cabe estimar aquél que se inspira en la forma de acceso de la propiedad horizontal*» (Considerando 11.º), estableciendo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8.4.º y 5.º LH, el llamado sistema del folio múltiple, folio piramidal o triple folio registral, de forma que en el Registro se abran los siguientes folios:

1. Un «*folio general para toda la urbanización en su conjunto en donde se detallan los elementos comunes y reglas generales de toda la urbanización contenidas en el título constitutivo y los Estatutos*».
2. Un «*folio separado a cada uno de los edificios o bloques construidos en su régimen de propiedad horizontal y relacionado con el folio general de la urbanización*», y, finalmente,
3. Un «*folio separado a cada uno de los pisos o locales que integran cada bloque relacionado con el folio general del propio bloque*».

(30) *Ob. cit.*, pág. 70.

(31) Este autor (CÁMARA ÁLVAREZ, Manuel DE LA, con la colaboración de Emilio GARRIDO CERDÁ y Antonio SOTO BISQUERT, «Modalidades en la constitución de los regímenes de indivisión de la propiedad urbana», en *RDN*, año XVI, núm. LXIV, 1969, pág. 155), afirmaba al respecto que en la LPH de 1960, «no hay la menor alusión a las urbanizaciones, es decir, a los conjuntos de viviendas unifamiliares, constitutivas de unidades autónomas (chalets, bungalows, etc.), pero integradas en un conjunto urbanizado en que los accesos, zonas ajardinadas, instalaciones deportivas o recreativas pertenecen a la comunidad. Sin perjuicio de que estas hipótesis reclaman soluciones propias, a las que no siempre es fácil llegar por medio de la aplicación analógica de las normas contenidas en la Ley de 21 de julio, esta misma aplicación analógica es de suyo cuestionable, por lo menos en caso de las urbanizaciones».

(32) FUENTES LOJO, Juan V., *Nueva problemática legal, doctrinal y jurisprudencial sobre propiedad horizontal. Apéndice de actualización a la Suma de la Propiedad por Apartamentos*, José María Bosch, Barcelona, 1990, pág. 187.

(33) *Ob. cit.*, pág. 133.

Esta Resolución describía el nuevo fenómeno con estas palabras:

«Que el fenómeno originado por el desarrollo y expansión del urbanismo, y que forzosamente ha de dar lugar a una legislación que regule los arduos problemas derivados de estas situaciones, es especialmente sensible al ponerse en contacto con la institución registral que tiene como misión principal la publicidad de las relaciones jurídico-inmobiliarias, y en donde, al intentar resolver las cuestiones que necesariamente han de plantearse, habrá que procurar, entre otras, cohonestar los principios básicos del Registro, y principalmente el de especialidad, con las complejas relaciones jurídicas derivadas de la existencia de urbanizaciones o complejos urbanísticos privados» (Considerando 5.º).

«Que dentro del espectro de situaciones que se pueden producir en la vida real, cabe distinguir desde aquellas urbanizaciones en que las diferentes edificaciones se encuentran adosadas unas con otras, formando un único conjunto arquitectónico, de aquellas otras en que cada edificio o parcela construida dentro de la urbanización constituye una unidad física independiente, existiendo o no elementos comunes, y que están a su vez relacionados con los restantes edificios o parcelas de la misma urbanización, entre los que se puede destacar a título de ejemplo los que la doctrina conoce bajo la denominación de “propiedad horizontal tumbada”, y estas distintas modalidades que la realidad ofrece al configurarlas desde el punto de vista jurídico requieren un tratamiento diverso acorde con la finalidad pretendida, y pueden, dada la ausencia de normas legales, reflejarse a través de una situación de comunidad o bien mediante el establecimiento de limitaciones o servidumbres recíprocas entre las distintas fincas registrales que están comprendidas en la urbanización» (Considerando 6.º).

Por su parte, la jurisprudencia propiamente dicha de los tribunales ha venido aceptando la aplicación de las normas de la propiedad horizontal a las urbanizaciones privadas, configurándolas como un supuesto de propiedad horizontal tumbada. En este sentido, limitando nuestra cita a la jurisprudencia de la Sala 1.ª del Tribunal Supremo, y sin afán exhaustivo, podemos decir que la aplicación de las normas del régimen legal de la propiedad horizontal a las urbanizaciones se ha apoyado en uno de estos tres fundamentos:

- a) El criterio de la *autonomía privada*, al haberse sometido los interesados voluntariamente al régimen legal de la propiedad horizontal en sus respectivos estatutos o reglamentos constitutivos. Este sería el caso de las SSTS de 28 de mayo de 1986 y de 18 de abril de 1988.

- b) El criterio de la *analogía legis*, al entender que ante la falta de una regulación legal *ad hoc* de la materia, dada la identidad de razón entre el supuesto legal de la propiedad horizontal y el de las urbanizaciones privadas, la laguna legal debía llenarse aplicando por analogía las normas de la LPH de 1960. Este razonamiento es el que preside las SSTS de 13 de noviembre de 1985, 13 de marzo de 1989, 6 de julio de 1999 [núm. 616/1999], 7 de abril de 2003 [núm. 357/2003], 15 de abril de 2004 [núm. 311/2004], y 19 de julio de 2006.
- c) El criterio de la *identidad del supuesto*, al considerar que las urbanizaciones privadas constituyen una situación plenamente encuadrable en el supuesto legal de la propiedad horizontal, por lo que las normas de la LPH de 1960 deben tener aplicación directamente y no por analogía. En esta línea se inscribirían las SSTS de 23 de septiembre de 1991 y de 16 de junio de 1995 [núm. 593/1995] y, sobre todo, la STS de 30 de septiembre de 1997 (núm. 821/1997), de la que fue Ponente don Xavier O'CALLAGHAN MUÑOZ, que tras declarar que la Ley de Propiedad Horizontal es una ley especial que se aplica a un tipo específico de comunidad, afirma que «aquellas comunidades que son tipos especiales de propiedad horizontal (como la llamada propiedad horizontal acostada, o los conjuntos inmobiliarios)» se rigen por la LPH que se aplica «directamente, y no por analogía».

4. LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMPLEJA

Otro de los hitos en la formación del concepto del conjunto inmobiliario es el representado por aquellas situaciones inmobiliarias que exceden del simple edificio aislado dividido en pisos y locales independientes. Es el supuesto, muy habitual en la práctica, de diversos edificios, bloques, torres, fases o portales, cada uno de los cuales cuentan con sus propios pisos o departamentos independientes, y sus elementos comunes específicos, de forma que cada uno de ellos integrarían una propiedad horizontal simple. No obstante, junto a estas comunidades horizontales individualizadas referidas a cada edificio aislado, el hecho de estar contruidos en un suelo común o participar de un cuerpo arquitectónico o edificación común a todos ellos (por ejemplo, la parte subterránea dedicada a aparcamientos, o un cuerpo constructivo común sobre el que se levantan luego los edificios o torres específicos, etc.), o, simplemente, tratarse de edificios que participan de equipamientos comunitarios comunes (jardines, polideportivo, cancha de tenis, etc.), determina que la situación se organice mediante una estructura piramidal de comunidades en cascada, en las que cabe diferenciar unas subcomunidades o propiedades horizontales de primer nivel que luego se integran en otras co-

munidades más grandes (macrocomunidades o supracomunidades). De este modo, se articulan unas propiedades exclusivas y privativas (por ejemplo, los pisos de cada torre, las plazas de aparcamiento independientes, los locales del complejo, etc.) que participan de unos elementos comunes de distinto grado: elementos comunes exclusivos de cada edificio individual, elementos comunes de todo el complejo o de un grupo de edificios, etc., con el resultado de una complejidad de cuotas de participación aplicables simultáneamente, y la constitución de una pluralidad de órganos de gobierno de complicada actuación y competencias.

Estas realidades inmobiliarias, aunque no encajan en el supuesto de la propiedad horizontal típica, se asemejan a él por la coexistencia de una pluralidad de propiedades separadas que llevan inherente la copropiedad indivisible o funcional de ciertos elementos comunes, razón por la cual los prácticos pronto vieron la conveniencia de acudir a las normas de la propiedad horizontal para dotarlas de una regulación apropiada, aunque ello exigiera introducir importantes modulaciones, por vía estatutaria, o aplicando por analogía las normas del régimen de la propiedad horizontal, y en esta tarea el recurso al aparato conceptual que proporciona la idea del conjunto inmobiliario se hace imprescindible.

Son muchos los problemas teóricos y prácticos que plantean estos grandes complejos inmobiliarios (34), de muy difícil encasillamiento en moldes rígidos, dada la variedad de formas que pueden revestir en la realidad, por lo que a fines puramente descriptivos podríamos englobarlos dogmáticamente como supuestos de propiedad horizontal compleja, indicando, simplemente, a los efectos de nuestro estudio que se trata de una modalidad de conjunto inmobiliario (35).

(34) La doctrina se ha ocupado de algunos de los problemas que plantean el tipo de conjuntos inmobiliarios que conforman la propiedad horizontal compleja. Así, pueden citarse: ESTRADA ALONSO, Eduardo, «El desfase de la Ley de Propiedad Horizontal en los grandes conjuntos inmobiliarios», en *Actualidad Civil*, núm. 31, 1-7 de septiembre de 1997, págs. 695-723; y FUENTESECA, Cristina, «Aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal a un complejo integrado por varios centros comerciales. Comentario a la STS de 30 de mayo de 1997, núm. 465», en *RDP*, 1998 (septiembre), págs. 653-668.

(35) En el Borrador de Anteproyecto de Ley de Conjuntos Inmobiliarios del Ministerio de Justicia (diciembre de 1991), elaborado por la Sección 1.^a de la Comisión General de Codificación (en adelante BALCI), estas realidades inmobiliarias, además de su inclusión genérica en el Título II («Complejos Urbanos»), estaban contempladas dentro del propio título destinado a la propiedad horizontal, en el artículo 44.1, dedicado a la «propiedad horizontal sobre varias edificaciones». Al disponer que: «También quedará sujeto al régimen de la propiedad horizontal el conjunto constituido por varias edificaciones, contiguas o no, cuando la parcela sobre que se asientan haya de ser común».

El texto de este borrador se recoge en el libro, *Conjuntos Inmobiliarios y Multipropiedad*, Asociación de Profesores de Derecho Civil, José María Bosch Editor, S. A., Barcelona, 1993, pág. 179 y sigs.

5. LA PROPIEDAD HORIZONTAL POR ANALOGÍA

Englobamos bajo este epígrafe aquellas situaciones en las que, con fundamento en una previa concesión administrativa, que confiere normalmente el derecho a la construcción y posterior explotación de una edificación sobre un bien de dominio público, se configuran una multiplicidad de derechos de uso o de goce privativo y temporal sobre determinados elementos inmobiliarios, por una pluralidad de personas, que se organiza bajo los esquemas del Derecho Privado (plazas de un aparcamiento subterráneo construido bajo la rasante de suelo público, puestos de atraque de un puerto deportivo, sepulturas, nichos o parcelas mortuorias de un cementerio privado, lonjas o puestos de un mercado público, etc.).

En todas estas hipótesis existe una edificación o realidad inmobiliaria que ha sido construida o formada a partir de un previo acto administrativo (concesión administrativa) que atribuye a un particular el uso privativo o aprovechamiento especial, con carácter temporal, de un elemento o bien que forma parte del demanio público. Los ejemplos típicos serían el aparcamiento construido en el subsuelo, en la superficie o en el vuelo de un suelo público, un puerto deportivo levantado en la zona marítimo-terrestre, un cementerio establecido sobre un terreno municipal, etc. Otra nota que frecuentemente permitiría detectar el tipo de conjunto inmobiliario que estamos estudiando sería que el nacimiento del derecho de naturaleza pública o administrativa que habilita para la explotación o aprovechamiento del dominio público suele tener carácter instrumental ya que estaría preordenado a su posterior cesión a una pluralidad de sujetos privados. Por ello, la causa que justifica el acto de la Administración Pública concediendo el derecho a la explotación o utilización del bien demanial de que se trate suele tener por finalidad que posteriormente el elemento inmobiliario (aparcamiento subterráneo, puerto deportivo, etc.) construido sobre el dominio público o que lo ocupa sea utilizado por una pluralidad de personas con diversos propósitos (descongestión del tráfico o de las calles en el caso del aparcamiento, expansión turística de la zona en el supuesto del puerto deportivo, etc.).

En definitiva, todo el proceso administrativo que da lugar a la aparición de este tipo de conjuntos inmobiliarios está preordenado a la configuración o creación de una constelación de derechos de uso o de goce temporal cuyos destinatarios serían siempre una pluralidad de personas.

En todo caso, lo que conviene precisar es que los derechos de uso o de goce en concurrencia que conformarían el tipo de conjunto inmobiliario que estamos analizando se caracterizarían por las siguientes notas:

- a) Estamos ante un derecho real, ya que atribuye a su titular un poder directo e inmediato sobre una cosa corporal (plaza de aparcamiento, puesto de atraque, etc.) que puede actuarse sin la mediación o

intervención de otro sujeto y es ejercitable frente a todos (*erga omnes*).

- b) Dentro de los derechos reales, se incluiría en la categoría de los derechos reales limitados de goce ya que confiere un simple poder de uso o de goce temporal sobre la cosa.
- c) Este derecho, sin embargo, no es un genuino derecho real limitado de goce propio del Derecho Civil. Su naturaleza jurídica participa de la especie de los llamados derechos reales administrativos, ya que el derecho de propiedad que gravan no es la propiedad privada sino el demanio público (36). Por ello, se trataría de un derecho real limitado o *ius in re aliena* de goce sobre el dominio público que atribuye la facultad de uso privativo del bien demanial sobre el que recaen (37). Al tratarse de un derecho esencialmente temporal (38), una vez transcurrido el plazo de la concesión administrativa o cuando concorra alguna de las causas que determinasen su extinción anticipada, la Administración Pública concedente recobraría las facultades de goce sobre el bien demanial objeto de gravamen, originándose una situación muy parecida a la que se produce cuando en el ámbito de la propiedad privada se da la consolidación del dominio pleno por extinción de los derechos reales que lo gravaban.

La consecuencia de todo lo que llevamos dicho es que la nota característica que define este tipo de conjuntos inmobiliarios es que en ellos, a diferencia de lo que sucede en la propiedad horizontal, el derecho singular y exclusivo sobre los elementos inmobiliarios privativos (plaza de aparcamiento, puesto de atraque, sepultura o nicho, etc.) que, a su vez, confieren el derecho de utilización de determinados elementos comunes no es el derecho de propiedad sino un derecho real limitado de goce que recae sobre el bien de dominio público de que se trate, es decir, de un verdadero derecho real administrativo. Es precisamente por esta circunstancia por la que consideramos conveniente calificar a todas estas situaciones inmobiliarias como supuestos de *propiedad horizontal por analogía*.

(36) Sobre los derechos reales administrativos, además de la literatura administrativista general, puede verse el clásico trabajo de GONZÁLEZ PÉREZ, Jesús, *Los derechos reales administrativos*, Cuadernos Civitas, Madrid, 1973.

(37) En la doctrina, sin embargo, no es pacífica la calificación del derecho que analizamos. Para ARNÁIZ EGUREN, Rafael, *Los aparcamientos subterráneos. Notas sobre su organización jurídica y su acceso al Registro de la Propiedad*, Cuadernos Civitas, Madrid, 1993, pág. 43, estamos ante un derecho cuasi dominical. Por el contrario, para GIRONÉS CEBRIÁN, M.^a Elena, *Los aparcamientos municipales. Nuevo régimen jurídico*, Bayer Hermanos, S. A., Barcelona, 2004, pág. 332: «(S)e configura como un derecho real en el ámbito del Derecho Civil y Registral».

(38) Conforme al artículo 93 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, el plazo máximo de una concesión demanial es el de setenta y cinco años.

El tipo de conjuntos inmobiliarios que estamos analizando abundan en la realidad práctica como lo demuestran los supuestos de los que se ha ocupado la jurisprudencia si bien, de sus resoluciones no cabe extraer ninguna regla o criterio que pueda considerarse de aplicación general. En este sentido, por lo que atañe a la jurisprudencia registral, podemos citar la RDGRN, de 9 de abril de 1992, que contempla un supuesto en el que, al amparo de la oportuna concesión administrativa, se había construido un puerto deportivo para cuyo uso particular los interesados se habían sometido a las reglas de la propiedad horizontal. Igualmente, la RDGRN, de 21 de marzo de 2001, resuelve un supuesto en el que se trataba de una obra nueva destinada a conjunto inmobiliario funerario que los interesados habían sometido al régimen de la propiedad horizontal. Por lo que se refiere a la jurisprudencia, propiamente dicha, de los tribunales, podemos citar la STS, número 350, de 28 de abril de 1997, que respecto de un supuesto de aparcamiento subterráneo construido en atención a una concesión administrativa que da lugar a la formación de diversas plazas de utilización independiente, afirma que si bien no existe ninguna traba legal a que los interesados sometan su regulación privada a las normas de la propiedad horizontal, estima que aunque es difícil la aplicación del régimen de la propiedad por pisos contemplado en el Capítulo II de la LPH, hay que entender que esta aplicación debe adaptarse, por razones de lógica, a las singularidades que derivan de la participación en las distintas plazas de un aparcamiento. Por su parte, la STS, número 821, de 30 de septiembre de 1997, niega que a una comunidad de titulares de puestos de atraque del Puerto Banús le sea aplicable la normativa de la propiedad horizontal.

En el plano de la legislación positiva, la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del Libro Quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales, aprobada por el Parlamento catalán, que incorpora, entre otros contenidos, a la legislación territorial catalana una nueva regulación legal de la propiedad horizontal que se recoge en el Capítulo III, denominado «Régimen jurídico de la propiedad horizontal», expresamente acepta que este tipo de conjuntos inmobiliarios (además de las urbanizaciones privadas ya examinadas) pueden ser objeto de la propiedad horizontal al disponer en el artículo 553-2.2 la siguiente norma:

2. *«Puede constituirse un régimen de propiedad horizontal en los casos de puertos deportivos con relación a los puntos de amarre, de mercados con relación a las paradas, de urbanizaciones con relación a las parcelas y de cementerios con relación a las sepulturas y en otros similares, que se rigen por las normas generales del presente capítulo adaptadas a la naturaleza específica de cada caso y por la normativa administrativa que les resulta (sic) de aplicación».*

6. LA PROPIEDAD HORIZONTAL EXCLUYENTE DE LOS PRINCIPIOS DE LA ACCESIÓN INMOBILIARIA

Este tipo de conjunto inmobiliario surge como expediente técnico-jurídico que permite excluir la aplicación de las normas que regulan la accesión inmobiliaria, permitiendo que puedan operar en el tráfico jurídico como objetos de propiedad independiente lo edificado en la rasante del terreno o superficie del mismo (suelo), lo edificado debajo de él (subsuelo), y lo edificado por encima de la rasante (vuelo), configurando de este modo, con carácter permanente, tres objetos o fincas susceptibles de aprovechamiento independiente.

Para comprender el funcionamiento de este tipo de conjunto inmobiliario es imprescindible acudir someramente a las reglas que regulan la llamada extensión vertical del dominio y a los principios que disciplinan la accesión inmobiliaria.

Por lo que se refiere a la extensión vertical del dominio debe recordarse que cuando el derecho de propiedad tiene por objeto un bien inmueble por naturaleza o, si se prefiere, un terreno («tierras», en el lenguaje del art. 334 del Código Civil), o dicho en el lenguaje del Derecho Inmobiliario Registral, una finca material, es decir, un trozo de la corteza terrestre delimitada por una línea poligonal, para determinar el objeto-finca es preciso atender a dos planos: el horizontal y el vertical. En el plano horizontal o superficial la porción o parte del *terreno* que constituye el objeto del derecho dominical vendrá determinado por los confines o fronteras de la superficie terrestre correspondiente, lo que no plantea especiales problemas teóricos o dogmáticos aunque en la práctica pueda originar muchos y complicados conflictos a la hora de delimitar los lindes o fronteras de la finca frente a los propietarios de las fincas colindantes (cfr. arts. 384 a 387). Mayor dificultad suscita, sin embargo, la delimitación del objeto-finca en su plano vertical. Esta cuestión que se conoce académicamente como extensión vertical del dominio, ha venido tradicionalmente explicada con la vieja doctrina medieval, según la cual el poder del propietario se extiende ilimitadamente a todo lo que está debajo del suelo o superficie de la finca (subsuelo) y a todo lo que se halla por encima de ella (vuelo): *cuius est solum eius est usque ad caelum et usque ad inferos* (39).

(39) El aforismo latino citado en el texto, cuya formulación parece deberse a CINO DE PISTOIA, como apunta Alejandro NIETO, «Aguas subterráneas: Subsuelo árido y subsuelo hídrico», en *Revista de Administración Pública*, núm. 56, año 1968, pág. 33, aunque nunca llegó a ser norma jurídica, surge en el siglo XIV como argumento jurídico de defensa de los terratenientes frente a la pretensión de los señores feudales de disfrutar de las riquezas mineras, que se quería incluir dentro de las regalías. Sobre la extensión vertical del dominio, además de las obras generales sobre el tema pueden consultarse como trabajos más relevantes: GONZÁLEZ MARTÍNEZ, Jerónimo, «Extensión del derecho de propiedad en sentido vertical», publicado en la *RCDI*, 1925, e incluido en *Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil*, Tomo II, Ministerio de Justicia, Madrid, 1948, págs. 194-220; el trabajo de NIETO citado; SÁINZ MORENO, Fernando, «El subsuelo urbano», en *RAP*, núm. 122, año

La desmesura de este planteamiento tradicional ha tratado de ser matizado con la teoría moderna del interés de IHERING, según la cual el objeto del dominio se extendería hacia abajo (subsuelo) y hacia arriba (vuelo) hasta donde resulte razonable la explotación o aprovechamiento del interés del propietario (40). Pese a lo extendido de esta doctrina, sin embargo, hoy tampoco resulta satisfactoria ya que, en realidad, en el plano vertical el propietario del suelo sólo extendería su poder dominical al subsuelo y al vuelo en la medida en que las normas urbanísticas que definen el contenido del derecho de propiedad y otras normas sectoriales (Ley de Aguas, Ley de Minas, etc.) lo permitan. Por ello, la materia debe considerarse regulada en nuestro Derecho básicamente por lo dispuesto en el artículo 350 del Código Civil, en el que la remisión a los «reglamentos de policía» debe entenderse hoy referida a la legislación y planeamiento urbanístico. De este modo, como confirma hoy el artículo 8.2 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, el derecho de propiedad sobre una finca o porción de suelo, se extiende al vuelo y al subsuelo «sólo hasta donde determinen los instrumentos de ordenación urbanística, de conformidad con las leyes aplicables y con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público».

Por su parte, la consideración de que no es satisfactorio que dos cosas unidas de forma inseparable puedan pertenecer a propietarios distintos, por lo que, en principio, resulta anómalo que el propietario del suelo de una finca sea uno y el propietario de lo construido en el subsuelo o en el vuelo (superficie) de la finca sea otro, ha llevado siempre, a través de la figura de la accesión inmobiliaria, que se justifica en la fuerza atractiva del dominio de la cosa principal, a buscar la unificación del dominio de todos los objetos (suelo, subsuelo y vuelo) en una sola persona a través del principio de que lo accesorio debe seguir a lo principal, considerándose inicialmente que lo principal es el dominio del suelo-terreno (*superficies solo cedit*), por lo que el propietario del suelo puede hacer suyo lo construido tanto en su subsuelo como en su superficie (arts. 353 y 358 del Código Civil).

Partiendo de las consideraciones señaladas resulta evidente que cuando nos encontramos frente a la propiedad de una finca o unidad de suelo, y dependiendo de lo que determinen las normas sectoriales aplicables y los instrumentos de ordenación urbanística, en el plano teórico cabe imaginar potencialmente, al menos, tres objetos de propiedad susceptibles de conformar tres fincas independientes:

1990, págs. 153-208; y MONTES PENADES, Vicente, «Artículo 350», en *Comentario del Código Civil*, Tomo I, Ministerio de Justicia, Madrid, 1993, págs. 982-985 y págs. 9-92.

(40) La teoría moderna del interés es la que inspira la regulación de la mayor parte de los ordenamientos extranjeros actuales: Derecho alemán (parágrafo 905 del BGB), Derecho suizo (art. 667 del Código Civil suizo), Derecho italiano (art. 840 del Código Civil de 1942), Derecho portugués (art. 1.344 del Código Civil de 1966), Derecho peruano (art. 954 del Código Civil de 1984).

- a) El *suelo*, esto es, la finca formada por la porción de superficie ocupada por la rasante del terreno. Esta finca, en el plano vertical, comprendería necesariamente el cuerpo de tierra necesario para servir de cimentación o de acogida de las construcciones o plantaciones que sobre él se levantasen. Por ello, cuando hablamos de la finca-suelo estamos refiriéndonos no sólo a la superficie de la finca propiamente dicha, sino también a un cuerpo de tierra o espacio debajo de la rasante del terreno (41), y al espacio aéreo que se proyecta sobre el mismo necesario para su utilización. De este modo, el suelo, paradójicamente constituye un objeto tridimensional en la medida en que alberga un espacio cúbico.
- b) El *subsuelo*, que estaría formado por el espacio cúbico que se proyecta debajo de la finca-suelo, a partir de la línea que marca el final del espacio ocupado por el «cuerpo de tierra» que conforma el suelo.
- c) El *vuelo*, que estaría integrado por el espacio aéreo que se proyecta sobre la superficie de la finca-suelo y que, igualmente, incluye un espacio cúbico. Este espacio cúbico, al igual que ocurre con el subsuelo, comenzaría tras el final del espacio que ocuparía el espacio cúbico que integraría la finca-suelo.

Si no se establece otra cosa, en principio, estos tres espacios cúbicos (suelo, subsuelo y vuelo) pertenecerán al propietario del suelo (art. 350 del Código Civil), o podrán pertenecer a él por accesión (arts. 353 y 358 del Código Civil), salvo que deba regir una regla distinta de la que expresa el principio *superficies solo cedit*, cuando deba considerarse que lo principal no es el suelo sino lo edificado en el subsuelo o en el vuelo, como ocurre en la llamada accesión invertida.

Una fórmula tradicional para separar la propiedad del suelo de la propiedad de lo edificado en el subsuelo o en el vuelo es la constitución de un derecho de superficie (42). Sin embargo, el problema que plantea el carácter

(41) El aspecto señalado ya fue apuntado por GONZÁLEZ MARTÍNEZ, *Extensión...*, cit., pág. 210, al afirmar que: «(E)s indudable que bajo el término finca se comprende no sólo la capa horizontal con sus partes integrantes, sino, ante todo, el cuerpo de tierras». La misma idea ya había sido contemplada en el Decreto-Ley de Minas, de 29 de diciembre de 1868, en cuyo artículo 5.º se afirmaba que en un terreno minero cabe distinguir dos partes: «1.ª El suelo, que comprende la superficie propiamente dicha, y además el espesor a que haya llegado el trabajo del propietario, ya sea para el cultivo, ya para solar y cimentación, ya sea para otro objeto cualquiera distinto del de la minería. 2.ª El subsuelo, que se extiende indefinidamente en propiedad desde donde el suelo termina». Igualmente, este «cuerpo de tierra» (erdkörper) está presente en el parágrafo 905 del BGB.

(42) La Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, configura el derecho de superficie como aquel derecho real que «atribuye al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y el subsuelo de una finca ajena,

temporal del derecho de superficie no hace satisfactoria esta figura en la práctica al no asegurar la estabilidad de las diferentes propiedades cuando se pretenden configurar como fincas independientes el suelo, el subsuelo o el vuelo, ya que al finalizar o extinguirse el derecho real limitado de superficie, la propiedad *ad tempus* de lo construido (propiedad superficiaria), quedará incorporada a la propiedad del suelo por consolidación de esta propiedad gravada con el derecho real de superficie. Por esta razón, en la práctica se ha ido abriendo paso la utilización de los llamados derechos de vuelo o sobreedificación o de profundización o subedificación. Estos derechos suponen el ejercicio de la facultad del dominio de manera que lo que se construye ya sea en el vuelo (sobreedificación) o en el subsuelo (subedificación) se incorpora definitivamente a la edificación matriz, sin límite temporal, utilizándose el régimen de la propiedad horizontal para que la nueva construcción se configure como una finca o propiedad independiente, aunque al formar parte de todo lo construido (conjunto inmobiliario), da lugar a fincas privativas que conforman una propiedad separada (43).

Con lo expuesto llegamos a la conclusión de que la mejor manera de poder conformar como fincas independientes el suelo, el subsuelo y, en su caso, el vuelo, es recurrir al régimen de la propiedad horizontal lo que, en definitiva, supone formar un conjunto inmobiliario que dé unidad a todas las edificaciones o espacios cúbicos formados. En este sentido, conviene recordar que, como puso de manifiesto BADOSA COLL (44), una de las funciones económicas que están en el origen de la propiedad horizontal, es la de servir de mecanismo técnico-jurídico mediante el cual un objeto de propiedad puede transformarse en una pluralidad de objetos de propiedad, de manera que el mismo objeto (edificio) sin sufrir necesariamente cambios materiales o arquitectónicos, o como dice el párrafo segundo del artículo 401 del Código Civil, cuando se trate de un edificio «cuyas características lo permitan», puede convertirse en una pluralidad de objetos de propiedad separada (departamentos independientes en que se divide *horizontalmente*). Pues bien, esta virtualidad jurídica del régimen de la propiedad horizontal es el que está en el origen de este nuevo tipo de conjunto inmobiliario que estamos analizando.

En el plano registral resultan de interés, en la formación de este tipo de conjunto inmobiliario, dos Resoluciones de la DGRN, la de 13 de mayo de 1987

manteniendo la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas» (art. 35.1).

(43) Tan unidas están la finalidad de la propiedad horizontal (crear nuevas fincas independientes integradas en un mismo edificio) con la finalidad perseguida con los derechos de sobreedificación y subedificación que la Legislación navarra identifica ambas figuras a la hora de su ejercicio (Ley 439).

(44) BADOSA COLL, Ferrán, *La multipropietat com a «régim jurídic immobiliari»*, Materials IV Jornades de Dret Català a Tossa, PPU, Barcelona, 1988, págs. 13-43.

y la de 26 de junio de 1987. A mi juicio, la doctrina de estas resoluciones, en lo que ahora interesa, podrían resumirse en las siguientes conclusiones:

1.^a La autonomía de la voluntad en la configuración de los derechos reales debe respetar las exigencias estructurales del sistema jurídico y los límites derivados de la transcendencia *erga omnes* del status jurídico de los bienes. Estas exigencias y límites comportan, entre otras, las siguientes consecuencias:

- a) La propiedad de un terreno se extiende inicialmente a todo el espacio delimitado por la proyección vertical (hacia abajo y hacia arriba) de sus linderos (arts. 348, 350 y 592 del Código Civil).
- b) Toda edificación que ocupe el vuelo o subsuelo de un terreno pertenecerá por accesión al propietario del suelo, salvo que exista una regla que excluya esta accesión (arts. 353 y 358 del Código Civil).
- c) La articulación jurídica elegida por los interesados no puede desconocer las características físicas de la situación contemplada, de modo que no cabe considerar como unidades jurídicas absolutamente independientes, lo que son partes inseparables de un todo único respecto del cual pueda predicarse la indivisibilidad fáctica.

2.^a La configuración como finca independiente del espacio cúbico formado por el subsuelo (o el vuelo, en su caso) de una finca-terreno encuentra su mejor encaje en el marco de la propiedad horizontal, ya que este régimen contempla la inseparabilidad entre los elementos estructurales y funcionales de la edificación (cimentaciones, estructura, conducciones, servicios comunes), y el espacio que, siendo susceptible de aprovechamiento independiente, constituirá la finca objeto de propiedad separada y privativa.

3.^a La finca subterránea (o, en su caso, la finca «aérea» levantada sobre el vuelo), puede acceder al Registro como finca independiente que abre folio autónomo, tras la previa inscripción de la finca matriz, que será la finca correspondiente a la inscripción del suelo-terreno, en la que constarán la constitución del régimen de la propiedad horizontal y las normas (Estatutos) que deben regir este conjunto inmobiliario.

7. EL CONJUNTO INMOBILIARIO INTEGRADO POR FINCA DEMANIAL Y FINCAS PATRIMONIALES

En realidad, este tipo de conjunto inmobiliario debe considerarse como una modalidad del conjunto inmobiliario que hemos estudiado en el epígrafe anterior, ya que se utiliza el esquema del conjunto inmobiliario excluyente de

los principios de accesión inmobiliaria, para configurar el suelo y el subsuelo y/o el vuelo proyectados sobre su superficie como fincas independientes siendo una de ellas (normalmente, el suelo) un bien de dominio público y las restantes bienes patrimoniales.

En la formación de este tipo de conjunto inmobiliario cabe distinguir dos fases bien definidas.

En primer lugar, se parte de la aplicación a los bienes de dominio público de la regla del artículo 350 del Código Civil sobre la extensión vertical del dominio, en virtud de la cual el que es propietario del suelo lo es también del subsuelo y del vuelo que se proyecta sobre su superficie. Aunque este artículo está pensado inicialmente para los bienes inmuebles objeto de propiedad privada, nada impide que, en ausencia de norma específica en las leyes especiales o sectoriales que disciplinan el régimen de los bienes de dominio público, se aplique igualmente a los bienes demaniales dado el valor supletorio de las normas del Código Civil (art. 4.3 del mismo). En este sentido, la jurisprudencia ha venido aceptando sin mayores dificultades que la existencia de un suelo o terreno de dominio público atribuye al ente público titular del mismo idéntica titularidad demanial sobre su subsuelo (y sobre su vuelo, cabría añadir). En esta línea pueden citarse las SSTS (Sala de lo Contencioso-Administrativo) de 1 de diciembre de 1987 y de 23 de diciembre de 1991, ambas referidas al subsuelo proyectado debajo del terreno ocupado por una plaza pública municipal en la ciudad de Santander, cuyo suelo había sido objeto de una expropiación forzosa.

Una vez sentado que el dominio público de un terreno (suelo) extiende la demanialidad al vuelo y al subsuelo proyectados verticalmente sobre su superficie, el paso siguiente es admitir que cuando así convenga al interés general, cabe convertir el espacio cúbico ocupado por dicho vuelo o subsuelo en un bien destinado al uso o goce particular mediante su desafectación o mutación demanial.

En principio, una solución es mantener el carácter demanial del vuelo o subsuelo pero ceder su uso privativo a los particulares mediante la correspondiente concesión demanial. En este supuesto se podrá llegar posteriormente a una de las situaciones que conforman el conjunto inmobiliario que hemos analizado bajo el epígrafe de propiedad horizontal por analogía por lo que a lo dicho entonces nos remitimos.

Pero la hipótesis que ahora nos interesa es aquella en la que se opta por la desafectación del vuelo o del subsuelo público (o de ambos), y mediante ella se transforma en un bien de carácter patrimonial susceptible, en consecuencia, de integrar un objeto de propiedad privada (vid. art. 341 del Código Civil).

Producida la desafectación y convertido determinado espacio cúbico del vuelo o del subsuelo en una finca de naturaleza patrimonial cuya propiedad

«privada» corresponderá al ente público correspondiente, ya será posible constituir un conjunto inmobiliario que estaría formado, como mínimo, por las unidades inmobiliarias susceptibles de aprovechamiento independiente formadas, por un lado, por la finca-suelo y, por otro, por la finca-subsuelo o por la finca-vuelo o por ambas. Lo característico de este conjunto inmobiliario es que las fincas o unidades inmobiliarias que lo integran no son todas bienes objeto de propiedad privada, ya que, al menos, una de ellas, normalmente la finca-suelo, será objeto del dominio público, mientras que las demás se configurarían, en virtud de la desafectación demanial producida, como bienes patrimoniales, y por tanto, aptos para pasar a manos de los particulares como bienes susceptibles de propiedad privada.

Formadas las correspondientes unidades inmobiliarias (finca-suelo, finca subsuelo y/o finca-vuelo), la conexión jurídica entre ellas que dotará de unidad orgánica a todo el conjunto vendrá determinada, como mínimo, por elementos estructurales (pilares, vigas, forjados, cimentación, etc.) que permitirán la existencia arquitectónica del espacio cúbico ocupado por la edificación del subsuelo o por el espacio que ocuparía el vuelo proyectado sobre el suelo o superficie objeto del dominio público y, en su caso, por aquellos otros elementos o servicios comunes con los que se dote al conjunto (ascensores, rampas, escaleras, servicio de vigilancia, etc.). De este modo, concurrirá la pluralidad de fincas susceptibles de aprovechamiento independiente y separado, aunque una de ellas lo conforme la finca-suelo demanial, y la conexión jurídica entre las fincas que conformará la comunidad funcional indivisible e inseparable característica de la propiedad horizontal.

En la construcción doctrinal de este tipo de conjunto inmobiliario, un hito esencial lo constituye la conocida RDGRN de 5 de abril de 2002, luego reiterada en lo sustancial en la RDGRN de 27 de febrero de 2007. A nuestro juicio, resumiendo la doctrina de estas resoluciones, en lo que ahora nos importa, podemos destacar las siguientes conclusiones:

- 1.^a La función social de la propiedad puede determinar que no rija el principio *usque ad sidera usque ad infero* (art. 350 del Código Civil), siendo las normas urbanísticas las que pueden autorizar que el subsuelo se destine a un uso privativo distinto del previsto para el suelo objeto del dominio público, mediante el correspondiente acto de desafectación o por la vía de la concesión administrativa.
- 2.^a Si bien el ámbito propio y natural de aplicación del artículo 24 LPH lo constituyen los «complejos inmobiliarios privados», integrados por fincas susceptibles de propiedad privada, no existe ningún precepto que excluya su aplicación, aunque sea por vía analógica, a aquellos en los que alguno de sus elementos privativos, esto es, susceptibles de aprovechamiento independiente, esté sometido a un régimen demanial público.

- 3.^a Con arreglo a lo dispuesto actualmente en el artículo 24 LPH, para la constitución de un complejo inmobiliario no es imprescindible la existencia de elementos comunes en el conjunto, siendo suficiente la existencia de aquellos servicios generales contemplados en su título constitutivo y estatutos.
- 4.^a Este tipo de conjuntos inmobiliarios podrán tener acceso al Registro mediante la inscripción del suelo, como finca matriz, en cuyo folio se hará constar, como acto de modificación de la extensión normal del dominio de esta finca, el acto de desafectación que dé lugar a la finca patrimonial que tenga por objeto el subsuelo (o, en su caso, el vuelo), y el posterior acto de constitución del conjunto. A su vez, la unidad inmobiliaria subterránea (o aérea), creada como finca patrimonial, podrá constituirse como finca registral propia, inscribiéndose como finca especial, vinculada a la finca matriz.

Actualmente, la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del suelo, ha venido a dar carta de naturaleza legal a este tipo de conjuntos inmobiliarios en el artículo 17.4 al disponer lo siguiente:

«Cuando, de conformidad con lo previsto en su legislación reguladora, los instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público, podrá constituirse complejo inmobiliario en el que aquéllas y ésta tengan el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público» (45).

Lo más destacable de esta norma es que admite la posibilidad de que se forme un conjunto inmobiliario con tres unidades inmobiliarias superpuestas: suelo (rasante), subsuelo y vuelo, en las que, al menos, una de ellas será objeto de dominio público, pero sin que este dominio público tenga que recaer forzosamente sobre la finca-suelo, siendo las demás objeto de uso privado, sin especificar tampoco la configuración de este uso privado, lo que permite tanto la cesión temporal del uso a particulares mediante la correspondiente concesión demanial, como la formación de fincas patrimoniales que, como susceptibles de propiedad privada, podrán cederse a los particulares de forma permanente y perpetua.

(45) Sobre algunos aspectos de la nueva regulación en relación con las normas hipotecarias puede verse: SORIA MARTÍNEZ, Gabriel, «La inscripción separada del suelo y del subsuelo y la nueva regulación de la Ley 8/2007, de suelo estatal, y su Texto Refundido aprobado por el Real Decreto-ley (sic) 2/2008: Comentario a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado en relación con el artículo 17 de las citadas leyes», en *RCDI*, núm. 709, 2008, págs. 2227-2237.

8. TRABAJOS PRELEGISLATIVOS Y CUESTIÓN TERMINOLÓGICA

En el plano prelegislativo, la insuficiencia de la LPH de 1960 determinó la elaboración de diversos anteproyectos dirigidos inicialmente a regular el fenómeno de las urbanizaciones privadas. FUENTES LOJO menciona la existencia de un Anteproyecto de Ley sobre Urbanizaciones Privadas surgido a iniciativa del Ministerio de la Vivienda, y un Proyecto de Ley sobre régimen jurídico privado de las urbanizaciones, elaborado por la Comisión General de Codificación (46). LASO MARTÍNEZ, por su parte, menciona la existencia de dos borradores de anteproyecto de regulación de la materia exclusivamente privada redactados por el Ministerio de Justicia en la década de los años 1960 y 1970, y de un borrador denominado de urbanizaciones y conjuntos inmobiliarios redactados conjuntamente en los años 1980 y 1981 por los Ministerios de Justicia y de Obras Públicas. Citando también la redacción de un anteproyecto referido a las urbanizaciones de Derecho Privado elaborado a instancia de la Generalidad de Cataluña (47).

Con todo, el trabajo prelegislativo más relevante lo constituye el BALCI (48). Este texto, pese a su gran calidad jurídica, no llegó a transformarse en Derecho positivo, probablemente a causa de su excesivo tecnicismo y por resultar demasiado innovador, no obstante, constituye un documento de extraordinario valor dogmático para el entendimiento del fenómeno de los conjuntos inmobiliarios, como lo demuestra el hecho de que fue manejado en la elaboración de la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, sobre propiedad horizontal.

Por lo que se refiere a la cuestión terminológica, como apunta LASO MARTÍNEZ (49), la primera vez que se utilizó en nuestra literatura jurídica la expresión «conjunto inmobiliario» fue por MARTÍN MATEO (50). No obstante, el fenómeno que trata de describir el conjunto inmobiliario ha sido denominado de diversas formas. Por limitarnos al ámbito español, se ha hablado de urbanizaciones privadas, de complejos urbanos, y de complejos inmobiliarios. Esta última denominación es, precisamente, la que ha venido a aceptar el artículo 24 LPH, que habla ahora de «complejos inmobiliarios privados».

Sin embargo, en el plano positivo el concepto y la denominación del conjunto inmobiliario se van implantando en la legislación. Así lo evidencian, al menos, y sin ánimo de ser exhaustivos, los siguientes textos normativos que se citan por orden cronológico:

(46) *Ob. cit.*, págs. 183-184.

(47) LASO MARTÍNEZ, José Luis, «De la propiedad de las casas por pisos a los conjuntos inmobiliarios», en *RCDI*, 1993, núm. 619, pág. 1847.

(48) *Vid. nota 35.*

(49) *Ob. cit.*, pág. 1829.

(50) *Ob. cit.*, pág. 71.

Legislación estatal:

- Real Decreto 1368/1992, de 13 de noviembre, dictado en desarrollo de la modificación introducida en la Ley de Propiedad Horizontal por la Ley 10/1992, de 30 de abril, de Medidas Urgentes de Reforma Procesal, referida al Libro de Actas, y que da nueva redacción al artículo 415 RH, en virtud del cual se encomienda a los Registradores de la Propiedad el diligenciamiento de los libros de actas de «las comunidades y subcomunidades de propietarios de inmuebles o conjuntos inmobiliarios» a que sea aplicable el artículo 17 (hoy 19) de la Ley de Propiedad Horizontal.
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística: artículo 82.
- Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias: capítulo II de la Exposición de Motivos y artículo 1.2.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, Disposición Adicional Sexta.

Legislación autonómica:

- *Cataluña*. Decreto 303/1997, de 25 de noviembre, que aprueba el Reglamento sobre medidas para facilitar la ejecución urbanística (DOGC de 3 de diciembre de 1997): artículo 44.
- *Galicia*. Ley 4/2003, de 29 de julio, de Vivienda de Galicia (*BOGA* de 6 de agosto de 2003, y *BOE* de 2 de octubre de 2003): artículo 23.
- *Castilla-La Mancha*. Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las viviendas con protección pública (*DOCLM* de 23 de enero de 2004): artículo 9.
- *Castilla-La Mancha*. Decreto 38/2006, de 11 de abril, que regula en el ámbito de Castilla-La Mancha el Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 y se desarrolla el IV Plan Regional de Vivienda y Suelo de Castilla-La Mancha horizonte 2010 (*DOCLM* de 14 de abril de 2006): artículo 12.2.
- *Cataluña*. Ley 5/2006, de 10 de mayo, del Libro Quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a derechos reales (*BOGC* de 24 de mayo de 2006, y *BOE* de 22 de junio de 2006): artículos 553.48, 553.51 y 554.2.
- *Extremadura*. Decreto 44/2007, de 20 de marzo, de Ordenación del uso extensivo de suelos no urbanizables para actividades turísticas y

fomento de actuaciones para la atención de personas mayores en ciudades mixtas (*DOEX* de 27 de marzo de 2007): artículos 2 y 5.

- *Valencia*. Decreto 75/2007, de 18 de mayo, que aprueba el Reglamento de Protección Pública a la Vivienda en Valencia (*DOCV* de 22 de mayo de 2007): artículo 171.

En la jurisprudencia basta buscar en cualquier base de datos la expresión conjunto inmobiliario para obtener una infinidad de resoluciones en las que aparece esta denominación bien al describir la cuestión litigiosa, lo que revela el uso en la práctica inmobiliaria de este concepto y de su denominación, o bien al fundamentar la resolución. A título meramente ejemplificativo podemos citar, entre otras, las siguientes sentencias, que citamos por orden cronológico: STS de 12 de diciembre de 1988 (*RJ* 1988/9431); STS de 1 de octubre de 1991 (*RJ* 1991/7254); STS núm. 821/1997, de 30 de septiembre, dictada en el recuso de casación 2421/1993 (*RJ* 1997/6669); STC 115/1999, de 14 de junio; STSJ de Andalucía (Sala de lo Social), núm. 1700/2000, de 12 de mayo (*AS* 2000/4281); STSJ de Andalucía (Sala de lo Social), núm. 1804/2000, de 19 de mayo (*AS* 2000/4641); SAP de Madrid (Sección 11.^a), de 29 de mayo de 2000 (*AC* 2000/1550); SAP de Barcelona (Sección 14.^a), de 26 de febrero de 2001 (*AC* 2001/1312); SAP de Madrid (Sección 11.^a), núm. 534/2004, de 18 de junio (*AC* 2004/1105); SAP de Madrid (Sección 4.^a), núm. 77/2005, de 31 de mayo (*JUR* 2006/5078); SAP de Segovia (Sección 1.^a), núm. 213/2005, de 21 de octubre (*AC* 2006/67).

Igualmente, la expresión es habitualmente utilizada en las Resoluciones de la DGRN. Así, podemos citar, entre otras, las Resoluciones de 19 de junio de 1990 (*RJ* 1990/5364), 21 de marzo de 2001 (*RJ* 2002/2187), y de 5 de abril de 2002 (*RJ* 2002/8121).

Asimismo, en la doctrina científica utilizan el concepto y la denominación de conjuntos inmobiliarios, entre otros, los siguientes autores que citamos, también por orden cronológico, de las respectivas publicaciones: GARCÍA GARCÍA, VIDAL FRANCÉS, y ÁLVAREZ BELTRÁN (51), RIVERO HERNÁNDEZ (52), LASO MARTÍNEZ (53), ESTRADA ALONSO (54), TORRES LÓPEZ (55), PEÑA BERNAL-

(51) GARCÍA GARCÍA, José Manuel; VIDAL FRANCÉS, Pablo; ÁLVAREZ BELTRÁN, Jesús, *Los conjuntos inmobiliarios en relación con el Registro de la Propiedad*, Ponencias y Comunicaciones presentadas al V Congreso Internacional de Derecho Registral, Centro de Estudios Hipotecarios, Madrid, 1983, págs. 2-36.

(52) RIVERO HERNÁNDEZ, Francisco, *Estatuto jurídico y régimen funcional de la propiedad separada en el Anteproyecto de Ley de Conjuntos Inmobiliarios de 1991, Conjuntos Inmobiliarios y Multipropiedad*, Asociación de Profesores de Derecho Civil, José María Bosch Editor, S. A., Barcelona, 1993, págs. 7-116.

(53) *Ob. cit.*, págs. 1823-1851.

(54) *Ob. cit.*, págs. 695-723.

(55) *Ob. cit.*, págs. 1117-1128.

DO DE QUIRÓS (56), MANZANO FERNÁNDEZ (57), LANZAS MARTÍN (58), LOSCERTALES FUERTES (59), MARTÍN BERNAL (60).

CONCEPTO Y ELEMENTOS DEL CONJUNTO INMOBILIARIO

En la formación del concepto de conjunto inmobiliario se hace obligado partir de la definición propuesta en la llamada *Carta de Roma*, que recoge las conclusiones y recomendaciones aprobadas en el V Congreso Internacional de Derecho Registral, celebrado en Roma los días 8 a 12 de noviembre de 1982 (61). En esta carta se ofrece la siguiente definición:

«Los conjuntos inmobiliarios se caracterizan por la existencia de una pluralidad de inmuebles conectados entre sí a través de elementos o servicios comunes, o de un régimen de limitaciones de 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».

En la doctrina, precisamente con ocasión de dicho Congreso Registral, los Registradores de la Propiedad españoles José-Manuel GARCÍA GARCÍA, Pablo VIDAL FRANCÉS y Jesús ÁLVAREZ BELTRÁN, propusieron esta otra definición más concisa:

«Conjunto inmobiliario es aquella pluralidad de fincas ligadas por un punto de conexión que da lugar a relaciones entre las mismas, estando llamados a pertenecer a una multiplicidad de personas» (62).

(56) *Ob. cit.*, págs. 505-568.

(57) MANZANO FERNÁNDEZ, María del Mar, *El uso de los inmuebles en el Derecho Civil moderno*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1999, págs. 251-301.

(58) LANZAS MARTÍN, Eugenio Pacelli, «Los conjuntos inmobiliarios y la licencia de parcelación», en *RCDI*, 2006, septiembre-octubre, núm. 697, págs. 2116-2128.

(59) LOSCERTALES FUERTES, Daniel, *Propiedad Horizontal. Doctrina y Jurisprudencia*, 8.ª ed., Sepín Editorial Jurídica, Madrid, 2006. Este autor utiliza indistintamente la denominación conjunto o complejo inmobiliario, pág. 330.

(60) MARTÍN BERNAL, José Manuel, «Las urbanizaciones, los conjuntos inmobiliarios y el Registro de la Propiedad en la Ley de Propiedad Horizontal», en *RCDI*, 2007, mayo-junio, núm. 701, págs. 1273-1304.

(61) Dichas conclusiones pueden verse recogidas en el libro: *Ponencias y Comunicaciones presentadas al V Congreso Internacional de Derecho Registral*, Centro de Estudios Hipotecarios, Madrid, 1983.

(62) *Ob. cit.*, págs. 2-36.

En el BALCI (63), se incluye la siguiente definición:

Artículo 1.º Ámbito objetivo. La presente Ley será de aplicación a los conjuntos de unidades inmobiliarias o fincas, edificadas o edificables, en los que la propiedad de cada una tiene inherente un derecho de comunidad especial sobre los elementos o derechos inmobiliarios de utilidad común» (64).

Por nuestra parte, proponemos la siguiente definición: *conjunto inmobiliario es aquella situación inmobiliaria que existe cuando se da una pluralidad de fincas o unidades inmobiliarias independientes, vinculadas entre sí por un punto de conexión jurídica, llamadas a pertenecer a una multiplicidad de personas, y que integran una unidad orgánica o funcional superior, sujeta a un mismo régimen jurídico-real.*

De esta definición se infiere que para que exista un conjunto inmobiliario tienen que concurrir los siguientes elementos:

A) ELEMENTO OBJETIVO O REAL: PLURALIDAD DE FINCAS

Lo primero que se necesita para que pueda hablarse de un conjunto inmobiliario es la presencia de una pluralidad de fincas o unidades inmobiliarias independientes. Es decir, que para que exista un conjunto inmobiliario tienen que concurrir, como mínimo, dos fincas o unidades inmobiliarias. Por tales debe entenderse aquellas realidades inmobiliarias que por ser susceptibles de aprovechamiento independiente, pueden ser objeto de un derecho de propiedad singular y exclusivo (propiedad separada). Aunque el supuesto típico y normal será que cada una de las fincas que integran el conjunto inmobiliario sean el objeto de un derecho de propiedad, cabe, excepcionalmente, que las unidades inmobiliarias que conforman el conjunto inmobiliario sean el objeto de un derecho real limitado de goce de naturaleza administrativa, como ocurre, por ejemplo, en los casos que hemos llamado de propiedad horizontal por analogía (puestos de atraque de un puerto deportivo, plaza de aparcamiento en un aparcamiento público, etc.), ya que, inicialmente, un derecho real limitado de goce ordinario no debe considerarse admisible para conformar un conjunto inmobiliario (65).

(63) Vid. nota 35.

(64) En dicho anteproyecto se distinguen tres tipos de conjuntos inmobiliarios: los «complejos urbanos», que englobaría el supuesto de las urbanizaciones privadas; la «propiedad horizontal», que comprendería el supuesto típico de la propiedad horizontal sobre un edificio, y la «comunidad de aprovechamiento», que se referiría al fenómeno de la multipropiedad.

(65) Por ello, cuando la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, señala que el régimen de aprovechamiento por turno que regula sólo puede recaer sobre un edificio o conjunto

Para que una finca pueda ser una unidad inmobiliaria integrante de un conjunto inmobiliario lo único que se necesita es que estemos ante un espacio, suficientemente delimitado, que sea susceptible de aprovechamiento independiente, cuya propiedad pertenezca a una persona o a varias *pro indiviso*, y como tal objeto de propiedad pueda actuar en el tráfico jurídico de forma autónoma (propiedad separada).

Objetivamente, para que una finca pueda formar parte de un conjunto inmobiliario debe reunir los siguientes requisitos:

- 1.º Ser un *inmueble*, ya se trate de una unidad de suelo, es decir, de un trozo de terreno o de la superficie terrestre sin edificar, o de una unidad de edificación, de modo que la construcción levantada conforme un espacio cúbico situado en la rasante del terreno (suelo), debajo de dicha rasante (subsuelo), o encima de ella (vuelo).
- 2.º Debe tratarse de un *espacio suficientemente delimitado*. Por ello, es preciso que la finca pueda ser individualizada por sus correspondientes límites o fronteras terrestres (linderos) en el caso de que se trate de un trozo de terreno sin edificar (unidad de suelo), o en el caso de una edificación, que pueda ser igualmente delimitada espacialmente, ya sea por los propios elementos arquitectónicos (paredes, muros, forjados) que configuran el espacio cúbico utilizable (piso, local, trastero, etc.), o bien por otros medios como, por ejemplo, mediante el trazado de rayas o marcas en el suelo o mediante planos incorporados a los títulos jurídicos (plazas de un aparcamiento).
- 3.º Su propiedad debe pertenecer a una persona (física o jurídica) o a varias *pro indiviso* (comunidad ordinaria de bienes). Este requisito es necesario porque la finca debe constituir una titularidad unitaria,

inmobiliario o sector de ellos arquitectónicamente diferenciado, lo que establece es que el derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico, ya se configure como un derecho real limitado de goce o como un simple derecho personal de arrendamiento, lo que dispone es que el objeto del derecho de aprovechamiento debe estar enmarcado en un complejo hotelero o residencial en el que cabe distinguir junto a los correspondientes apartamentos de uso exclusivo, unos elementos generales o comunes (piscina, club social, restaurante, etc.), de forma que el derecho de aprovechamiento por turno atribuye a su titular el derecho de utilización del apartamento exclusivo correspondiente y, a su vez, el derecho a utilizar los elementos comunes accesorios al mismo, pero sin que los titulares de estos derechos de aprovechamiento por turno puedan ser considerados como integrantes de un conjunto inmobiliario a los efectos, por ejemplo, de participar en una eventual Junta de titulares, con el objeto de tomar decisiones sobre la administración o disposición del propio régimen de aprovechamiento establecido sobre el complejo turístico-hotelero, ya que propietario o, si se prefiere, el cuasi-nudo propietario de este «conjunto» debe ser siempre una empresa hotelera o un profesional de la actividad turística, todo ello, sin perjuicio de que se pueda establecer, además, una propiedad horizontal sobre todo el inmueble (art. 1.4).

única forma de que jurídicamente la finca pueda definir un objeto de propiedad separada.

- 4.º Debe tratarse de un espacio *susceptible de aprovechamiento independiente*. Por consiguiente, deberá tener la extensión, configuración y características físicas que lo conviertan en un espacio apto para proporcionar a su propietario (o propietarios *pro indiviso*) una utilidad económico-social autónoma. En nuestro Derecho, el carácter imperativo y de orden público de la regla según la cual el aprovechamiento independiente de la finca debe serlo «por tener salida propia a un elemento común [...] o a la vía pública» (arts. 1.º LPH y 396 del Código Civil), exige forzosamente que el espacio suficientemente delimitado tenga acceso a la vía pública, bien directamente, al comunicarse derecha e inmediatamente con la vía pública, o bien indirectamente, cuando la finca comunica con un elemento común del conjunto inmobiliario (calle de la urbanización, escaleras y portal del edificio, jardín, patio, etc.) a través del cual se accede a la vía pública. Con este requisito lo que el legislador ha querido es que el aprovechamiento de cada unidad inmobiliaria pueda llevarse a cabo con total independencia y autonomía de las demás unidades inmobiliarias que integran el conjunto inmobiliario, de forma que lo que se prohíbe es que la «salida propia» pueda realizarse por otra unidad privativa del conjunto inmobiliario, o como precisan las RRDGRN de 12 de noviembre de 1997 y de 3 de julio de 2000, se exige «que para el adecuado goce de cada una de las pares privativas no se precise el uso de los otros elementos privativos».

Aunque hay que aceptarlo con cautela, nada impide que la salida a la vía pública pueda realizarse a través de una finca privada colindante al conjunto inmobiliario, siempre que se establezca la oportuna servidumbre de paso. En este supuesto, entendemos que como el predio sirviente vendría a sustituir al elemento común del conjunto inmobiliario, ya que si bien esta servidumbre da servicio de paso a la unidad inmobiliaria prestándola la utilidad de «salida propia» que exige el artículo 396 del Código Civil, esta servidumbre al resultar necesaria para configurar la unidad inmobiliaria como un elemento o parte privativa del conjunto inmobiliario debe entenderse que constituye un derecho real limitado de goce (servidumbre de paso) que tiene la naturaleza de elemento común, razón por la cual para disponer de él no está legitimado el propietario de la unidad inmobiliaria a la que presta el servicio de paso o «salida propia» sino la correspondiente Junta de propietarios del conjunto inmobiliario, al ser un acto que afecta al título constitutivo (art. 17 LPH), pues sin esta servidumbre la unidad inmobiliaria no podrá haberse configurado como tal finca independiente.

Por consiguiente, la configuración de una finca como unidad inmobiliaria es independiente de su consideración como finca registral. Actualmente, la distinción tradicional entre finca material (trozo de la superficie terrestre delimitada por una línea poligonal cuya propiedad pertenece a una persona o a varias *pro indiviso*), y finca especial (aquella entidad que sin reunir los requisitos de la finca material puede abrir folio registral), ya no resulta adecuada (66), pues lo relevante es que nos hallemos ante una realidad inmobiliaria que al poder ser configurada jurídicamente como un objeto de propiedad susceptible de entrar en el tráfico jurídico de forma independiente y autónoma, resulte conveniente e, incluso, necesario que tenga acceso a la publicidad registral (67).

Por otra parte, en el plano puramente registral, las distintas unidades inmobiliarias que formen parte de un conjunto inmobiliario pueden ser fincas continuas, es decir, fincas que se hallan colindantes entre sí, que será la hipótesis normal o más frecuente, pero también cabe que se trate de fincas discontinuas, cuando su situación geográfica no las hace colindantes, e incluso puede configurarse una unidad inmobiliaria independiente que comprenda varias fincas, dando lugar a la llamada finca funcional, cuando todas las fincas que la integran, sean continuas o discontinuas, conformen una unidad orgánica o económica (art. 44 RH).

B) ELEMENTO SUBJETIVO O PERSONAL: PLURALIDAD DE PERSONAS

Para que podamos hablar de un conjunto inmobiliario, además de una pluralidad de fincas o unidades inmobiliarias independientes, se precisa la presencia de una pluralidad de personas en el sentido de que la propiedad de cada una de las unidades inmobiliarias debe pertenecer a personas distintas. Si existiera una pluralidad de fincas, pero su propiedad estuviera llamada a pertenecer estable y permanentemente a una sola persona, la finalidad que se pretende lograr con el conjunto inmobiliario sobraría.

(66) Sobre esta cuestión puede verse, entre otros, ARNÁIZ EGUREN, Rafael, «El concepto de finca y la trascendencia de su descripción en el Registro de la Propiedad y en el Catastro», en *RCDI*, 1998, núm. 645, marzo-abril, págs. 365-391; y GARCÍA GARCÍA, José Manuel, «Teoría general de los bienes y las cosas», en *RCDI*, marzo-abril de 2003, núm. 676, págs. 919-1031.

(67) El artículo 17.1.a) de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, recoge la distinción que apuntamos entre lo que podríamos llamar finca civil y finca registral y su distinción de la parcela como concepto urbanístico, cuando establece lo siguiente: «Constituye: a) Finca: la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral».

Ahora bien, para que exista el conjunto inmobiliario no es preciso que en todo momento exista la referida pluralidad de propietarios. El conjunto inmobiliario puede existir aunque transitoria o eventualmente pertenezca a un único propietario (o a varios *pro indiviso*), con tal de que la situación inmobiliaria que representa el conjunto inmobiliario esté vocacionalmente o, si se prefiere, finalísticamente, llamada a pertenecer a una pluralidad de sujetos. Es más, una hipótesis frecuente será aquella en la que el conjunto inmobiliario se constituya o se inicie con un solo propietario que será, normalmente, su promotor. Lo decisivo, en este caso, es que estemos ante una situación transitoria, por ejemplo, mientras se venden a los futuros propietarios las respectivas unidades inmobiliarias. También puede ocurrir que, por circunstancias sobrevenidas, un conjunto inmobiliario que pertenecía a distintos propietarios, pase a manos de un único propietario. Por ejemplo, un inversor adquiere la propiedad de todos los pisos de un edificio dividido en propiedad horizontal, cuyos pisos pertenecían a distintas personas, al comprarlos a sus respectivos propietarios.

Por ello, no es que no pueda existir el conjunto inmobiliario sin la pluralidad de propietarios, sino que mientras exista un único propietario no será plenamente aplicable el régimen jurídico-real que está en el origen de la institución. Así, por ejemplo, si el edificio dividido en propiedad horizontal pertenece a un solo propietario, resulta obvio que no tendrán aplicación las normas que disciplinan el funcionamiento de la Junta de propietarios y el régimen de la adopción de acuerdos comunitarios, sin embargo, sí serán de aplicación las normas que configuran cada piso como una unidad inmobiliaria susceptible de propiedad separada, de forma que, por ejemplo, el propietario único del edificio podrá exigir que sus acreedores le embarguen únicamente uno de los pisos del edificio, sin necesidad de tener que embargar todo el edificio, si con la realización del valor de uno de los pisos es suficiente para cubrir la deuda impagada, o podrá enajenar uno de los pisos sin que ello suponga que el adquirente se convierta en propietario *pro indiviso* de todo el edificio.

C) ELEMENTO CAUSAL O FINALÍSTICO: PUNTO DE CONEXIÓN JURÍDICA ENTRE LAS FINCAS QUE LAS INTEGRA EN UNA UNIDAD INMOBILIARIA ORGÁNICA O FUNCIONAL SUPERIOR

Otro de los elementos esenciales para la existencia del conjunto inmobiliario es la presencia de un elemento causal que se concreta en la finalidad objetiva de mantener vinculadas o conectadas, de modo estable y permanente, las distintas unidades inmobiliarias independientes que integran el conjunto inmobiliario, con el propósito de conformar una unidad inmobiliaria orgánica

global o superior que dote a las unidades inmobiliarias de una utilidad y de un régimen de goce y de disposición que, en otro caso, no concurrirían (68).

Este elemento causal se aprecia fácilmente, por ejemplo, en una urbanización privada, en la que lo que se busca es conseguir unas parcelas, edificadas o no, que puedan ser objeto de propiedad singular y exclusiva (propiedad separada) que proporcionen, a la vez, a cada propietario singular el derecho a gozar de los elementos y servicios comunes de la urbanización o conjunto inmobiliario. De este modo, con una inversión más reducida, es posible la adquisición de un chalé o parcela independiente que comporta también el derecho a utilizar los elementos y servicios comunes de la urbanización (piscina, gimnasio, club social, pistas de tenis, espacios verdes, etc.).

Si tuviéramos que explicarlo con un símil zoológico podríamos decir que mediante el conjunto inmobiliario se crean unas unidades inmobiliarias que resultan parasitarias de todo el complejo de servicios, elementos comunes y utilidades que aporta la existencia de la realidad global y superior que representa el conjunto inmobiliario. De este modo, el parásito (unidad inmobiliaria) se beneficia y nutre de las ventajas que le proporciona el huésped (conjunto inmobiliario).

En el plano jurídico, esta finalidad empírica de obtener el goce *añadido* de otros elementos, servicios o utilidades inherentes o inseparables a la propiedad singular y exclusiva de la correspondiente unidad inmobiliaria independiente, se articula en una vinculación entre todas las unidades que integran el conjunto inmobiliario, mediante un punto de conexión jurídica.

La cuestión relativa a si el punto de conexión jurídica entre las fincas debe consistir necesariamente en la existencia de unos elementos comunes en copropiedad o si, por el contrario, es suficiente con que la conexión jurídica entre las fincas venga determinada por la existencia de unos servicios comunes, o por el establecimiento de unas limitaciones reales o de unas obligaciones *propter rem* no es pacífica en la doctrina.

La mayoría de los autores admiten que el conjunto inmobiliario puede constituirse sin la necesidad de la presencia de elementos comunes en copropiedad. En esta línea se pronuncian, entre otros, GARCÍA GARCÍA, VIDAL FRANCÉS y ÁLVAREZ BELTRÁN (69), LASO MARTÍNEZ (70), RIVERO HERNÁNDEZ (71) y DELGADO TRUYOLS (72).

(68) La idea de que en el conjunto inmobiliario siempre existe una unidad orgánica ya fue apuntada tempranamente por MARTÍN MATEO, *ob. cit.*, pág. 70.

(69) *Ob. cit.*, págs. 5-6.

(70) *Ob. cit.*, págs. 1840 y 1843.

(71) *Ob. cit.*, págs. 27-28 y 32-33.

(72) DELGADO TRUYOLS, *La propiedad horizontal, su régimen jurídico. El desarrollo moderno de los complejos inmobiliarios*, Fundación Matritense del Notariado, Madrid, 1997, pág. 70.

Sin embargo, algunos autores parecen inclinarse por la solución negativa. Así, para DORREGO DE CARLOS: «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, nuestro legislador exige con todo fundamento en el artículo 24 de la LPH que existan “...*elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios...*” comunes. Éste sería, a partir de ahora, el contenido mínimo de la comunidad especial para que exista un complejo inmobiliario» (73).

Por su parte, ESTRUCH ESTRUCH ante la pregunta de si es posible un complejo inmobiliario privado sin elementos comunes, considera que la respuesta a esta cuestión «resulta difícil de precisar en la medida que, por un lado, la literalidad de la Ley da pie para una contestación afirmativa, pero, por otro lado, no parece que el planteamiento de la Ley sea el de facilitar hasta ese extremo la constatación de la existencia de un complejo inmobiliario» (74).

A nuestro juicio, no es imprescindible, para la constitución o nacimiento del conjunto inmobiliario, que existan elementos comunes en copropiedad. Como ya destacó la citada Carta de Roma, el punto de conexión puede lograrse no sólo a través de la existencia de elementos comunes sino también a través de la presencia de «servicios comunes» o del establecimiento de «un régimen de limitaciones y deberes» entre los inmuebles. Con la misma concepción amplia, el BALCI sólo requiere la existencia de un «derecho de comunidad especial» cuyo objeto pueden ser los elementos comunes del conjunto inmobiliario (copropiedad), pero también determinados «derechos inmobiliarios de utilidad común».

Sin duda, el punto de conexión jurídica entre fincas más habitual y frecuente será la existencia de unos elementos comunes en copropiedad. Esta es la fórmula que preside el régimen de la propiedad horizontal típica sobre un edificio cuya propiedad está dividida por pisos. La existencia de elementos comunes determinará que el derecho de propiedad singular y exclusivo sobre cada unidad inmobiliaria independiente lleve inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes, creándose así una vinculación *ob rem* entre los elementos privativos y los comunes, ya que la condición de propietario de la unidad inmobiliaria atribuye también la condición de copropieta-

(73) *Ob. cit.*, pág. 280.

(74) ESTRUCH ESTRUCH, JESÚS, y RAFAEL VERDERA SERVER, *Urbanizaciones y otros complejos inmobiliarios en la Ley de Propiedad Horizontal*, Aranzadi, Navarra, 2000, pág. 93.

rio de los elementos comunes. Al ser estos elementos comunes objeto de una comunidad indivisible e inseparable de los elementos privativos, esta comunidad funcional determina la vinculación estable y permanente de todas las unidades inmobiliarias con los elementos comunes, conformándose así una situación inmobiliaria unitaria y global que es la característica típica del conjunto inmobiliario.

Pero la conexión jurídica entre las fincas puede lograrse también sin la existencia de elementos comunes, ya que puede venir determinada por la existencia de servicios comunes (por ejemplo, servicio de vigilancia y seguridad), aunque carezcan de base inmobiliaria. En estos supuestos, el servicio común propiciará la necesidad de tomar decisiones sobre su funcionamiento y, en todo caso, dará lugar al nacimiento de una obligación pecuniaria de contribuir a los gastos de mantenimiento del servicio común que, en la medida en que deberá ser distribuida entre todos los propietarios beneficiarios del servicio conforma un derecho o utilidad común que justifica la conexión entre fincas características del conjunto inmobiliario.

Asimismo, la conexión jurídica entre fincas podrá sustentarse en la existencia de determinadas limitaciones dominicales recíprocas que reducen el contenido ordinario del derecho de propiedad de cada una de las unidades inmobiliarias en beneficio de las restantes, ya se configuren como simples limitaciones convencionales del dominio o como verdaderos derechos de servidumbre predial o personal.

Finalmente, la conexión jurídica entre las fincas podrá fundarse en el establecimiento de meras obligaciones *propter rem*, de modo que la condición de propietario de cada unidad inmobiliaria le atribuye la condición de deudor de la obligación impuesta en beneficio de todo el conjunto inmobiliario. Así, por ejemplo, quienes constituyen el conjunto inmobiliario desean que todas las unidades inmobiliarias guarden determinada estética, estableciendo la obligación *propter rem* de que los diferentes chalés de la urbanización tengan sus fachadas, sus tejados o su carpintería exterior de un determinado color y configuración, o que en cada parcela no edificada la edificación que se construya deba observar determinada tipología para dar uniformidad al conjunto, etc.

Ya estemos ante limitaciones reales del dominio o ante meras obligaciones *propter rem*, estos puntos de conexión pueden tener su origen en la voluntad privada o en determinadas cargas u obligaciones de origen urbanístico impuestas al autorizar el correspondiente plan urbanizador del conjunto inmobiliario de que se trate.

Que el punto de conexión jurídica no tiene que consistir necesariamente en la existencia de una copropiedad sobre los elementos comunes lo apoyamos en los siguientes argumentos:

- a) El propio tenor del artículo 396 del Código Civil ya que si bien en él se menciona, en primer lugar, la copropiedad sobre los distintos

elementos comunes de la propiedad horizontal que *ad exemplum* se enumeran, también contempla la posibilidad de que el punto de conexión jurídica consista en la «copropiedad» sobre «las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles». Salvando la inexactitud técnica que supone hablar de un derecho de «copropiedad» sobre las servidumbres comunes (imprecisión terminológica en la que ya incurrió el texto de este artículo en la redacción que le dieron la Ley de 26 de octubre de 1936 y la Ley 49/1960, de 21 de julio), que debe ser subsanada en el sentido de que lo que se quiere decir es que más que una copropiedad sobre las servidumbres comunes lo que existiría sería una cotitularidad conjunta o una comunidad especial que tendría por objeto el derecho de servidumbre de que se tratase, lo destacable del precepto es que el legislador de la Ley 8/1999, de 6 de abril, que aprobó la actual LPH, admite que el punto de conexión entre las fincas que integran la propiedad horizontal pueda venir determinado por la existencia de «cualquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles», siendo perfectamente encuadrables en este amplio concepto de «elementos jurídicos» de naturaleza indivisible, la configuración de limitaciones reales del dominio de naturaleza recíproca entre las distintas unidades inmobiliarias independientes, o el establecimiento de meras obligaciones *propter rem*.

- b) Porque la propia LPH admite en su artículo 7.2 que la autonomía privada pueda establecer, en el título constitutivo o en los estatutos de la propiedad horizontal, determinadas «actividades prohibidas» a los propietarios de los diferentes pisos o unidades inmobiliarias, lo que evidencia que es lícito que la voluntad privada, al tiempo de constituir el conjunto inmobiliario o posteriormente, pueda definir limitaciones (prohibiciones) de goce cuya licitud exige la presencia de una justificación objetiva y razonable, sin la cual resultarían ilícitas. Por consiguiente, cuando la prohibición o limitación de goce venga impuesta por la voluntad o finalidad común de aportar determinada utilidad general y legítima a todos los propietarios del conjunto inmobiliario, por ejemplo, cuando se prohíbe destinar los pisos o unidades inmobiliarias a actividades incómodas o eventualmente dañosas (academias, pescaderías, discotecas, etc.), en el fondo, lo que se hace es vincular todas las unidades inmobiliarias del conjunto inmobiliario a una finalidad común trascendente de la pura utilidad privativa de cada unidad inmobiliaria, que determina una conexión jurídica de todas las unidades inmobiliarias que dota al conjunto de la nota de la unidad orgánica característica del conjunto inmobiliario.

- c) Porque el artículo 24.1.b) LPH contempla como punto de conexión entre las fincas que integrarían el complejo inmobiliario privado «una copropiedad indivisible sobre los elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios», fórmula amplia que, igualmente, permite reiterar lo ya dicho sobre la cotitularidad conjunta e indivisible («copropiedad») sobre los «elementos jurídicos» que utiliza el artículo 396 del Código Civil, precepto al que el propio artículo 24.1 LPH se remite expresamente. Ello es así porque cuando se habla de copropiedad no se está tampoco utilizando esta palabra en su sentido estricto de cotitularidad en el derecho de propiedad, así lo evidencia el hecho de que difícilmente podrá darse la «copropiedad» de los servicios comunes cuando, por ejemplo, éstos no tengan una base inmobiliaria y se trate de un simple derecho de crédito a exigir una prestación de utilidad común (servicio de vigilancia, servicio de transporte, etc.).
- d) La RDGRN, de 5 de abril de 2002, opta por la solución positiva que defendemos, al admitir expresamente que en la regulación del artículo 24 LPH: «no es imprescindible, para que haya complejo inmobiliario, la existencia de elementos comunes en el conjunto, sino que basta la existencia de servicios generales».

D) ELEMENTO NORMATIVO: SUJECCIÓN A UN RÉGIMEN JURÍDICO UNITARIO

Pero lo definitivo, lo que define el conjunto inmobiliario como situación jurídico-real específica y distinta de otras realidades inmobiliarias, es que la unidad inmobiliaria global y superior que resulta de la conexión jurídica de todas las unidades inmobiliarias independientes que componen el conjunto inmobiliario, se dota de un régimen jurídico o estatuto jurídico-real unitario. Es, precisamente, la búsqueda de este régimen jurídico lo que está detrás de la constitución del conjunto inmobiliario.

La comprensión de este elemento normativo, que siempre debe concurrir en el conjunto inmobiliario, exige la consideración de algunos aspectos cuyo conocimiento resulta imprescindible para entender adecuadamente el fenómeno jurídico que representa el conjunto inmobiliario.

En primer lugar, debemos destacar que el conjunto inmobiliario es una *forma especial de propiedad privada*. Así lo establece expresamente el artículo 1.º LPH, aunque referido únicamente a la propiedad horizontal que, como ya hemos visto, constituye una de las modalidades que puede revestir el conjunto inmobiliario. En este sentido, podríamos decir que el conjunto inmobiliario es el presupuesto o requisito objetivo necesario para la creación, nacimiento y desenvolvimiento de un nuevo derecho real: la llamada *propie-*

dad separada, ya que sin la existencia del conjunto inmobiliario no es posible este tipo de propiedad privada. De este modo, la propiedad separada constituiría una modalidad del derecho subjetivo de propiedad privada que se caracterizaría porque atribuye al propietario una titularidad compleja que comprendería, por un lado y con carácter principal, un derecho de propiedad singular y exclusivo que recaería sobre la unidad inmobiliaria independiente privativa correspondiente, y por otro, y con carácter accesorio e inseparable, una titularidad colectiva o compartida con el resto de los propietarios, que atribuye un derecho de goce y de disposición sobre los puntos de conexión jurídica que dan lugar a la vertebración del conjunto inmobiliario. Esta titularidad conjunta tendrá por objeto, en el caso de que existan elementos comunes, el derecho de copropiedad sobre los mismos, supuesto típico de la propiedad horizontal, pero también podrá tener por objeto otro tipo de derecho real (servidumbre) o personal (derecho de crédito nacido de la obligación *propter rem* respectiva) común, o, simplemente, un poder de disposición o legitimación específica para actuar sobre el régimen de limitaciones reales del dominio establecidas para servir de conexión entre las fincas que integran el conjunto inmobiliario.

En segundo lugar, conviene señalar que, desde el punto de vista del Derecho Privado, la constitución del conjunto inmobiliario presupone el ejercicio de la llamada facultad o *poder de destinación* que compete al propietario, en virtud del cual únicamente al propietario le corresponde elegir el destino económico de la cosa y, por consiguiente, decidir el tipo de goce, de uso o de utilidad concreta que ha de darse a la cosa objeto de su dominio (75). La «forma» de la que trata el artículo 467 del Código Civil (76).

Por la misma razón, la constitución del conjunto inmobiliario supone un acto de disposición o de configuración jurídico-real (de riguroso dominio en la terminología tradicional) reservado en exclusiva al propietario de la finca o fincas que se sujetan al régimen del conjunto inmobiliario, por lo que una vez constituido o nacido este régimen jurídico-real para su modificación o extinción sólo están legitimados los propietarios de las respectivas unidades inmobiliarias independientes, en decisión que deberá tomarse por unanimidad.

Finalmente, resulta importante precisar que la constitución de un conjunto inmobiliario supone, como ya apuntó certeramente BADOSA COLL para la

(75) Reconocen este poder de destinación del propietario: Díez-PICAZO, Luis, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, vol. III, Civitas, 5.ª ed., Pamplona, 2008, pág. 928; LACRUZ BERDEJO, José Luis, *Elementos de Derecho Civil*, III, Derechos Reales, vol. 1.º, Dykinson, Madrid, 2003, pág. 257; LASARTE, Carlos, *Principios de Derecho Civil*, IV, *Propiedad y derechos reales de goce*, Marcial Pons, 8.ª ed., 2008, pág. 52; MONTES PEÑADES, Vicente, *Comentario del Código Civil*, Ministerio de Justicia, Madrid, 1993, comentario del artículo 348, pág. 960.

(76) BADOSA COLL, *ob. cit.*, págs. 15, 16 y 27; GETE-ALONSO Y CALERA, *ob. cit.*, pág. 49.

propiedad horizontal, la transformación de un inmueble que es objeto de un único derecho de propiedad ordinaria en una pluralidad de objetos que pasan a serlo de un derecho de propiedad separada sobre cada una de las unidades inmobiliarias independientes que lo integran (77). Este efecto multiplicador del objeto de los derechos reales se aprecia de forma clara en el supuesto típico de la propiedad horizontal. Así, cuando un edificio es objeto de un derecho de propiedad, ya pertenezca a un único propietario (propiedad ordinaria) o a una pluralidad de sujetos (copropiedad), su sometimiento al régimen de la propiedad horizontal determina que lo que antes era un único objeto de propiedad pasa a convertirse en una constelación de objetos de propiedad que, sin embargo, se hallan conectados por la existencia de los elementos comunes, razón por la cual aunque se crean nuevos objetos de propiedad privada (la propiedad separada), sin embargo, no son objetos totalmente desvinculados de su objeto o finca de origen. Esto es lo que determina que cuando llevamos a cabo la llamada «división horizontal», no se produce una división de la finca matriz, en el sentido hipotecario del término (art. 46 RH), en cuyo caso se extingue la finca de origen o finca matriz y se cierra el folio abierto a la misma, al dejar de ser ya un objeto susceptible de propiedad, al haberse desintegrado en las distintas porciones fruto de la división que dan lugar a la formación de las fincas de resultado que, como nuevas fincas registrales, abrirán el correspondiente folio registral, y constituirán ahora los nuevos objetos de propiedad. Por el contrario, en el caso de la división horizontal o, para ser más exactos, cuando se constituye una propiedad horizontal sobre una finca objeto de una propiedad o copropiedad ordinaria, la finca matriz lejos de extinguirse como objeto, con el consiguiente cierre del folio abierto al edificio (que será el folio abierto a la propiedad del suelo en el que está construido y en el que se habrá inscrito la correspondiente obra nueva), se mantiene viva como soporte material o jurídico del conjunto inmobiliario que aglutinará los nuevos objetos de propiedad separada creados y los oportunos elementos comunes del edificio (78).

(77) *Ob. cit.*, págs. 17-18.

(78) La legislación hipotecaria confirma la permanencia de la finca matriz pese a la «división horizontal» y así, por un lado, contempla la inscripción de «los edificios en régimen de propiedad por pisos», que se hará constar en la finca abierta al título de propiedad del suelo en el que estén construidos, en la que se recogerá el título constitutivo de la propiedad horizontal, lo que exige, como mínimo, la descripción del inmueble en su conjunto y de los distintos pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, así como la referencia a la cuota de participación atribuida a cada uno de ellos y, en su caso, las correspondientes normas estatutarias (arts. 8.4.º LH y 5 LPH). Junto a esta inscripción de la finca matriz se abrirá folio independiente, como fincas especiales, a cada uno de los pisos o locales que integran el régimen de la propiedad horizontal, y que no podrá practicarse sin que «conste previamente en la inscripción del inmueble la constitución del régimen de la propiedad horizontal (art. 8.5.º LH).

El aspecto que estamos señalando ha venido a ser reconocido en el ámbito urbanístico por el legislador en la Ley 8/2002, de 28 de mayo, de Suelo, ya que si bien la división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística. Regla igualmente aplicable a la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva (art. 17.2), en el artículo 17.3 dispone que:

«La constitución de finca o fincas en régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario autoriza para considerar su superficie total como una sola parcela, siempre que dentro del perímetro de ésta no quede superficie alguna que, conforme a la ordenación territorial y urbanística aplicable, deba tener la condición de dominio público, ser de uso público o servir de soporte a las obras de urbanización o pueda computarse a los efectos del cumplimiento del deber legal a que se refiere la letra a) del apartado 1 del artículo anterior».

La norma transcrita revela que el propio legislador admite que cuando una finca o fincas pasan a ser el objeto de un conjunto inmobiliario (se constituyen en régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario, en la terminología de la ley), estas fincas no se extinguen, como sucede en la hipótesis de la división propiamente dicha que contempla la legislación hipotecaria, en la que el antiguo objeto de propiedad (finca de origen) desaparece para dar lugar a otros objetos de propiedad (fincas de resultado). Por el contrario, la finca o fincas sobre las que se constituye el conjunto inmobiliario, conservan su existencia (registralmente no se cierra el folio abierto a las mismas). Es más, pasan a convertirse en fincas indivisibles en tanto el régimen del conjunto inmobiliario constituido sobre ellas no se extinga ya que en virtud de los puntos de conexión establecidos entre las diferentes unidades inmobiliarias independientes formadas tras la «división horizontal» que las ha creado, aunque estas unidades inmobiliarias, como fincas especiales (art. 8.5.º LH), abrirán el correspondiente folio registral, no son fincas desvinculadas de la finca de origen pues siguen formando parte de la misma. Precisamente porque las fincas de origen, aunque ahora divididas en unidades inmobiliarias vinculadas por un punto de conexión jurídica, conforman una unidad inmobiliaria global y superior que constituyen la unidad orgánica o funcional característica del conjunto inmobiliario (79).

(79) En la doctrina, ya CHICO ORTIZ, José María, «Las urbanizaciones, La ley del Suelo y el Registro de la Propiedad», en *RCDI*, 1971, núm. 484, págs. 507-508, al referir-

Esta unidad orgánica se aprecia claramente en el caso de la propiedad horizontal típica, ya que en este supuesto lo que es objeto del conjunto inmobiliario no es el edificio como simple realidad física o arquitectónica, sino, como ya destacó el Simposio sobre Propiedad Horizontal celebrado en Valencia en octubre de 1972, aquella unidad funcional y de destino formada por todos los elementos privativos y comunes que la integran que, al hallarse conectados jurídicamente, conforman un todo complejo que constituye una «unidad orgánica de edificación» (80).

Finalmente, la configuración del conjunto inmobiliario como una unidad orgánica que pertenece a una pluralidad del personal y que está sujeta a un régimen jurídico unitario determina también el establecimiento de una estructura organizativa que permite a los propietarios la toma de decisiones relevantes para el conjunto inmobiliario, ya afecten a los puntos de conexión jurídica entre los diversos elementos privativos (elementos comunes, servicios comunes, etc.) o a las propias unidades inmobiliarias independientes.

Esta organización habilita a los propietarios para actuar como colectividad organizada tanto en el plano interno como en el externo. Para ello se dota al conjunto de dos órganos esenciales: la Junta o asamblea de propietarios y el presidente de la comunidad.

En el plano interno o *ad intra*, permite a los propietarios tomar decisiones colectivas que ponderen el interés particular o egoísta de cada propietario con el interés general de todos ellos en el conjunto inmobiliario, mediante un sistema de adopción de acuerdos que tiene presente el criterio democrático (voto de la mayoría de propietarios) y el criterio capitalista (mayoría de intereses o de cuotas), ya sea para la adopción de actos de gestión o administración (ordinaria o extraordinaria) o de actos de estricta disposición jurídica.

En el plano externo o *ad extra*, el conjunto inmobiliario se configura como una realidad inmobiliaria cuasipersonalizada que faculta a la corporación de propietarios que lo integran para actuar en el tráfico jurídico de forma unitaria como si estuviéramos en presencia de un ente o sujeto con personalidad jurídica propia distinta de la de sus miembros, pues, aunque técnicamente en nuestro Derecho el conjunto inmobiliario carece de personalidad jurídica, el ordenamiento lo concibe, para determinados efectos, como un centro de imputación jurídica. En esta personificación resulta esencial la figura del Presidente, que con la llamada representación orgánica, está habilitado para representar a la corporación de propietarios tanto judicial como extrajudicialmente (art. 13.3 LPH y arts. 6.1.5.º y 7.7 LEC).

se a las urbanizaciones apuntó que conforman una «unidad orgánica» parecida a la explotación agrícola del artículo 44 RH. La misma idea en AMORÓS GUARDIOLA, *ob. cit.*, págs. 23-24.

(80) Simposio cit., pág. 7.

RESUMEN

PROPIEDAD HORIZONTAL
CONJUNTO INMOBILIARIO

Aunque el concepto de conjunto inmobiliario surge por exigencias de la práctica notarial y registral para intentar aplicar el régimen de la propiedad horizontal, cuyo paradigma es la propiedad por pisos de un edificio, a otras realidades inmobiliarias más complejas o, en todo caso, diferentes de las de un edificio único o simple (urbanizaciones privadas, complejos inmobiliarios, etc.), lo que ha llevado a una buena parte de la doctrina a concebir el conjunto inmobiliario como una situación referible únicamente a aquellas realidades inmobiliarias que exceden o difieren del paradigma de la propiedad horizontal típica, en el presente trabajo se defiende la tesis de que en el supuesto típico de la propiedad horizontal también estamos ante un conjunto inmobiliario, en la medida en que el conjunto inmobiliario es el instrumento técnico concebido por los juristas para configurar la llamada «propiedad separada», por lo que constituye una nueva categoría del Derecho de Cosas que posibilita el nacimiento y desarrollo de esta forma especial del derecho de propiedad.

Partiendo de dicho planteamiento, se analizan los distintos supuestos en que históricamente se ha manifestado el conjunto inmobiliario: propiedad horizontal típica, propiedad horizontal tumbada (urbanizaciones privadas), propiedad horizontal compleja, propiedad horizontal por analogía, propiedad horizontal excluyente de los principios de la accesión inmobiliaria y el supuesto de conjunto inmobiliario integrado por la finca demanial y fincas patrimoniales, finalizando con un estudio del concepto y elementos del conjunto inmobiliario que se propone.

ABSTRACT

HORIZONTAL PROPERTY
REAL ESTATE COMPLEX

The concept of the real estate complex arose due to the demands of notarial and registration practice, to attempt to apply the horizontal property system (whose paradigm is building ownership on a flat-by-flat basis) to other real property situations that are more complex or, at all events, different from that of a single building (such as private housing developments, development complexes, etc.). As a result, a good portion of doctrine conceives the real estate complex as a situation that can refer solely to those property situations that go beyond or differ from the standard horizontal property paradigm. Even so, this paper defends the thesis that a building in typical horizontal property ownership is also a real estate complex, in that the real estate complex is the technical instrument conceived by legal scholars to configure "separate ownership". Therefore it constitutes a new category of in-rem law that makes possible the birth and development of this special form of property right.

On the basis of this approach, the paper analyzes the different cases in which the real estate complex has historically been embodied: typical horizontal property (condominiums), low-rise horizontal property (private housing developments), complex horizontal property, horizontal property by analogy, horizontal property exclusive of the principles of accession and the case of a real estate complex made up of one public property and several private properties. The paper ends with a study of the concept and elements of the real estate complex that is proposed.

(Trabajo recibido el 22-10-2009 y aceptado para su publicación el 9-4-2010)