

Capítulo 2

**Figuras jurídicas recogidas en la
Ley de Propiedad Horizontal**

Contenido

1. CONCEPTO DE COMUNIDAD DE BIENES. RELACIÓN CON LA LPH Y EL CÓDIGO CIVIL
2. COMPLEJOS INMOBILIARIOS PRIVADOS. RELACIÓN CON LA LPH
3. EL APROVECHAMIENTO POR TURNOS DE BIENES INMUEBLES. RELACIÓN CON LA LPH
4. EDIFICIOS DESTINADOS A GARAJES
5. RESUMEN
6. EJERCICIOS DE AUTOEVALUACIÓN

1. Concepto de comunidad de bienes. Relación con la LPH y el código civil

1.1. La comunidad de bienes

Una comunidad de bienes es aquella comunidad, que se constituye a través de un contrato, donde la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece proindiviso a varias personas (comuneros).

La comunidad de bienes se **diferencia de la propiedad horizontal** en:

- La ausencia de **derecho de adquisición preferente** por tal comunidad (definitorio en la propiedad horizontal, conforme a CC, art. 396).
- La exclusión de la **acción de división** de cosa común (esencial en la propiedad horizontal –LPH art. 4; CC art. 400).
- También se diferencia de una comunidad de bienes ordinaria en que una comunidad en régimen de propiedad horizontal tiene reconocida capacidad procesal y fiscal, mientras que una comunidad ordinaria, aunque se admite que un copropietario pueda comparecer en juicio en defensa de esta, no puede ser parte actora ni demandante en un juicio, habiendo de serlo el conjunto de copropietarios o comuneros.

Las características de la comunidad de bienes son:

- Se rige por el Código Civil.
- No tiene personalidad jurídica propia.
- La propiedad de una cosa o de un derecho pertenece *pro indiviso* a varias personas.

1.2. Relación de la comunidad de bienes con el Código Civil. Objeto y regulación legal de la comunidad

En el caso del Código Civil, el concepto de comunidad de bienes viene regulado en los artículos 392 a 406 de este (en adelante CC).

Respecto al objeto, en el art. 392 se indica: "Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece pro indiviso a varias personas". Hay que tener cautela, ya que el objeto del derecho de propiedad siempre ha de ser una cosa, bien material o bien inmaterial, pero nunca un derecho.

Sobre la regulación legal, la comunidad de bienes en régimen de propiedad horizontal se rige por el artículo 396 del Código Civil, por la Ley 8/1999, de 6 de abril, de reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal y por la voluntad de los propietarios expresada en los estatutos y en las normas de régimen interno, en tanto no se opongan a lo establecido por la Ley.

El artículo 396 del Código Civil se refiere a la propiedad horizontal y dispone que se regirá por "disposiciones legales especiales y, en lo que las mismas permitan, por la voluntad de los interesados". En este caso, la disposición legal especial es la Ley de Propiedad Horizontal.

La legislación relativa a la propiedad horizontal se aplica a los siguientes supuestos:

- a. Las comunidades de propietarios que hayan otorgado formalmente el título constitutivo de la propiedad horizontal, conforme a los requisitos establecidos por la Ley.
- b. Las comunidades de propietarios que reúnan los requisitos esenciales establecidos por el artículo 396 del Código Civil, aunque no hayan otorgado formalmente título de constitución.
- c. Los complejos inmobiliarios privados.
- d. Las subcomunidades, entendiéndose por tales las que resultan cuando, de acuerdo con lo dispuesto en el título constitutivo, varios propietarios disponen, en régimen de comunidad, para su uso y disfrute exclusivo, de determinados elementos o servicios comunes dotados de unidad e independencia funcional o económica.
- e. A las entidades urbanísticas de conservación en los casos en que así lo dispongan sus estatutos.

1.3. Derechos y obligaciones según el Código Civil

El concurso de los partícipes, tanto en los beneficios como en las cargas, será proporcional a sus respectivas cuotas. Se presumirán iguales, mientras no se pruebe lo contrario, las porciones correspondientes a los partícipes en la comunidad (art. 392 del CC), es decir, se presupone la autonomía de la voluntad.

Las cargas y beneficios de la comunidad se recogen el art. 393 del CC, donde se indica que se han de repartir entre los partícipes de forma proporcional a las cuotas aportadas, salvo pacto en contra.

En el artículo 394 del CC se indica que los copropietarios pueden usar las cosas objeto de copropiedad pero no pueden variar su destino, perjudicar a la comunidad ni impedir que otro copropietario las use.

Todos los copropietarios han de contribuir a los gastos de conservación de la cosa. Únicamente, en el caso de que renuncien a su parte del condominio podrán eximirse. En el supuesto de que se nieguen, podrán ser obligados a contribuir a los gastos por cualquier otro condominio (art. 395 del CC).

Del art. 396 se deriva que "los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública, podrán ser objeto de propiedad separada", que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y, entre ellos, los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elementos de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores: el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, telefonías, depósitos, contadores, o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquellos que fueren de uso privativo; los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios

audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; las servidumbres y cualesquiera elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles.

Las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división y solo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable.

En el art. 397 del CC se expone que ningún copropietario puede alterar la cosa común sin el consentimiento de los demás, aunque pudieran resultar beneficiados todos.

En el art. 398 del CC se indica:

Para la administración y mejor disfrute de la cosa común serán obligatorios los acuerdos de la mayoría de los partícipes. No habrá mayoría sino cuando el acuerdo esté tomado por los partícipes que representen la mayor cantidad de los intereses que constituyan el objeto de la comunidad.

De esta forma, para adoptar los acuerdos para la administración y disfrute de la cosa común serán obligatorios los acuerdos de la mayoría.

En caso de que no sea posible lograr la mayoría, o se logra pero perjudica a los demás interesados, será un juez el que provea, siempre previa solicitud de la comunidad. La sentencia judicial solo puede ser aplicable a cuestiones de la comunidad y no a la propiedad privada aunque se vea afectada directamente por el hecho.

En el artículo 399 del CC se indica que "cada condueño puede disponer libremente de su parte del condominio".

El artículo 400 del CC confirma que ningún copropietario está obligado a permanecer en la comunidad y puede pedir en cualquier momento la acción de división.

Puede pactarse el hecho de la no división, aunque el tiempo máximo será de 10 años. Derivado de esto, en caso de que, al dividir la cosa resultare inservible, no se podrá realizar (art. 401 del CC), como la posibilidad de pasar a un régimen de propiedad

horizontal para aquellas comunidades donde las condiciones físicas de la cosa objeto de copropiedad lo permiten.

El acto de división, en caso de que se realice, deberá llevarse a cabo por los mismos interesados, por árbitros o por amigables componedores (art. 402 del CC) y en el caso de que el bien inmueble sea indivisible, puede proceder a venderse y repartirse el precio entre los partícipes, según su cuota de participación (art. 404 del CC.).

Puede ocurrir que los acreedores o cesionarios de los partícipes concurran a la división de la cosa común y se opongan a que se realice sin su concurso, estando legitimados para ello según el art. 403 del CC, aunque si esta ya se ha hecho no se podrá impugnar, salvo que haya habido fraude o se haya verificado, no obstante, la oposición formalmente interpuesta.

1.4. Relación de la comunidad de bienes con la propiedad horizontal

El concepto de propiedad horizontal es el de una comunidad de propietarios en la que coexisten un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre determinados elementos de la misma, denominados **elementos privativos**, y un derecho de copropiedad conjunto e inseparable sobre otros elementos o servicios comunes a todos los propietarios.

La Ley 8/1999, de 6 de abril, de reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal (en adelante, LPH) vincula a todas las comunidades de propietarios, cualquiera que sea la fecha de nacimiento material de las mismas y el contenido de sus estatutos, sin que entren en contradicción con lo establecido en la legislación.

Realizando un desglose del articulado, la LPH establece en su artículo 2 b) que es de aplicación "a las comunidades que reúnan los requisitos del artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de la propiedad horizontal".

Es decir, que lo quieran o no, por el hecho de vivir dos o más propietarios en un edificio que cumpla con los requisitos del artículo 396 del Código Civil, los copropietarios están sometidos a la LPH. Se estipula una excepción en el art. 13.8 de la LPH, que dispone que "cuando el número de propietarios de viviendas o locales en un edificio

no exceda de cuatro, podrán acogerse al régimen de administración del art. 398 del Código Civil, si expresamente lo establecen los estatutos”.

Lo que indica el art. 398 del Código Civil (CC) es que:

Para la administración y mejor disfrute de la cosa común serán obligatorios los acuerdos de la mayoría de los partícipes.

No habrá mayoría sino cuando el acuerdo esté tomado por los partícipes que representen la mayor cantidad de los intereses que constituyan el objeto de la comunidad.

Si no resultare mayoría, o el acuerdo de esta resultare gravemente a los interesados en la cosa común, el juez proveerá, a instancia de parte, lo que corresponda, incluso nombrar un administrador.

Cuando parte de la cosa perteneciere privadamente a un partícipe o alguno de ellos, y otra fuere común, solo a esta será aplicable la disposición anterior.

No hay que olvidar que el objeto de la LPH, su aplicación práctica, es para los edificios y los complejos inmobiliarios principalmente.

Por tanto, cabe preguntarse si es posible la existencia de una comunidad en propiedad horizontal en una finca de cuatro propietarios.

Sí es posible aplicar la LPH, ya que en esta ley no se establece un número mínimo de propietarios para entender constituido este régimen jurídico.

1.5. Otros supuestos de propiedad horizontal

a. Supuestos reales de propiedad horizontal reconocidos en la LPH.

Aparte del supuesto más común de un edificio dividido en pisos y locales, también son supuestos de propiedad horizontal los siguientes:

- Edificios destinados exclusivamente a **garajes** construidos en suelo privado o público (estos últimos en régimen de concesión administrativa).
- Los **centros comerciales**, cuya especialidad es el destino propio de los diversos elementos independientes –locales– y la existencia de servicios

comunes, más importantes y costosos de acuerdo con su destino comercial (zonas de aparcamientos, elementos arquitectónicos complejos, escaleras mecánicas, etc.).

- Los **apartamentos hoteleros y apartahoteles**, cuya especialidad es su destino turístico.
- Los denominados **complejos inmobiliarios de ocio** (propiedad horizontal "tumbada"), esto es, aquella en la que los elementos independientes están dispuestos en forma horizontal y no vertical –urbanizaciones–, pero comparten igualmente elementos comunes, normalmente zonas de ocio, recreo, juegos, zonas deportivas, etc.
- Las **subcomunidades** (comunidades dentro de otras) y las **supracomunidades** (comunidades que agrupan a otras más reducidas).

b. Supuestos especiales de propiedad horizontal.

Determinados supuestos de propiedad horizontal presentan especialidades por razón de su objeto. Son los siguientes:

- **Edificio en propiedad superficiaria.** En este caso, la especialidad radica en que el que realiza la edificación no es el dueño del suelo sino el titular de un derecho de superficie que, por lo tanto, adquiere una propiedad temporal sobre lo edificado, de 99 años como máximo (Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo. art. 40.2). Por ello, los propietarios de edificaciones, pisos, etc., en régimen superficiario son verdaderos propietarios y, como tales, pueden proceder a declarar y constituir una propiedad horizontal, si bien en régimen de propiedad temporal, ya que transcurrido el plazo de su constitución, pasarán dichas propiedades al dueño/s del solar.
- **Propiedad volumétrica.** Se trata de fincas subterráneas que se segregan de la titularidad de una finca y en las que se va a edificar un garaje en régimen de propiedad o concesión. La única especialidad radica en su configuración como un volumen. Se exigen los siguientes requisitos:
 - Justa causa para la individualización del expresado volumen (como la posibilidad de explotación comercial).
 - El respeto a los principios hipotecarios, fundamentalmente el de especialidad.

- **Edificios turísticos:** son edificios explotados en régimen de propiedad de todos o algunos de sus elementos susceptibles de individualización (bajo la forma de apartamentos, habitaciones, etc.), caracterizados por la posible cesión de su explotación a un empresario turístico y la existencia de unos servicios comunes de marcado carácter hotelero. Estuvieron regulados en el R. D. 2877/1982 de 15 de octubre, que sin embargo ha quedado derogado, junto a otras normas estatales reguladoras de la misma actividad, por R. D. 39/2010, de 15 de enero, quedando hoy regulados únicamente por las disposiciones autonómicas correspondientes. La única especialidad respecto de la propiedad horizontal ordinaria radica en las especiales características del edificio, por su destino turístico, y la mayor importancia de los servicios comunes.
- **Centros comerciales y mercados o lonjas tradicionales.** Son edificios o conjuntos de edificios con oficinas o locales comerciales abiertos al público y, junto a ellos, una serie de locales complementarios destinados a aparcamiento y almacén, más una serie de elementos y servicios comunes (pasillos, escaleras, vigilancia y limpieza, etc.) de especial importancia cualitativa y cuantitativa en términos económicos. Pueden ser explotados en régimen de propiedad horizontal, propiedad o copropiedad ordinaria, o bien a través de derechos de carácter real (superficie o concesión administrativa) o personal (arrendamiento, contrato de explotación, etc.). Su explotación en régimen de propiedad horizontal consiste en la comercialización a diversos propietarios de los diferentes locales y la constitución de una comunidad de propietarios encargada de la gestión de los servicios e instalaciones comunes, siendo por ello de importancia la redacción de unos estatutos muy precisos para este tipo de instalaciones. También cabe su explotación en régimen mixto, es decir, un propietario principal y dominante que gestiona la explotación y mantenimiento de los elementos comunes, y que comercializa locales en régimen de propiedad horizontal. Este supuesto lleva a la existencia de una comunidad de propietarios, con un peso decisivo de uno de los propietarios. Es el caso de los hipermercados.
- **Lofts.** En muchas ocasiones, y por circunstancias de mercado o por simple interés de la propiedad, puede interesar promover actuaciones con el fin de modificar el uso del suelo (por ejemplo, de industrial a residencial) o de alguno de los elementos integrantes de un inmueble (de local a vivienda o viceversa). En el primer caso, se está ante los llamados *lofts*, espacio susceptible de ser habitado, situado en fábricas o edificios de oficinas,

caracterizados por carecer prácticamente de distribución interior y por una altura tal que permite sacar una entreplanta. Su especialidad o interés, desde el punto de vista de la propiedad horizontal, es el siguiente:

- Si esos espacios ya están dentro de un edificio de propiedad horizontal, por ejemplo en zona de local destinado a uso industrial, taller, reparación, carpintería, etc., determinar si su cambio de uso o destino puede requerir autorización de la comunidad de propietarios.
- Si no están dentro de un edificio en propiedad horizontal, determinar si cumple con los requerimientos para poder constituir el edificio que lo alberga (caso de edificio industrial) en un régimen de propiedad horizontal. En tal sentido, puede no ser necesario ni posible (piénsese en una nave industrial, donde no cabe constituir más de un elemento independiente; o donde no se van a desarrollar elementos comunes). Y además de lo anterior, es importante desde el punto de vista de la propiedad horizontal tener en cuenta las limitaciones administrativas para la constitución de estos edificios industriales con uso habitacional. Así, mientras se concede el cambio de uso:

- a. No requieren la licencia de primera ocupación sino de apertura, lo que puede plantear problemas administrativos para ciertos suministros.
- b. Puede plantear problemas urbanísticos, ya que muchos ayuntamientos suelen denegar el destino residencial o mixto para edificios industriales, por estar situados en zonas delimitadas con un determinado uso o destino industrial.

- **Puertos deportivos:** al ser bienes de dominio público o demaniales, el título que permite su ocupación y aprovechamiento es la correspondiente concesión administrativa de carácter temporal (30 años).
- Las **entidades urbanísticas de conservación** cuando los dispongan sus estatutos.

c. Casos donde no existe la propiedad horizontal:

- **Edificio meramente proyectado.** En este supuesto, no existe la propiedad horizontal de manera perfecta, aunque puede llegar a existir cuando se

construya (cuando el edificio está en construcción se puede encontrar en estado de pre-horizontalidad).

- **Casas empotradas y "casas a caballo".** Son muy frecuentes en el ámbito rural y en los viejos edificios de las ciudades. Se caracterizan por la existencia de edificaciones contiguas, cada una con su solar, pero en la que los vuelos interfieren entre sí. No se trata de supuestos de propiedad horizontal sino más bien de situaciones de medianería horizontal. Caso particular son los denominados **engalabernos**, muy frecuentes en el ámbito de la propiedad urbana rural. Se trata de porciones de casas empotradas unas en otras.

A continuación, se van a desarrollar algunos de los casos donde se aplica la LPH, pero distintos de las comunidades típicas formadas por edificios de propietarios, a las cuales se les reserva mayor contenido en el manual. En particular, se desarrollan:

- Los complejos inmobiliarios privados.
- Los puertos deportivos.
- Edificios destinados a garajes.

2. Complejos inmobiliarios privados. Relación con la LPH

2.1. Introducción

Con la expresión **complejos inmobiliarios privados**, la LPH hace referencia a aquella pluralidad de fincas ligadas por un punto de conexión que da lugar a relaciones entre las mismas, estando llamadas a pertenecer a una multiplicidad de personas, es decir, simplificando, se pueden asimilar al régimen jurídico que rige las urbanizaciones. Con anterioridad a la entrada en vigor de la LPH, existían dudas acerca de su naturaleza jurídica y de la posibilidad de regularse por la misma, si bien mayoritariamente se aceptaba su sometimiento a dicha normativa. Debido a esta incertidumbre jurídica, a estos complejos inmobiliarios se les denominaba **propiedad horizontal tumbada o ciudades sin ley**.

Estas surgen por tres razones básicas:

- La necesidad de reducir costes compartiendo elementos y servicios en su tenencia y disfrute.
- El alejamiento de las nuevas construcciones de los centros clásicos de las ciudades.
- La enorme expansión del fenómeno vacacional.

2.2. Régimen jurídico

Una de las principales novedades de la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley de Propiedad Horizontal es la introducción de un Capítulo III (art. 24 único) y la parca regulación que dedica a los complejos inmobiliarios privados.

El régimen jurídico especial de las agrupaciones de comunidades de propietarios afecta a varias cuestiones: el título constitutivo, los órganos de gobierno y su competencia, la adopción de acuerdos, la no obligación de aplicar el art. 9 de la LPH en cuanto al fondo de reserva (salvo que sea aprobado en junta), la inscripción de estas agrupaciones en el Registro de la Propiedad, y la responsabilidad de las mismas frente a terceros.

Las diferencias con la propiedad horizontal son:

1. El número de propietarios en los conjuntos inmobiliarios es mucho más elevado que en los de un edificio dividido por pisos.
2. La propiedad del suelo común plantea más dificultades que en la propiedad horizontal, ya que no suele haber unidad de parcela, sino multiplicidad de ellas.
3. El papel esencial que juegan los servicios y elementos comunes, que suelen ser fundamentales para la propia adquisición en ellos de pisos, locales, etc.

Así en general, se aplican las normas de la propiedad horizontal, pudiéndose señalar como elementos diferenciales o peculiares de su régimen jurídico los siguientes:

1. Numeración general correlativa de los elementos privativos con independencia del bloque al que pertenezcan.

2. Nombramiento de unos órganos generales del complejo, con su junta general, y de otros órganos internos de cada bloque o juntas especiales.
3. Regulación estatutaria de adopción de acuerdos, exigiéndose mayorías especiales y deduciendo las exigencias de la unanimidad solo a actos de gran trascendencia jurídica.
4. Intervención, en general, de sociedades de servicios, encargadas de la conservación, mantenimiento y cuidado del complejo.
5. La no obligatoriedad de creación de un fondo de reserva, tal y como se regula en el artículo 9 de la LPH, salvo que se apruebe expresamente en la junta.

2.3. Tipos

Respecto a la forma de organización que van a tener estos complejos, se contemplan diferentes clasificaciones en base a los arts. 24.2 y 24.4 de la LPH:

a. Por su destino, se clasifican en:

- Los residenciales.
- Los turísticos.
- Los industriales.

b. Según el acto que pone en marcha la actividad urbanística, se distingue entre:

- Conjuntos de iniciativa pública.
- Conjuntos de iniciativa privada.

c. Por su situación, se clasifican en:

- Conjuntos dentro de la zona urbana.
- Conjuntos fuera de la zona urbana.

Los principales modelos de complejos inmobiliarios y que presentan unas características peculiares que los diferencian de los demás son: las urbanizaciones privadas y los puertos deportivos.

Vamos a explicar estas dos tipologías:

1. Las urbanizaciones privadas.

- Se pueden considerar como un conjunto de viviendas unifamiliares o parcelas susceptibles de ser edificadas, integradas en un conjunto urbanizado en el que los accesos, las zonas ajardinadas y las instalaciones deportivas o recreativas pertenecen a todos en comunidad.
- Su configuración jurídica es compleja, aunque la mayoría de tesis sí la asimilan a la figura de la propiedad horizontal.
- Se consideran normalmente como urbanizaciones, tanto en origen como en su existencia, sin perjuicio del estricto cumplimiento de la normativa urbanística que le es de aplicación.
- Se puede destacar de su régimen jurídico lo siguiente:
 - El título constitutivo será normalmente la escritura pública otorgada por el propietario único de la finca o por todos los propietarios de las parcelas si estas ya se han vendido.
 - Será necesario determinar los estatutos que han de regir la vida de la urbanización, que contendrán: normas relativas al uso de cada parcela, normas de conservación y uso de elementos y servicios comunes y contribución a los gastos de conservación y reparación en proporción a la cuota, las normas de funcionamiento de la comunidad de propietarios, etc.

2. Los puertos deportivos.

- Se caracterizan fundamentalmente por recaer sobre bienes de dominio público, tal como se deduce de la Ley de Costas 22/1998, que define el concepto como zona marítimo terrestre, por lo tanto, situada al borde del mar. Pero como en esta zona no puede haber bienes de propiedad privada, la única forma de que los titulares ostenten derechos reales en esa zona es a través de la concesión administrativa.
- Están englobados dentro de los complejos inmobiliarios por sus especiales características, que son:

- Están dotados de elementos privativos, los amarres, pero en régimen de plena propiedad al basarse en un hecho concesional de la Administración.
 - También se dotan de elementos e instalaciones comunes, como son los jardines, club social, pantanales de acceso a los amarres, etc., y de servicios de uso común, como son el suministro eléctrico, agua potable, teléfono, etc.
- Se trata de un complejo inmobiliario peculiar por el gran número de restricciones impuestas derivadas del régimen de concesión administrativa que le afecta. Por ejemplo, la Administración reconoce una pluralidad de titulares en la relación interna de los mismos pero para establecer relaciones con ella exige la constitución de una forma jurídica como único interlocutor. También destaca la existencia de una duplicidad de derechos aplicables, ya sea el derecho administrativo para las relaciones externas (con la Administración), y el privado en la interna (entre los particulares), duplicando a su vez la documentación administrativa, los títulos formales y la escritura pública.

2.4. Urbanizaciones privadas

Se va a desarrollar aquí el concepto de urbanizaciones privadas, por ser de los más habituales para el desarrollo del trabajo de un administrador de fincas, dentro de los casos particulares expuestos.

Respecto a la forma de organización que van a tener estos complejos, se contemplan tres posibilidades en base a los arts. 24.2 y 24.4 de la LPH:

- a. La constitución en comunidad de propietarios puede ser a través de cualquiera de los procedimientos establecidos en el párrafo segundo del art. 5 de la LPH. En este caso, quedarán sometidos a las disposiciones de esta ley, que les resultará íntegramente de aplicación.
- b. La organización de una urbanización sería la misma que la de un edificio en régimen de propiedad horizontal, con idénticos derechos y deberes de los propietarios, de la comunidad, órganos de la misma y funcionamiento.

c. Pueden "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 aquella, 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". En este caso, existen distintos regímenes de propiedad horizontal y, por acuerdo de todas las comunidades de propietarios, se decide constituir una agrupación global.

Para aquellos casos en que no se constituyen en este sistema, de forma que los propietarios no decidan agruparse en un solo régimen de propiedad horizontal o tampoco en varios con una agrupación de comunidades, el artículo 24.4 de la LPH indica que "a los complejos inmobiliarios privados que no adopten ninguna de las formas jurídicas señaladas 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", es decir, se le aplicará en todo caso la LPH a falta de pacto entre los copropietarios.

Para que haya complejo inmobiliario no basta con la existencia de una finca o fincas con determinados componentes (elementos privativos y comunes) y disposición material más o menos compleja: es preciso que concurra, también y sobre todo, en ese complejo, de acuerdo con su destino económico y organización finalísima prevista, una particular pre-disposición u organización jurídica del mismo que se traduzca en y constituya un estatuto jurídico propio que le dote de las reglas ordenadoras, tanto de los inmuebles como de las titularidades y de las conductas de sus mismos titulares, así como de todo un conjunto de derechos, facultades, obligaciones y cargas que lo acompañan.

En el supuesto de distintos regímenes de propiedad horizontal donde, por acuerdo de todas las comunidades de propietarios, se decide constituir una **agrupación global**, a estos complejos innominados les serán aplicables, supletoriamente respecto de los

pactos que establezcan entre sí los copropietarios, la LPH, en sus artículos 3 a 23 de la LPH y el 396 del CC en lo pertinente.

Se trata a veces de urbanizaciones que vienen funcionando como tales sin haberse otorgado formalmente título constitutivo con arreglo a Derecho, de forma que el elemento pluripersonal y la comunidad de intereses se canalizan formalmente como asociación. La inexistencia de título constitutivo impedirá su inscripción en el Registro de la Propiedad como tales. También puede haber casos en los que, otorgado ese título constitutivo, adopten un modelo de organización jurídica y funcional distinto al de la propiedad horizontal (y del art. 24 de la LPH). En otras ocasiones, se puede optar por la forma jurídica y régimen de la comunidad ordinaria de bienes.

El funcionamiento de esta agrupación se dispone en el art. 24.3 de la LPH, que indica:

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:

- *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.*
- *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.*
- *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 podrán menoscabar en ningún caso las facultades que corresponden a los órganos de gobierno de las comunidades de propietarios integradas en la agrupación de comunidades.

Este tipo de complejos son difíciles de constituir una vez creadas las comunidades, ya que requieren el acuerdo por mayoría para constituirse en complejos inmobiliarios y además para la adopción de acuerdos sobre su funcionamiento. Es decir, es más fácil si se constituyen en origen, desde las escrituras de constitución.

2.5. Aspectos registrales

Los complejos inmobiliarios privados pueden acceder al Registro de la Propiedad, de forma que si se constituyen en una sola comunidad de propietarios, el acceso será igual al de cualquier edificio sometido al régimen de propiedad horizontal.

En el supuesto de que se constituya una agrupación de comunidades, el art. 24.2 b) LPH autoriza a que "[...] el título y los estatutos de la comunidad agrupada serán inscribibles en el Registro de la Propiedad", duplicando así las inscripciones: la de los diferentes regímenes de propiedad horizontal y la de la agrupación.

La inscripción del régimen del conjunto inmobiliario se hará constar en una de las fincas en forma extensa y por inscripción concisa en las demás: parece preferible que la constancia del régimen del conjunto se haga por medio de asiento de inscripción en todas por el carácter de acto jurídico de configuración del dominio, o sea, modificativo del dominio.

2.6. Desafectación de elementos comunes para su transmisión a tercero ajeno al complejo inmobiliario

Esta cuestión no se halla regulada en la LPH, directamente, pero se aplican los artículos 13, 14 y 17, en cuanto a los acuerdos de la junta de propietarios.

La junta de propietarios está facultada para desafectar y enajenar (separar y vender) elementos comunes por afectación siempre que haya la unanimidad que exige el art. 17 de la LPH (modificación del título constitutivo) y demás requisitos formales para la adopción de acuerdos. Si existe acuerdo de enajenación a tercero por la mayoría, no se precisa ninguna otra intervención ni acto formal, aunque se exige que entre el acuerdo y la efectiva enajenación de los bienes comunes desafectados se realicen unos trámites específicos, como el transcurso de un plazo de tiempo, pasando

entonces a formar parte de bienes privativos con titular el conjunto de titulares de las propiedades separadas y en comunidad ordinaria.

En este caso, existe la limitación prevista en el art. 7.2 de la LPH que se refiere a las "actividades prohibidas" en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas. Esto lleva a cumplir con el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, que aprobó el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

3. El aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles. Relación con la LPH

Se entiende por aprovechamiento por turno de bienes inmuebles la adquisición de uso de un bien inmueble por un periodo de tiempo superior a un año, de forma periódica todos los años, por un plazo establecido, es decir, "atribuye a su titular la facultad de disfrutar, con carácter exclusivo, durante un período específico de cada año, consecutivo o alterno, un alojamiento susceptible de utilización independiente por tener salida propia a la vía pública o a un elemento común del edificio en el que estuviera integrado y que esté dotado, de modo permanente, con el mobiliario adecuado al efecto, así como del derecho a la prestación de los servicios complementarios". Así lo dispone el art. 23 de la Ley 4/2012, de 6 de julio, 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, siempre y cuando se celebren entre un empresario y un consumidor, que lo regula.

Sin embargo, en base al mismo artículo, la facultad de disfrute no comprende las alteraciones del alojamiento ni de su mobiliario. El inmueble estará dotado de forma permanente con el mobiliario y enseres adecuados.

Esta ley, en su art. 2, indica que "se entiende por contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico aquel de duración superior a un año en virtud del cual un consumidor adquiere, a título oneroso, el derecho a utilizar uno o varios alojamientos para pernoctar durante más de un período de ocupación".

Este derecho fue regulado por primera vez a través de la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias (vigente hasta el 18 de marzo de 2012).

Antes de la entrada en vigor de esta ley 42/1998 (derogada), existía un vacío legal en cuanto a su regulación y para referirse a este régimen jurídico se utilizaba el término **multipropiedad**, término impreciso, pero descriptivo. En la exposición de motivos de la ley, se dedicaban extensos pasajes a manifestar su rechazo y reprobación en este sentido, exponiendo, por ejemplo, que:

- El derecho real de aprovechamiento por turno no podrá en ningún caso vincularse a una cuota indivisa de la propiedad, ni denominarse multipropiedad, ni de cualquier otra forma que contenga la palabra propiedad.
- A efectos de publicidad, comercialización y transmisión del derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, podrá utilizarse cualquier otra denominación, siempre que no introduzca confusión a los consumidores finales.
- Está prohibida la transmisión de derechos de aprovechamiento por turno con la denominación de multipropiedad o cualquier otra que contenga la palabra propiedad.

Esta modalidad, que se constituye sobre la base jurídica de la comunidad de bienes, presenta unas características similares a la de una comunidad, tales como la configuración como un derecho real, inmediato, inscribible en el Registro de la Propiedad y transmisible tanto inter vivos como mortis causa y las siguientes consideraciones:

- Ser un pacto de uso por turnos.
- La exclusión de la acción de división.
- La renuncia al derecho de retracto, con el fin de lograr la libre transmisibilidad del derecho, y evitar así la acumulación de cuotas en un mismo multipropietario.

Dentro de este derecho de aprovechamiento por turno, caben dos modalidades:

- a. La establecida sobre los distintos pisos, viviendas o locales integrados en un edificio o complejo inmobiliario.
- b. Sobre la totalidad del edificio o complejo, sin constituir comunidades sobre cada piso, vivienda o local.

3.1. Caracteres esenciales y duración del aprovechamiento

Las características más sobresalientes del derecho de aprovechamiento por turno, en cuanto derecho real limitado de goce, son:

- Se trata de un derecho temporal, pues se establece una duración mínima (un año) y una máxima de 50 años del régimen de aprovechamiento por turno.
- La facultad de disfrute a favor del titular del aprovechamiento por turno, así como las obligaciones del constituyente del régimen, se encuentran delimitadas imperativamente, de tal manera que, conforme al sustrato turístico que fundamenta la figura, determina que la facultad de disfrute no comprende las alteraciones del alojamiento ni el mobiliario.
- El periodo anual de aprovechamiento nunca será inferior a siete días seguidos, y dentro de un mismo régimen los turnos podrán tener o no la misma duración, según el art. 23.3. de la Ley 4/2012.
- Deberá quedar el conjunto bloqueado para reparaciones, limpieza u otros fines comunes, un periodo de tiempo no inferior a siete días por cada uno de los alojamientos sujetos al régimen.
- La duración total del régimen de aprovechamiento será de uno a cincuenta años, a contar desde la fecha de inscripción del régimen jurídico o desde la inscripción de la terminación de la obra cuando el régimen se haya constituido sobre un inmueble en construcción.
- El régimen puede extinguirse por transcurso del plazo de duración, de forma que los titulares no tendrán derecho a compensación alguna en este caso.

3.2. Normativa aplicable

El derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles se regula en la Ley 4/2012, de 6 de julio, 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, siempre y cuando se celebren entre un empresario y un consumidor.

3.3. Origen y naturaleza

Según el art. 23 de la ley, el derecho de aprovechamiento por turno podrá constituirse:

- Como un derecho real limitado.
- Conforme a que los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles vacacionales por temporada, que tengan por objeto más de una de ellas, hasta un máximo de cincuenta años, y en los que se anticipen las rentas correspondientes a algunas o a todas las temporadas contratadas y que queden sujetos a lo dispuesto 4/2012, sin perjuicio de lo prevenido en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Además, se indica que tales contratos deberán referirse necesariamente a una temporada anual fijada que se corresponda con un período determinado o determinable de esa temporada y a un alojamiento determinado o determinable por sus condiciones genéricas, siempre que esté especificado el edificio o conjunto inmobiliario donde se va a disfrutar del derecho.

Por tanto, la naturaleza jurídica de esta figura es la de un derecho real limitado o la de un arrendamiento.

Es un derecho real limitado donde el propietario del bien se ha desprendido de la facultad de uso y disfrute del mismo a favor de otras personas, las cuales gozarán de tal facultad por turnos.

3.4. Constitución del régimen y escritura

El art. 25 de la Ley 4/2012 establece que "el régimen de aprovechamiento por turno deberá ser constituido por el propietario registral del inmueble[...]". Se exige, por tanto, la previa inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

La Ley española obliga a los promotores de los derechos de aprovechamiento por turno a editar un extenso documento informativo que se caracteriza por dos notas:

- Debe presentarse al público como una oferta vinculante.
- Habrá de adecuarse a las prescripciones sobre consumo de cada CC. AA., obteniendo las licencias necesarias para ejercer la actividad turística (las de apertura,

las necesarias para la primera ocupación de los alojamientos, zonas comunes y servicios accesorios que sean necesarias para el destino y la correspondiente cédula de habitabilidad). En el caso de que la obra esté tan solo iniciada, bastará haber obtenido la licencia de obra y la necesaria para la actividad turística.

También se exige el haber celebrado, de conformidad con lo establecido en la presente ley, el contrato con una empresa de servicios que reúna, en aquellas comunidades autónomas donde se establezcan, los requisitos que se exijan a estas, salvo que el propietario, cumpliendo los mismos requisitos, haya decidido asumirlos directamente él.

El contrato debe documentarse por escrito y tener un contenido mínimo. Toda la información facilitada en el documento informativo debe quedar incorporada al contrato. La lengua utilizada en el documento contractual se ha modificado a raíz de la entrada en vigor de la Ley 4/2012, de 6 de julio (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 contempla que los contratos se redacten además en castellano, si el consumidor es residente en España o el empresario ejerce aquí sus actividades, y, en su caso, a petición de cualquiera de las partes, podrá redactarse también en cualquiera de las otras lenguas españolas oficiales en el lugar de celebración del contrato (artículo 9.3).

En caso de que el inmueble se halle en construcción, el art. 25.2 de la Ley 4/2012 determina la obligación, al igual que en cualquier otro edificio en construcción, de "contratar a favor de los futuros adquirentes de derechos de aprovechamiento por turno, un aval bancario con alguna de las entidades registradas en el Banco de España, o un seguro de caución con entidad autorizada que garantice la devolución de las cantidades entregadas a cuenta para la adquisición del derecho, actualizadas con arreglo al índice anual de precios al consumo, si la obra no ha sido finalizada en la fecha fijada o no se ha incorporado el mobiliario descrito en la escritura reguladora cuando el adquirente del derecho opte por la resolución del contrato. Las cantidades así recibidas serán independientes de las que deba satisfacer el propietario o promotor en concepto de indemnización de daños y perjuicios, consecuencia del incumplimiento de sus obligaciones".

Antes de la constitución del régimen de derechos de aprovechamiento por turno, el propietario debe suscribir y **mantener en vigor una póliza de seguro que cubra**, por todo el tiempo que dure la promoción y hasta la totalidad de los derechos de

aprovechamiento por turno, el riesgo de nacimiento a su cargo de la obligación de indemnizar a terceros los daños y perjuicios causados por él, o por cualquiera de sus dependientes, hasta que dicha transmisión se produzca.

3.5. Inscripción y modificación del régimen

El régimen de aprovechamiento por turno se debe formalizar en escritura pública y se inscribirá en el Registro de la Propiedad (art. 25.3 de la Ley) y además "al otorgamiento de la escritura deberá concurrir la empresa que haya asumido la administración y prestación de los servicios, salvo manifestación expresa del propietario de que son por él asumidos directamente".

El hecho de que la formalización en escritura pública sea constitutiva y se imponga la obligación de inscribir en el registro, es una garantía para los titulares del derecho de aprovechamiento, puesto que tanto el notario como el registrador de la propiedad van a controlar el efectivo cumplimiento de los requisitos que establece la ley, dado que en la ley se indica que "los notarios no autorizarán una escritura reguladora de un régimen de aprovechamiento por turno y los registradores no lo inscribirán mientras no se acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos en los apartados 1 y 2 de este artículo"(se refiere al art. 25.4 de la Ley 4/2012).

3.6. Sujetos del derecho de aprovechamiento por turno

En el derecho de aprovechamiento por turno se pueden dar tres sujetos:

- El propietario del bien.
Es el titular de un derecho real limitado que posee todas las facultades inherentes al derecho de propiedad, excepto las de gozar y disfrutar del bien, que se trasladan en este caso a los titulares del derecho de aprovechamiento por turno.
- El titular del derecho de aprovechamiento.
Es el responsable del contrato con el propietario del bien por el cual se le autoriza a disfrutar de este durante un período de tiempo al año. La duración total del régimen de aprovechamiento será de uno a cincuenta años.

- La empresa de servicios.

La empresa es la persona jurídica que realiza un contrato con el propietario del bien, por el que se le encarga el adecuado mantenimiento del inmueble. No es necesaria su existencia, ya que la ley permite al propietario asumir las obligaciones de dicha empresa siempre que cumpla los requisitos legales para ello.

3.7. Contenido del derecho de aprovechamiento por turno

Según el art. 23.1 de la Ley, el régimen jurídico del aprovechamiento por turno solo podrá recaer sobre un edificio, conjunto inmobiliario o sector de ellos arquitectónicamente diferenciado, obligando a destinar todos los alojamientos independientes que lo integren, con la excepción de los locales.

Será condición necesaria que el conjunto disponga **al menos de diez alojamientos** sujetos a este *régimen* y **además que todos los alojamientos independientes que integren el conjunto deberán estar sometidos a dicho sistema** (con la lógica excepción de los locales), si bien se permite que, en un mismo conjunto, los alojamientos propios del régimen de aprovechamiento por turno coexistan con otro tipo de explotación turística, siempre y cuando aquellos recaigan sobre alojamientos concretos y para periodos determinados.

Derechos del propietario del inmueble: el art. 23.4 de la Ley indica que el propietario del inmueble puede "libremente disponer de su derecho de propiedad con arreglo a las normas del Derecho privado".

4. Edificios destinados a garajes

En la antigua redacción del art. 396 del Código Civil, los sótanos tenían la consideración de elementos comunes por naturaleza, pero ello fue objeto de supresión en la modificación operada por la Ley de 21 de julio de 1960 sobre Propiedad Horizontal, admitiéndose varias fórmulas: elemento común o elemento privativo, y dentro de este último, con división de la planta en distintas fincas registrales (tantas como plazas de garaje) o con mantenimiento de la planta como elemento privativo indiviso, de titularidad en régimen de comunidad de bienes de tipo romano (por cuotas según el art. 392 del Código Civil).

La exposición de la naturaleza jurídica se encuentra regulada en diversas sentencias del Tribunal Supremo (STS de 24/12/1990, 25/1/1993, 28/7/1999, 30/6/2003, 7/6/2006, 10/1/2008).

En la STS de 24 de diciembre de 1990, se delimitó, en cuanto al régimen de propiedad de los garajes, lo siguiente:

Aunque tenga connotaciones con lo dispuesto en los artículos 392 y siguientes del Código Civil en el sentido de que se trata de una comunidad de bienes, ha de advertirse que, básicamente, será el evento del artículo 396 el que haya de proyectarse al régimen jurídico correspondiente, por cuanto se trata de la existencia de un local o de parte de un local susceptible de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública y que, por tanto, es susceptible, a su vez, de una propiedad separada sobre las partes o plazas en que se divide el mismo, así como la copropiedad en elementos comunes que se han expuesto; que ese perfil encaja fundamentalmente con las previsiones del supuesto de hecho a que se contrae el régimen especial de propiedad horizontal es evidente, puesto que al margen de pequeñas diferencias irrelevantes (como las referidas a que el objeto sobre el que recae este régimen de copropiedad es de ordinario una superficie o un plano horizontal sobre el terreno, frente al común supuesto de que la propiedad horizontal recae sobre un edificio generalmente destinado a viviendas, y con elementales diferencias que pueden provenir porque el objeto de la propiedad separada, en la del primer caso, es un espacio llano delimitado perimetralmente en la superficie para un uso o aparcamiento de un vehículo, mientras que el clásico de la propiedad horizontal se refiere a pisos o viviendas destinadas a la habitabilidad) el régimen jurídico de derechos y obligaciones aplicable habrá de estar incardinado, en su cotejo homologador, con lo dispuesto en la Ley específica de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960.

Para poder delimitar la naturaleza jurídica de los garajes, hay que delimitar a su vez la tipología edificatoria y características del conjunto. Puede ser:

- a. Entidad que forma parte de un edificio destinado a viviendas el cual funciona en régimen de propiedad horizontal y cuya planta destinada a garaje se ha configurado como un elemento común de edificio, donde todos los propietarios del mismo tienen derecho a hacer uso y disfrute del aparcamiento de sus vehículos.
- b. Elemento desvinculado totalmente del edificio en régimen de propiedad horizontal, situado por ejemplo en una nave construida en un solar al efecto y cuyo régimen de explotación sea con esta finalidad de aparcamiento. La propiedad

de cada espacio asignado a la plaza de garaje corresponde a los usuarios en régimen de copropiedad.

- c. Local situado en el edificio, generalmente en el sótano, pero que se ha desvinculado de la relación de uso o disfrute de la comunidad de propiedad horizontal que afecta al edificio, rigiéndose con tal autonomía, de forma independiente. En este caso, los propietarios de los garajes pueden ser incluso terceras personas. El régimen de funcionamiento de este sistema será con autonomía propia en régimen de copropiedad.
- d. Las características que se exige a los garajes, siendo de cualquier tipología de las mencionadas anteriormente son:

1. Que tenga un acceso directo a la vía pública para el uso de los vehículos como acceso.
2. Que la superficie del mismo esté delimitada por una serie de señales rectilíneas o rayas que dividan dicha superficie en tantos números de espacios como las propias medidas de los vehículos necesitan para su aparcamiento.
3. Que la extensión de esos espacios delimitados ha de ser la adecuada para que los usuarios puedan acceder por los accesos o pasos comunes, haciendo las maniobras correspondientes sin entorpecer a los contiguos, hasta el punto que, incluso, existen medidas dentro de la ordenación municipal donde se especifican los mínimos exigibles para dichas superficies individuales.

Dentro del garaje, habrá que distinguir también el elemento de uso privativo del propietario del garaje, que es el espacio delimitado por las líneas y susceptible de aprovechamiento separado e independiente, de titularidad privada, y por otro lado, las zonas de uso común, que se corresponden normalmente con: el acceso a la vía pública, los viales de tránsito interior y cualquier otro elemento común necesario para el correcto funcionamiento del garaje (zonas comunes de instalación eléctrica, servicios sanitarios, etc.).

Aunque el garaje puede asimilarse a una comunidad de bienes, le va a ser de aplicación el régimen del artículo 396 del Código Civil por ser un local que puede tener un uso independiente, con salida propia a un elemento común o vía pública.

Por tanto, le es de aplicación el régimen jurídico sobre derechos y obligaciones estipulado en la LPH, además de las normas específicas y pactos que existan en la comunidad de bienes, prevaleciendo siempre el régimen de la propiedad horizontal

frente a la de la comunidad de bienes, dado que en el garaje, como en la propiedad horizontal, existe el deslinde entre los distintos objetos patrimoniales sobre partes exclusivas y elementos comunes.

4.1. Inscripción en el registro

Existe la particularidad en los garajes establecida en el reglamento hipotecario (R. D. 1867/98 de 4 de septiembre, por el que se modifican determinados artículos del Reglamento Hipotecario), que contempla la posibilidad de inscribir la transmisión de la cuota del garaje en el registro en folio independiente. El art. 68 de esta ley indica que "la inscripción de la transmisión de una cuota indivisa de finca destinada a garaje o estacionamiento de vehículos [...], podrá practicarse en folio independiente que se abrirá con el número de la finca matriz y el correlativo de cada cuota [...] La apertura de folio se hará constar por nota al margen de la inscripción de la finca matriz".

Los requisitos que se exigen para poder realizar esta inscripción independiente son:

- Para hacer constar la adscripción del uso y disfrute exclusivo de una zona determinada del garaje o estacionamiento, deberá incluirse en el título la descripción pormenorizada del mismo, con fijación de su número de orden, linderos, dimensiones perimetrales y superficie útil.
- También se indicará la descripción correspondiente a los elementos comunes, la cual deberá hacerse con referencia a un plan que será archivado en el registro como copia testimoniada.

¿Tiene el mismo tratamiento un garaje que un aparcamiento?

Para responder a esta pregunta hay que remitirse a la STS de 22-10-1996. En ella, a fin de indicar determinada sentencia, se ha fijado la diferenciación entre garaje y parking del siguiente modo:

Mientras 'garaje' es una palabra, de origen galo, que significa 'local destinado a guardar automóviles', 'aparcamiento', replica a la voz inglesa 'parking', que contempla la acepción de 'lugar destinado para aparcar vehículos', esto es, para 'colocar convenientemente el vehículo en la zona de que se trate'. Aparcamiento, por tanto, es término que solo expresa el efecto de una acción sin que implique, de

suyo, una organización empresarial, ni un acotamiento de terrenos que sean objeto de industria. En la práctica, y de acuerdo con la semántica corriente atendiendo al concepto de negocio, en sentido económico, 'garaje' es palabra que aparece constreñida a locales reservados cuyo uso queda limitado a usuarios habituales que guardan en él sus coches, en plaza determinada, ya sea de su propiedad, ya sea arrendada por precio único que no tiene en cuenta las horas de permanencia ni los días, sino períodos temporales de mayor duración (meses, años, etc.), mientras que el aparcamiento o 'parking', entendido, más allá de su acepción neutra, como empresa que cobra un canon, supone un local o terreno acotado (al que no se puede entrar libremente con el vehículo) con casetas o controles de acceso, en los que se expende, manual o mecánicamente, un tique o boleto.

5. Resumen

1. La regulación normativa del régimen de propiedad se puede resumir con los siguientes artículos de la LPH y del CC:

- Art. 13.8. de la LPH: cuando el número de propietarios de viviendas o locales en un edificio no exceda de cuatro, pueden acogerse al régimen de administración del art. 398 del Código Civil, si expresamente lo establecen los estatutos.
- Art. 392 del CC: hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece pro indiviso a varias personas.
- Art. 393 del CC: las cargas y beneficios de la comunidad se reparten entre los partícipes de forma proporcional a las cuotas aportadas, salvo pacto en contra.
- Art. 394 del CC: los copropietarios pueden usar las cosas objeto de copropiedad pero no pueden variar su destino, perjudicar a la comunidad ni impedir que otro copropietario las use.
- Art. 395 del CC: todos los copropietarios han de contribuir a los gastos de conservación de la propiedad.
- Art. 396 del CC: se regulan los elementos privativos definiéndolos como los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública y que podrán ser objeto de propiedad separada.
- Art. 397 del CC: ningún copropietario puede alterar la cosa común sin el consentimiento de los demás, aunque pudieran resultar beneficiados todos.

- Art. 398 del CC: para la administración y mejor disfrute de la cosa común serán obligatorios los acuerdos de la mayoría de los partícipes.
- Art. 399 del CC: cada condueño puede disponer libremente de su parte de su condominio.
- Art. 400 del CC: ningún copropietario está obligado a permanecer en la comunidad y puede pedir en cualquier momento la acción de división (el tiempo máximo de pacto de mantenimiento de indivisión será de 10 años).
- Art. 401 del CC: los copropietarios no podrán exigir la división de la cosa común, cuando de hacerla resulte inservible para el uso a que se destina.
- Art. 402 del CC: la división de la cosa común podrá hacerse por los interesados, o por árbitros o amigables componedores nombrados a voluntad de los partícipes.
- Art. 403 del CC: contempla la posibilidad de que los acreedores o cesionarios de los partícipes concurran a la división de la cosa común y se opongán a que se realice sin su concurso.
- Art. 404 del CC: si se quiere dividir la cosa común y esta es indivisible, se venderá y se repartirá su precio entre los partícipes, según su cuota de participación.
- Art. 5 de la LPH: se indica lo que debe constar en la escritura reguladora del régimen de propiedad horizontal de la comunidad de bienes.
- Art. 24.2 de la LPH: inscripción del régimen de aprovechamiento por turno en el Registro de la Propiedad.

2. Concepto de complejos inmobiliarios privados:

- Tiene el mismo régimen jurídico que rige las urbanizaciones y se regulan por el art. 24 de la LPH.
- Son conocidos también con el nombre de **propiedad horizontal tumbada** o **ciudades sin ley**.

3. Concepto de derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles. Se regulan por el art. 23 de la ley 4/2012.

- Duración anual o total del régimen de aprovechamiento por turnos.
- Definición del objeto del derecho.
- Derechos del propietario del inmueble y derecho de disfrute.

Son sujetos del derecho de aprovechamiento por turno los siguientes:

- Titular del derecho de aprovechamiento.
- Propietario del bien.
- Empresa de servicios.
- No debe usarse el concepto de **multipropiedad**.

4. Garajes:

- La exposición de la naturaleza jurídica se encuentra regulada en diversas sentencias del Tribunal Supremo (STS de 24/12/1990, 25/1/1993, 28/7/1999, 30/6/2003, 7/6/2006, 10/1/2008).
- En el art. 68 del reglamento hipotecario se contempla la posibilidad de inscribir la transmisión de la cuota del garaje en el registro en folio independiente.