**Tema 30 Hipotecario**

**INSCRIPCIÓN DE LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS**

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 la RDGRN 2 Abr 1980).

LPH

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

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.

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.

**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.

**TRLS** (distingue entre CI privado y urbanístico)

**26.6 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 idéntico sentido, art 10.3 LPH

**26.5** Cuando 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 se constituirá un **COMPLEJO INMOBILIARIO DE CARÁCTER URBANÍSTICO** en el que aquéllas y ésta tendrán 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. Tales fincas podrán estar constituidas, tanto por edificaciones ya realizadas, como por suelos no edificados

**65 TRLS** Inscritos... los conjuntos inmobiliarios, el Registrador de la Propiedad NOTIFICARÁ A LA COMUNIDAD AUTÓNOMA competente...

TÉCNICA REGISTRAL

**RDGRN** **2 de abril 1980** (TRIPLE FOLIO REAL). A la escritura pública constitutiva del CI (en su caso, certificación administrativa, 206.5 LH) se le viene aplicando la configuración de la propiedad horizontal (“tumbada”, SAPENA) por analogía, en ambos supuestos a y b del nº 2 del artículo 24.

Se procede a la apertura de

un folio general para toda la urbanización/complejo, en el que se detallan los elementos y servicios comunes y las reglas generales contenidas en su título constitutivo y estatutos.

un folio separado a cada una de las fincas particulares integradas en el conjunto, parcelas bien con viviendas unifamiliares o bien con bloques (consignando en este caso su propio régimen de propiedad horizontal). Este folio queda relacionado con el folio general del CI.

un folio autónomo a cada uno de los pisos o locales que componen los bloques/edificios, relacionados a su vez con el folio del edificio correspondiente.

OTRAS TÉCNICAS, cuando se constituya el conjunto ex 24.4 TRLS (en forma diferente a la PH):

Constitución de SERVIDUMBRES PREDIALES (en su caso, RECÍPROCAS) entre las fincas, conforme al 13 LH.

Técnica de la TITULARIDAD «OB REM" (la RDGRN 3 Sept 1982 exige para su inscripción “causa”: una cierta relación de destino, dependencia y accesoriedad).

**Y DEL APROVECHAMIENTO POR TURNOS DE BIENES INMUEBLES**

Se regula en la Ley 6 de julio 2012, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa e intercambio.

**CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN**

|  |
| --- |
| **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

|  |
| --- |
| **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 *(caso de obra sólo en construcción, licencia de obra y la necesaria para la actividad turística)*

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**

. 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).

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

La duración del régimen

será **superior a un año y no excederá de cincuenta años**

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

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

**INSCRIPCIÓN en el RP**

(de la CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN, art 27)

**Inscripción obligatoria**, según la EM de la derogada Ley de 1998 (constitutiva, según Garcia Garcia).

\* Si al inscribir el régimen en el RP 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, y de sus MODIFICACIONES SOBREVENIDAS, haciéndolo constar en la inscripción del régimen y en toda la publicidad que dé.

\* 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).

Importante: todo esto NO rige para **OTRAS MODALIDADES, DE NATURALEZA PERSONAL O DE TIPO ASOCIATIVO**, de constitución del régimen. Estas modalidades se declaran asimismo válidas, al amparo de la normativa de la UE e internacional, pero **NO** **SE INSCRIBEN SINO QUE SOLO SE PUBLICITAN** en el RP (“efectos meramente publicitarios, art. 23.8)

(de la ADQUISICIÓN/TRANSMISIÓN DE DERECHOS DE APROVECHAMIENTO POR TURNO, art 31)

“***PODRÁ***” **inscribirse** (ergo NO es obligatoria su inscripción) en el RP, siempre que el contrato se haya celebrado/formalizado en escritura pública. **EL REGISTRADOR ABRE FOLIO AL TURNO** cuyo derecho de aprovechamiento sea objeto de transmisión.

En consecuencia, tras la primera transmisión existirá SIEMPRE pluralidad de folios.

El notario no autorizará la escritura, ni el registrador inscribirá el derecho si el contrato no contiene las menciones exigidas por el artículo 30 (que detalla su contenido mínimo).

**LOS GARAJES: POSIBILIDADES DE CONFIGURACIÓN Y TRATAMIENTO REGISTRAL**

**68 RH**  ***La inscripción de la transmisión de cuota indivisa de finca destinada a garaje o estacionamiento de vehículos, que lleve adscrito el uso de una o más plazas determinadas, podrá practicarse en folio independiente*** que se abrirá con el número de la finca matriz y el correlativo de cada cuota:

a solicitud del titular registral/adquirente o

de oficio (cuando el Registrador lo considere necesario para mayor claridad de los asientos)

Ex art **53 RD 1093/1997**, el título debe incluir la descripción

pormenorizada de la plaza (número de orden, linderos, perímetro y superficie útil).

de los elementos comunes ( *normalmente por referencia a un plazo incorporado)*

A priori los garajes pueden configurarse de distintas formas:

En su conjunto como **elemento común del edificio** (registralmente sólo constaría en la inscripción del edificio), en su caso, departamento “procomunal”.

Cada plaza como

**anejo de pisos/locales** (se inscribe en la hoja del piso/local correspondiente, SIN folio independiente).

**elemento privativo independiente** (dentro del edificio), frecuentementeformando todos ellos conjuntamente una SUBCOMUNIDAD

con sus propias zonas comunes vg rampa de acceso y zona de rodadura

a su vez elemento privativo del edificio (con su propio folio independiente, a nombre de la comunidad de titulares)

CON ó sin asignación de uso exclusivo a sus distintos cotitulares de una o más plazas determinadas

“CON” es el caso más extendido en la práctica (53 RD 1093/1997)

En su conjunto como **finca independiente del propio edificio**. Las RRDGRN 26 y 27 de febrero 2007 admitieron la denominada propiedad “volumétrica” (posibilidad de segregar un volumen edificable del subsuelo desconectado totalmente de la superficie terrestre), hoy admitida en el art 26.5 TRLS (CI *urbanístico*)