**TEMA 41. CONFIGURACIÓN DE LOS GARAJES. COMPLEJOS INMOBILIARIOS. REFERENCIA A LOS PUERTOS DEPORTIVOS. EL DERECHO DE APROVECHAMIENTO POR TURNO DE BIENES INMUEBLES. ESPECIALIDADES EN PROPIEDAD HORIZONTAL EN CATALUÑA.**

# CONFIGURACIÓN DE LOS GARAGES

El Art. 396 C.C., no menciona la palabra garaje. Aparece citado en el art. 5.1 LPH a efectos de considerar el garaje como un anejo ***(“anejos, tales como garaje, buhardilla o sótano…”)***.

Dado el vacío legal sobre esta materia, los lugares de estacionamiento de vehículos, situadas normalmente en las plantas bajas o sótanos de los edificios pueden configurarse de varias maneras:

\* Como **anejo** inseparable del piso o local. Es el régimen normal en las VPO, pero en los demás casos puede resultar antieconómico, en cuanto impide la disposición de las plazas de garaje de forma independiente, salvo acuerdo de la Junta de Propietarios (o disposición en los Estatutos) permitiendo la desvinculación.

\* Cada plaza como una **finca independiente** dentro del edificio, en cuyo caso tendrá la misma consideración que cualquier otro local.

\* Como comunidad romanao proindivisión. Suele atribuirse a cada uno de los copropietarios el uso exclusivo de una plaza, figura que contempla el **art. 68 RH,** que permite hacer constar la transmisión de las cuotas de copropiedad en el garaje en folio independiente, que se abre con el número de la finca matriz y el correlativo de cada cuota.

Según la RDGRN 18 Mayo 1983 el garaje en el caso del art. 68 RH constituye una “comunidad funcional” que impide pedir la división de la cosa común y tampoco existe dº de tanteo y retracto.

\* Se puede configurar el garaje como una finca única, dentro de la cual, a su vez se constituye un régimen de PH, separando elementos comunes (fundamentalmente de paso y maniobrabilidad) y privativos (constituidos esencialmente por cada una de las plazas), susceptibles de folio separado.

Esta configuración (admitida en STS 24 diciembre 1990) supone en definitiva la constitución una **subcomunidad**.

Esta dualidad de PH supone elevados costes notariales, fiscales y registrales.

\* Cabe la posibilidad de que el local garaje se constituya como un **elemento procomunal** o común por destino, vinculando el uso exclusivo de cada plaza ob rem a cada piso o local, lo cual impediría su tráfico jurídico separado.

\* Finalmente, frente a la concepción clásica del derecho de propiedad, que defendía la unicidad del dominio en sentido vertical, la RDGRN y tras sus pasos el art. 26.4 TRLSRU 2015 admite en nuestro ordenamiento la denominada propiedad por volúmenes o **propiedad volumétrica**:

+ Garajesprivados construidos en todo o en parte bajo bienes de dominio público. No existen obstáculos estructurales para la configuración de un régimen distinto de la propiedad del suelo y subsuelo, reconociendo, incluso, la compatibilidad del carácter público y privado de unos y otros, dado que en nuestro sistema se admiten no sólo fincas perimetrales terrestres, sino volúmenes edificables. Por ello, resulta posible se encuentre constituido el garaje sobre suelo público, siendo para ello necesario:

* La desafección del subsuelo.
* Que se articule un régimen que relacione el suelo público y privado a través de un complejo inmobiliario “URBANÍSTICO” sujeto al art. 26.4 TRLSRU (a no confundir con el complejo inmobiliario PRIVADO de los arts. 26.6 TRLSRU y 24 LPH que a continuación estudiamos).

REMISION al art. 26.1 TRLSRU, donde se distingue entre finca -en su caso registral- y parcela y TEMA HIPOTECARIO.

+ En supuestos tasados se admite la inscripción como finca independiente de los aprovechamientos urbanísticos (art. 39 del RD 1093/1997, de 4 de julio).

+ Garaje (**sótano corrido**)por debajo de varios edificios constituidos cada uno de ellos en propiedad horizontal. Lo normal es configurarlo como finca única constituyendo uncomplejo inmobiliario privado (art. 24 y ss LPH), pero caben otras posibilidades (por ejemplo, servidumbres de paso recíprocas, estatutos con una regla común a todas las comunidades implicadas.

# COMPLEJOS INMOBILIARIOS Art. 24 LPH

Los Complejos Inmobiliarios, como el aprovechamiento por turnos, son figuras jurídicas nacidas fundamentalmente de la práctica notarial y registral (destacan los trabajos de SAPENA y su teorización sobre la propiedad horizontal tumbada, reconocida por primera vez en la RDGRN de 2 Abr. 80).

En la actualidad, la LPH 21 julio 1960 tras la reforma de 6 abril de 1999 dedica su Capítulo III a los Complejos Inmobiliarios, pero sí los caracteriza:

Art 24 LPH El régimen especial de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil será aplicable a aquellos complejos inmobiliarios privados que reúnan los siguientes requisitos:

a) Estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales.

b) Participar los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones *o servicios*.

Los elementos comunes pueden ser inmobiliarios, viales, instalaciones “o servicios”: nada exige que el suelo u otra finca sea común en todo caso.

2. Los complejos inmobiliarios privados a que se refiere el apartado anterior podrán:

a) Constituirse en UNA SOLA COMUNIDAD de propietarios a través de cualquiera de los procedimientos establecidos en el párrafo segundo del artículo 5. En este caso quedarán sometidos a las disposiciones de esta Ley, que les resultarán íntegramente de aplicación.

b) Constituirse en una AGRUPACIÓN DE COMUNIDADES de propietarios. A tal efecto, se requerirá que el título constitutivo de la nueva comunidad agrupada sea otorgado por el propietario único del complejo o por los presidentes de todas las comunidades llamadas a integrar aquélla, previamente autorizadas *por acuerdo mayoritario de sus respectivas Juntas* de propietarios. El título constitutivo contendrá la descripción del complejo inmobiliario en su conjunto y de los elementos, viales, instalaciones y servicios comunes. Asimismo fijará la cuota de participación de cada una de las comunidades integradas, las cuales responderán conjuntamente de su obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales de la comunidad agrupada. El título y los estatutos de la comunidad agrupada serán inscribibles en el Registro de la Propiedad.

3. La agrupación de comunidades a que se refiere el apartado anterior gozará, a todos los efectos, de la misma situación jurídica que las comunidades de propietarios y se regirá por las disposiciones de esta Ley, con las siguientes especialidades:

a) La Junta de propietarios estará compuesta, salvo acuerdo en contrario, por los presidentes de las comunidades integradas en la agrupación, los cuales ostentarán la representación del conjunto de los propietarios de cada comunidad.

b) La adopción de acuerdos para los que la ley requiera mayorías cualificadas exigirá, en todo caso, la previa obtención de la mayoría de que se trate en cada una de las Juntas de propietarios de las comunidades que integran la agrupación.

Lo cual ha sido criticado por algunos autores en cuanto parece absurdo que bastando simple mayoría de cada comunidad para constituir el régimen se exijan dichas mayorías cualificadas

c) Salvo acuerdo en contrario de la Junta no será aplicable a la comunidad agrupada lo dispuesto en el artículo 9 de esta Ley sobre el fondo de reserva.

Es decir, no es obligatoria su existencia.

La *competencia* de los órganos de gobierno de la comunidad agrupada *únicamente se extiende a los elementos inmobiliarios, viales, instalaciones y servicios comunes*. Sus acuerdos no podrá menoscabar en ningún caso las facultades que corresponden a los órganos de gobierno de las comunidades de propietarios integradas en la agrupación de comunidades.

4. A los complejos inmobiliarios privados que no adopten ninguna de las formas jurídicas señaladas en el apartado 2 les serán aplicables, SUPLETORIAMENTE respecto de los pactos que establezcan entre sí los copropietarios, las disposiciones de esta Ley, con las mismas especialidades señaladas en el apartado anterior.

Entre ellas destaca la integración de los propietarios dentro de una **entidad o persona jurídica** (asociaciones, cooperativas, sociedades civiles, etc). Esta figura apenas es utilizada en la práctica. Además la STC 5 Nov 89 declara inconstitucional que se imponga a los propietarios la obligación de pertenecer a una asociación.

Para finalizar señalar:

\* Art. 26.6 TRLSRU. que el art. 24 LPH **ha de completarse con el artículo 26.6 TRLSRU** (REMISIÓN)

La constitución y modificación del complejo inmobiliario privado, del tipo de los regulados como regímenes especiales de propiedad, por el artículo 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, deberá ser autorizada por la Administración competente donde se ubique la finca o fincas sobre las que se constituya tal régimen, siendo requisito indispensable para su inscripción, que al título correspondiente se acompañe la autorización administrativa concedida o el testimonio notarial de la misma.

No será necesaria dicha autorización en los supuestos siguientes:

a) Cuando el número y características de los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquel.

b) Cuando la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos.

A los efectos previstos en este número se considera complejo inmobiliario todo régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria en el que se distingan elementos privativos, sujetos a una titularidad exclusiva, y elementos comunes, cuya titularidad corresponda, con carácter instrumental y por cuotas porcentuales, a quienes en cada momento sean titulares de los elementos privativos.

\* En cuanto al acceso al REGISTRO DE LA PROPIEDAD de los complejos inmobiliarios, REMISIÓN A HIPOTECARIO. Señalar solo que la **RDGRN** **2 de abril de 1980** aplica analógicamente a la propiedad horizontal tumbada el art. 8.4 y 5 LH (triple folio real).

# REFERENCIA A LOS PUERTOS DEPORTIVOS

Los puertos deportivos están ubicados en la zona marítimo-terrestre, que es un bien de dominio público, por lo que no podrán constituirse sin la correspondiente autorización administrativa.

La doctrina se encuentra dividida en esta materia

• Según DELGADO TRUYOLS, han de considerarse como complejos inmobiliarios, pues:

- Está dotado de elementos privativos, los amarres, que están destinados a adjudicarse a diferentes titulares, con la particularidad de que tal adjudicación no puede ser en régimen de plena propiedad.

- También está dotado de elementos comunes, como los pantalanes, los viales, jardines, club social, etc.

- Cuenta además con ciertos servicios comunes, como el suministro de agua o energía eléctrica, mantenimiento y limpieza de los barcos.

• GÓMEZ GÁLLIGO entiende que a los puertos deportivos no les será de aplicación el art. 24 LPH, pues, además de no estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas cuyo destino principal sea la vivienda o locales, están asentados sobre bienes de dominio público y por tanto, están sujetos a normas administrativas contenidas en el título de concesión. Sin perjuicio de ello, en cualquier caso, los titulares de los amarres han de dotarse de una estructura organizada, bien aplicando las normas de la PH bien las de la comunidad de bienes.

Especial consideración merecen las denominadas **urbanizaciones marítimo-terrestres** , reguladas por primera vez en la **DA Décima Ley Costas**, introducida por Ley 29 de mayo de 2013, con la confesada intención de dotar a las relaciones jurídicas que se dan en el litoral de una mayor seguridad jurídica:

D Adic Décima LC. Son urbanizaciones marítimo-terrestres los núcleos residenciales en tierra firme dotados de un sistema viario navegable, construido a partir de la inundación artificial de terrenos privados…

) El terreno inundado se incorporará al dominio público marítimo-terrestre. No obstante, no se incluirán en el dominio público marítimo-terrestre los terrenos de propiedad privada colindantes a la vivienda y retranqueados respecto del canal navegable que se destinen a estacionamiento náutico *individual* y privado. Tampoco se incorporarán al dominio público marítimo-terrestre los terrenos de titularidad privada colindantes con el canal navegable e inundados como consecuencia de excavaciones, que se destinen a estacionamiento náutico *colectivo* y privado.

) La servidumbre de protección preexistente con anterioridad a las obras mantendrá su vigencia. No se generará una nueva servidumbre de protección ni de tránsito, en torno a los espacios inundados.

) El instrumento de ordenación territorial o urbanística deberá garantizar a través de viales el tránsito y acceso a los canales, en la forma que se establezca reglamentariamente.

Los propietarios de las viviendas contiguas a los canales navegables tendrán un derecho de uso de los amarres situados frente a las viviendas. Este derecho está vinculado a la propiedad de la vivienda y solo serán transmisible junto a ella.

Las obras para la construcción de los canales navegables y los estacionamientos náuticos a los que se refiere la letra a) del apartado 3, precisarán del correspondiente título administrativo para su realización y en ningún caso afectarán a tramos de costa que constituyan playa o espacios protegidos.

# EL DERECHO DE APROVECHAMIENTO POR TURNO DE BIENES INMUEBLES

Como pone de manifiesto HERNANDEZ ANTOLIN, el denominado aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles es un fenómeno moderno que surge a partir de los años 60 como una alternativa a los modos tradicionales de alojamiento turístico, que implica un menor desembolso, en cuanto se aminoran los gastos que supondría tanto la adquisición como el mantenimiento de un inmueble.

Dicho fenómeno ha estado durante largo tiempo carente de regulación positiva. En un intento de solucionar numerosos abusos ocasionados mediante publicidad engañosa y dado el carácter transfronterizo de esta materia, surgió:

- una Directiva Comunitaria en 1994, con arreglo a la cual se dictó la Ley de 15 de diciembre 1998 sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico.

- otra Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de enero de 2009 (a resultas de la aparición de nuevos productos vacacionales y de la conveniencia de ampliar la armonización), de la que trae causa la **LEY 6 DE JULIO DE 2012**, de “contratos de **aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico**, **de adquisición de productos vacacionales de larga duración**, **de reventa** y **de intercambio** *y normas tributarias*” (que deroga a la anterior de 1998). Esta ley:

\* Regula CUATRO FIGURAS CONTRACTUALES:

. C**ontrato de aprovechamiento de bienes de uso turístico**. Ahora da cobertura no sólo a los contratos sobre bienes inmuebles, sino también a los contratos relativos a un alojamiento en embarcaciones y caravanas por ejemplo.

En cambio, no quedan incluidos otros contratos que no se refieren a un ALOJAMIENTO, como los de alquiler de terrenos para caravanas; ni las reservas plurianuales de una habitación de hotel (pues no son propiamente contratos sino reservas no vinculantes para el consumidor).

. **Contrato de productos vacacionales de larga duración**. El consumidor adquiere el derecho a obtener descuentos u otras ventajas en el alojamiento, de forma aislada o en combinación con viajes u otros servicios, a cambio de una contrapartida.

. **Contrato de reventa**. Abarca los contratos de intermediación concluidos entre un agente de reventa y un consumidor que desea vender o comprar un derecho de aprovechamiento por turno de un bien de uso turístico o un producto vacacional de larga duración, a cambio de un corretaje o comisión.

. **Contrato de intercambio**. Un consumidor se afilia, a título oneroso, a un sistema de intercambio.

\* Es una LEY IMPERATIVA, con un manifiesto carácter protector de los consumidores. Así, lo dispuesto sobre:

. Derecho de desistimiento (12) y prohibición del pago de anticipos (13).

. Publicidad e información precontractual, forma y contenido de los contratos (necesariamente por escrito) e ineficacia de contratos accesorios.

\* La vigente Ley contiene tres títulos: I-Normas Generales, II-Normas especiales sobre aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y III-Normas Tributarias.

NORMAS ESPECIALES SOBRE APROVECHAMIENTO POR TURNO DE BIENES INMUEBLES DE USO TURÍSTICO (art. 23 ss)

**CONCEPTO.**- Es un derecho que atribuye a su titular:

. la facultad de disfrutar, con carácter exclusivo, durante un periodo específico de cada año, un alojamiento susceptible de utilización independiente, dotado de mobiliario adecuado

. el derecho a que le presten unos servicios complementarios.

**NATURALEZA JURÍDICA.**- Puede constituirse como derecho real limitado o con carácter obligacional, de conformidad con lo dispuesto en el art. 23.

\* Ello sin perjuicio de la validez de su constitución con carácter personal o asociativo, al amparo de las normas de la Unión Europea (ROMA I) y en general internacionales.

\* En cualquier caso el derecho o contrato no podrá vincularse a una cuota indivisa de la propiedad, ni denominarse multipropiedad o de cualquier otra manera que contenga la palabra propiedad.

Hay que diferenciar entre la constitución del régimen de aprovechamiento por turnos (artículos 25 a 28) y la promoción y transmisión de los aprovechamientos (art. 29 y ss).

**CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN**

|  |
| --- |
| Elementos personales |

1.- El **promotor** o constituyente del régimen, que debe ser el propietario registral del inmueble.

2.- La **empresa de servicios,** que no es imprescindible puesto que el propietario puede asumir directamente su prestación. *No pueden estar domiciliadas en paraísos fiscales, y tendrán, al menos, una sucursal domiciliada en España. El contrato lo celebra con el propietario o promotor.*

3.- En su caso, **tercero que se hubiera hecho cargo del intercambio** (comercialización).

4.- Y por último, el **adquirente** de los derechos de aprovechamiento. La escritura reguladora del régimen de aprovechamiento por turno ha de prever la constitución de una comunidad de titulares (art. 33).

|  |
| --- |
| **Elementos reales** |

La Ley utiliza la expresión **alojamientos,** que deben estar integrados en un edificio, conjunto inmobiliario o sector de ellos arquitectónicamente diferenciado, y al menos debe haber diez alojamientos.

Excepcionalmente se permite la explotación mixta de un inmueble siempre que el tipo de explotación que conviva con el de aprovechamiento por turno sea de explotación turística.

|  |
| --- |
| **Elementos formales** |

ESCRITURA (art. 26).- El régimen de aprovechamiento por turno **se constituirá en** escritura pública (**forma *ad solemnitatem***) por el "propietario registral del inmueble" y la empresa de servicios, salvo que el propietario asuma directamente su prestación.

Para otorgar la escritura se exigen varios requisitos (no pudiendo el notario autorizar una escritura reguladora de un régimen de aprovechamiento por turno ni el registrador inscribirla mientras no se les acredite su cumplimiento):

* Inscripción previa de la conclusión de la **obra** o al menos de la declaración de la obra nueva en construcción.
* Obtención de **licencias** necesarias: para la actividad turística *(si así lo exige la respectiva CCAA)*, licencia de apertura y de primera ocupación.
* Que se haya celebrado un **contrato de servicios**, salvo que hayan sido asumidos por el propietario o promotor. Deberá incorporarse a la escritura, original o por testimonio.
* Haber concertado, debiendo incorporarse a la escritura los documentos acreditativos:

. los **seguros** (o garantía equivalente) a que se refiere el **art. 28**, como después se estudia

. en su caso, las garantías por daños materiales por vicios o defectos de la construcción previstas en la **LOE** 5 noviembre 1999.

. un aval bancario o seguro de caución que **garantice la devolución de las cantidades entregadas a cuenta** –debidamente actualizadas- (rige la Disp Adic 1ª LOE 1999) mientras la obra está en construcción (hasta que se inscriba el acta notarial de finalización de obra no podrá quedar liberado el aval constituido ni extinguirse el seguro).

INSCRIPCIÓN (art. 27) en el Registro Propiedad:

. **Inscripción obligatoria**, según la EM de la derogada Ley de 1998, con el fin de evitar que se puedan iniciar las transmisiones de derechos de aprovechamiento por turno sin control de su legalidad tanto por parte del fedatario autorizante como del registrador y sin publicidad (“se inscribirá”, señala el art. 25.3).

. Inscripción constitutiva (Garcia Garcia), en atención al art. 27 *(y a la mayor protección de los consumidores)*.

Destaca en cuanto a dicha inscripción lo siguiente:

\* Si al inscribir el régimen en el Registro de la Propiedad mediante la escritura reguladora no constaren como fincas registrales independientes los distintos alojamientos destinados a aprovechamientos por turno, **el registrador les abrirá folio**, aunque en la escritura reguladora no se haga división horizontal del inmueble)

\* El registrador ha de **archivar copia de los contratos** incorporados a la escritura reguladora del régimen, haciéndolo constar en la inscripción del régimen y en toda la publicidad que dé.

*Advertencia: todo esto NO rige para los regímenes obligacionales o asociativos constituidos al amparo de la normativa de la UE o internacional. Estos no se inscriben sino que solo se publicitan en el Registro de Propiedad, sin más (“efectos meramente publicitarios, art. 23.8)*

MODIFICACIONES SOBREVENIDAS. También ha de archivar el Registrador copia de cualesquiera modificaciones sobrevenidas en dichos contratos *(por ejemplo, cuando después de constituido el régimen se aportaran para su archivo en el Registro un nuevo contrato con una empresa de servicios, en el caso de que el propietario no quiera seguir haciéndose cargo de los mismos o por haberse extinguido o resuelto el contrato)*: cualquier **modificación** que se realice en los contratos y documentos anteriores permitida por este título **no será válida mientras no se haga constar en el Registro** de la Propiedad (31.3).

\* El régimen sólo podrá ser modificado por el propietario registral, con el consentimiento de la empresa de servicios y de la comunidad de titulares, debiendo constar tal **modificación en escritura pública** y ser inscrita en el Registro de la Propiedad (31.4).

|  |
| --- |
| **Elemento temporal** |

La duración del régimen será **superior a un año y no excederá de cincuenta años**, a contar desde la inscripción del mismo o desde la inscripción de la terminación de la obra (cuando el régimen se haya constituido sobre un inmueble en construcción). Extinguido el régimen por transcurso del plazo de duración, los titulares no tendrán dº a compensación alguna.

\* La duración del régimen es **mención necesaria** en la escritura constitutiva (art. 26). También en el contrato por el que se transmitan los derechos (art. 30).

\* Es también es mención obligatoria de la escritura el periodo anual de aprovechamiento, que no podrá ser nunca inferior a **siete días seguidos**:

. Dentro de un mismo régimen, los turnos podrán tener o no la misma duración.

. Debe en todo caso quedar reservado para reparaciones, limpieza u otros fines comunes un período no inferior a siete días por cada uno de los alojamientos.

**PROMOCIÓN Y TRANSMISIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS**

Distinto de la escritura de constitución del régimen de aprovechamiento por turno es el **contrato de transmisión de dicho aprovechamiento** (art. 29 y ss)

POR ESCRITO. A éste le resulta aplicable, además del art. 11 (formalización **por escrito y firma aparte** por el consumidor de las cláusulas contractuales correspondientes al derecho de desistimiento y a la prohibición del pago de anticipos), el art. 30, que impone un **contenido** adicional **mínimo** a dicho contrato (vg, la constancia expresa de si obra está concluida o en construcción):

\* No puede el notario autorizar la escritura ni el registrador inscribirla si el contrato no contiene las menciones exigidas por dicho artículo 30.

\* Si el contrato se celebra ante Notario, éste advertirá del derecho de desistimiento que el artículo 12 establece en favor del adquirente, que podrá hacerse por acta notarial, y de los demás derechos que le reconoce la Ley.

*La propia EM 1998 reconocía que la garantía que representa la intervención del Notario haría innecesario conceder en estos casos la facultad de desistimiento. Se conserva solo por exigencia del Dº Comunitario, que no excepciona el caso.*

INSCRIPCIÓN (art. 31) La inscripción de la escritura de transmisión de derechos de aprovechamiento por turno vuelve a ser **voluntaria**.

Al inscribir la primera transmisión de un derecho de aprovechamiento por turno, el registrador hará constar, mediante nota marginal, la afección real del derecho transmitido al pago de las dos últimas cuotas *(no tres, como ocurre tras su reforma por Ley 8/2013, de 26 de junio en el art. 9.5 LPH)*

|  |
| --- |
|  **Derechos del adquirente** |

Los principales, aparte de su derecho de **desistimiento –y resolución**- y de la prohibición de **anticipos** ya vistos, son:

* El **disfrute** con carácter exclusivo y durante el periodo anual determinado del **alojamiento,** con su mobiliario e instalaciones comunes; y el dº a la prestación de los **servicios complementarios** *(vg. en su caso, derecho a participar en los servicios de* ***intercambio*** *de periodo de aprovechamiento)*.
* Derecho de **información,** como analizamos acto seguido.
* Y **disponer libremente de su derecho**.

|  |
| --- |
| **Obligaciones del adquirente** |

Abonar el **precio** estipulado por la adquisición de su derecho. También en su caso los **gastos de comunidad** y la cantidad correspondiente por los **servicios** complementarios**.**

|  |
| --- |
| **Derechos del promotor o propietario** |

* Percibir el **precio** estipulado cuando transmita el derecho.
* Percibir las **cantidades estipuladas en pago de los servicios**, si asume directamente su prestación
* **Resolver** el contrato por falta de pago de las cuotas.

|  |
| --- |
| **Obligaciones del promotor o propietario** |

**a)** Prestación de un aval bancario o un seguro de cauciónque garantice las **CANTIDADES ENTREGADAS A CUENTA** para la adquisición del derecho, cuando la obra no se termine en plazo o cuando no  exista el mobiliario descrito en la escritura reguladora y el adquirente resuelva el contrato.

**b) SEGUROS** (art. 28)**:**

\* Durante el tiempo que dure la promoción yhasta la transmisión de todos los derechos de aprovechamiento por turno, deberá tener un seguro (o garantía equivalente) para cubrir las indemnizaciones por daños yperjuicios causados por el promotor o sus dependientes.

\* Un seguro de responsabilidad civil de los ocupantes del alojamiento y un seguro de incendios y daños generales del edificio o del conjunto de instalaciones o servicios. El tomador de estos dos seguros será el propietario o promotor, que podrá pactar con la empresa de servicios que esta última se haga cargo del coste de las primas.

**c) INFORMAR** al adquirente de su derecho a exigir el otorgamiento de escritura pública e inscripción de su adquisición en el Registro de la Propiedad, además de su dº a comprobar la titularidad y cargas del inmueble, solicitando por su cuenta información registral.

**d)** El propietario o promotor, ya exista empresa de servicios, ya los asuma directamente, es responsable frente al adquirente de la efectiva **PRESTACIÓN DE SERVICIOS** (de ahí que, en caso de incumplimiento por la empresa de servicios, el propietario o promotor deba resolver el contrato y exigir el resarcimiento de daños y perjuicios).

#### **EXTINCIÓN**

Este derecho se extingue por transcurso del **plazo** (sin derecho a percepción alguna), **desistimiento** (sin necesidad de justificación alguna, en un plazo de catorce días naturales)**, resolución y nulidad**. La Ley destaca que la reunión de un derecho real de aprovechamiento y la propiedad, o una cuota de ella, en una misma persona, no implica extinción del derecho real limitado, que subsistirá durante toda la vida del régimen (art. 23).

# ESPECIALIDADES EN PROPIEDAD HORIZONTAL EN CATALUÑA

El régimen jurídico de la propiedad horizontal en Cataluña debe buscarse en el libro quinto del Código civil relativo a los derechos reales modificado, en este punto, por la Ley 5/2015, de 13 de mayo. Art. 553-1 y ss.

La Ley 5/2015 se divide en cuatro secciones de las que cabe destacar las siguientes especialidades:

Sección 1º: **DISPOSICIONES GENERALES**

. Puede constituirse un régimen de propiedad horizontal los amarres de los puertos deportivos, las SEPULTURAS de los cementerios y otros espacios físicos susceptibles de independencia funcional y de atribución a diferentes propietarios.

. AFECCIÓN REAL. Los créditos de la comunidad contra los propietarios por los gastos comunes, ordinarios y extraordinarios, y por el fondo de reserva comprenden la parte vencida del año en curso y los **cuatro años** inmediatamente anteriores.

La necesidad de aportar un certificado relativo a las deudas pendientes de pago se extiende a las transmisiones lucrativas del elemento privativo.

. Para el FONDO DE RESERVA, se establece la obligación de llevar una contabilidad separada y de abrir una cuenta bancaria especial para este fondo a nombre de la comunidad.

. La constitución y reserva del DERECHO DE VUELO a favor de los constituyentes o de terceras personas es válida si la establece el título de constitución de la PH.

*. Es discutido entre nosotros si es o no necesaria la constitución POR SEPARADO de tal vuelo. Por ejemplo mi registrador exige constitución por separado (lo mismo que exige constitución de servidumbre por separado y no solo cláusula en los estatutos)*

. Desaparece la doble CONVOCATORIA DE LA JUNTA *(la junta de propietarios se constituye válidamente sea cual sea el número de propietarios y cuotas que asistan a la reunión)* y se incorporan las nuevas tecnologías para hacer notificaciones y requerimientos.

. Respecto al régimen de los ACUERDOS, el régimen general, es el de la doble mayoría simple de los propietarios y cuotas que participan en la votación:

+ los regímenes particulares de la **mayoría cualificada** de cuatro quintas partes de propietarios y cuotas, y también la exigencia de **unanimidad** se limitan a siete y ocho supuestos concretos respectivamente (ver art. 553.26)

+ El voto de las personas que **se abstengan y** el voto correspondiente a los **elementos privativos de beneficio común** (procomunales, en la visión de CÁMARA y SAPENA, remisión tema 39) se computan en el mismo sentido que el de la mayoría conseguida.

+ Se distingue entre **acuerdos** de formación instantánea y **de formación sucesiva** (cuasiunanimidad); en estos últimos debe esperarse a comprobar la voluntad de las personas que no han asistido a la junta.

Sección 2ª: **PROPIEDAD HORIZONTAL SIMPLE**

.  Los elementos comunes desafectados por acuerdo de la junta de propietarios tienen carácter de elemento privativo de beneficio común (procomunal, en la visión de CÁMARA y SAPENA, remisión tema 39), salvo que se establezca otra cosa

Sección 3ª: **PROPIEDAD HORIZONTAL COMPLEJA**

Implica la coexistencia de subcomunidades integradas en un inmueble o en un conjunto inmobiliario formado por varias escaleras, portales o edificios independientes.

* Se precisan los aspectos relativos a su inscripción, con triple folio.
* Las comunidades y subcomunidades para garajes y trasteros tienen una regulación específica.

Sección 4ª: **PROPIEDAD HORIZONTAL POR PARCELAS**

Sobre un conjunto de solares, edificados o no, que forman parte de una actuación urbanística y participan con carácter inseparable de unos elementos de titularidad común.

La ley determina el contenido mínimo de la**escritura pública de constitución** (art. 553-57) y los aspectos relativos a su **inscripción** (art. 553-58).