

TERRENO Y EDIFICACIÓN, PROPIEDAD HORIZONTAL
Y PREHORIZONTALIDAD

CONSEJO EDITORIAL

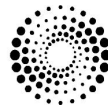
RICARDO ALONSO GARCÍA
LUIS DíEZ-PICAZO
TOMÁS-RAMÓN FERNÁNDEZ
JESÚS GONZÁLEZ PÉREZ
AURELIO MENÉNDEZ
ALFREDO MONTOYA MELGAR
GONZALO RODRÍGUEZ MOURULLO

RAFAEL ARNAIZ EGUREN

Terreno y edificación, propiedad horizontal y prehorizontalidad

Prólogo de
FERNANDO P. MÉNDEZ GONZÁLEZ

CIVITAS



THOMSON REUTERS

Segunda edición, 2015
Primera edición, 2010



THOMSON REUTERS PROVIEW™ eBOOKS
Incluye versión en digital

El editor no se hace responsable de las opiniones recogidas, comentarios y manifestaciones vertidas por los autores. La presente obra recoge exclusivamente la opinión de su autor como manifestación de su derecho de libertad de expresión.

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la ley. Diríjase a CEDRO (Centro Español de Derechos Reprográficos) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra (www.conlicencia.com; 91 702 19 70 / 93 272 04 45).

Thomson Reuters y el logotipo de Thomson Reuters son marcas de Thomson Reuters.

Civitas es una marca de Thomson Reuters (Legal) Limited.

© 2015 [Thomson Reuters (Legal) Limited/Rafael Arnaiz Eguren]

Editorial Aranzadi, SA

Camino de Galar, 15

31190 Cizur Menor (Navarra)

ISBN: 978-84-470-5252-3

Deposito Legal: NA 1834/2015

Printed in Spain. Impreso en España

Fotocomposición: Editorial Aranzadi, SA

Impresión: Rodona Industria Gráfica, SL

Polígono Agustinos, Calle A, Nave D-11

31013 – Pamplona

*A mis nietos.
Gonzalo, Isabel,
Juan, Santiago,
Ignacio, Cecilia,
Adriana, Lucía,
Rafael, Inés y Javier.*



ÍNDICE SISTEMÁTICO

PRÓLOGO 1ª EDICIÓN	59
BREVE INTRODUCCIÓN A LA SEGUNDA EDICIÓN	65
PREÁMBULO	67

PRIMERA PARTE IDEAS GENERALES

INTRODUCCIÓN	73
---------------------------	----

CAPÍTULO UNO

EL CONCEPTO DE BIEN INMUEBLE Y SU EVOLUCIÓN	77
--	----

Cuestiones previas y sistemática del Capítulo

I. LA FINCA COMO OBJETO DEL DERECHO INMOBILIARIO	80
A. La finca en el Código civil	81
B. La finca en la legislación registral e hipotecaria	82
a. Principio General	84
b. Excepciones	84
1. Derechos reales que recaen sobre porciones concre- tas de fincas	84
2. Unidades orgánicas de explotación	84
3. Situaciones censales	84
4. Comunidad en mano común	84
5. Los supuestos de dominio dividido	85
6. La apertura de folio a la cuota y la comunidad de garajes	85
7. La doble inmatriculación	85
8. La apertura de folio a objetos carentes de material- idad	86
9. La situación de horizontalidad	86
II. LA PARCELA. LEGISLACIÓN CATASTRAL, AGRARIA Y UR- BANÍSTICA	86
A. Origen del término	87
B. Significado jurídico de la palabra «parcela»	88
C. Diferencias conceptuales básicas entre finca civil, finca regis- tral y parcela catastral	91

	<u>Página</u>
D. Los procedimientos de formación del Registro y del Catastro ...	92
a. La formación del Registro	92
b. La formación del Catastro	92
E. La parcela desde el punto de vista de la explotación idónea del objeto del derecho. Aspectos agrarios y urbanísticos	93
a. La parcela en la ordenación agraria	94
1. La Ley de Concentración Parcelaria	94
2. La Ley de Ordenación Rural	94
3. La Ley de Reforma y Desarrollo Agrario	94
4. La Ley de Modernización de las Explotaciones Agrícolas	95
b. La parcela en la ordenación urbana	95
1. La Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956	95
2. El Texto Refundido de la Ley de Suelo de 24 de julio de 1992	96
3. El Reglamento de Gestión Urbanística	96
III. LOS CONCEPTOS DE FINCA Y PARCELA EN LA LEGISLACIÓN VIGENTE	97
A. El concepto de finca en la actual Ley del Suelo, Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio	98
a. La relación entre la delimitación física de la finca y el concepto de pertenencia	98
b. El problema de la situación física de la finca	99
c. La finca registral	99
1. La finca registral bajo la rasante	100
2. El criterio de la Dirección General	100
B. El concepto de parcela en la Ley de Suelo vigente	100
a. La parcela como unidad de suelo o de edificación	101
b. El problema de la edificabilidad y del uso	102
c. La distinción entre edificaciones y espacios edificables. Su correlación con la edificabilidad y el uso	102
1. La edificabilidad	103
2. El uso	103
C. La relación entre finca y parcela	104
IV. EL SUELO	105
A. El tejido urbano	107
B. El núcleo urbano	107
C. El suelo urbano	108

CAPÍTULO DOS

LA EDIFICACIÓN COMO ELEMENTO INTEGRANTE DEL OBJETO DEL DERECHO INMOBILIARIO	111
Cuestiones previas y sistemática del Capítulo	
I. CUESTIONES GENERALES SOBRE EL FENÓMENO DE LA CONSTRUCCIÓN	113
II. CONCEPTOS BÁSICOS SOBRE LA RELACIÓN ENTRE LA EDIFICACIÓN Y EL SUELO	115
A. Los conceptos de alineación y de rasante	115
a. La alineación	115
b. La rasante	115
1. Colindancia de la parcela con una sola calle situada en plano inclinado o, en terminología vulgar, en cuesta	116
2. Existencia de diferentes viales	116
B. Posibilidad de extensión vertical del dominio	117
III. EVOLUCIÓN DE LOS DIFERENTES TIPOS DE CONSTRUCCIÓN	118
A. Edificación cerrada	118
B. Edificación abierta	119
a. Situación	119
b. Concepción de la ciudad	119
c. Nacimiento del régimen de edificación abierta	120
C. Vivienda unifamiliar	120
a. Edificación aislada	120
b. Edificación pareada	120
c. Edificación adosada	120
d. Edificación independiente	121
D. Edificación compleja	121
E. Unidades urbanísticas integradas	122
a. Los problemas de seguridad	122
b. La necesidad de resolver cuestiones de equipamiento	122
c. Algunas cuestiones específicas	122
1. La consideración de la unidad urbanística integrada como una modalidad específica de diseño del núcleo de población	123
2. La consideración de la figura como un complejo inmobiliario privado	123
F. La edificación subterránea	124

	<u>Página</u>
IV. LA PROGRESIVA DESMATERIALIZACIÓN DEL OBJETO INMOBILIARIO	125
A. La etapa previa a la propiedad horizontal	125
B. La etapa que nace con la propiedad horizontal	126
C. La etapa de la obra nueva en construcción	126
D. La etapa de admisión del edificio en proyecto	128
E. La etapa del aprovechamiento urbanístico	129
a. La alteración del régimen jurídico de la participación de la Administración en las plusvalías resultantes de la ordenación urbana	129
b. La ampliación de la participación de la Administración en el suelo urbano	129
c. La introducción de mecanismos de transferencias de aprovechamiento	129
CAPÍTULO TRES	
LA ORGANIZACIÓN JURÍDICA DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA	131
Cuestiones previas y sistemática del Capítulo	
I. LA EVOLUCIÓN DE LA TITULARIDAD DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL NÚMERO DE PERSONAS QUE ACCEDEN A ESTA SITUACIÓN JURÍDICA, DEL CONTENIDO DEL DERECHO Y DE LA PROTECCIÓN DEL DOMINIO INMOBILIARIO	133
A. El número de titulares, el contenido del dominio y su protección en la época histórica del Código civil	134
a. En cuanto al número de titulares	134
b. En cuanto al contenido del dominio	135
c. En cuanto a la protección del derecho de propiedad	135
B. La situación actual en cuanto a los tres aspectos anteriormente citados	136
a. En cuanto al número de titulares	136
b. En cuanto al contenido de la propiedad	137
c. En cuanto a la protección legal del propietario	137
1. La disminución de los gastos de información	138
2. La supresión de los gastos de vigilancia	138
II. LA EVOLUCIÓN DE LA TITULARIDAD DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DESDE EL PUNTO DE VISTA DE SU PLURALIDAD. LOS DISTINTOS TIPOS DE COMUNIDAD	139
A. La propiedad proindiviso	140
a. El pacto de indivisión	140

	<u>Página</u>
b. La prescripción de la acción de división	140
c. La irrenunciabilidad de la acción de división	141
d. Los derechos de adquisición preferente	141
B. La propiedad prodiviso	142
a. Las razones que justifican la nueva situación	144
1. El crecimiento del núcleo urbano	144
2. La aparición de nuevos tipos de bienes inmuebles	145
3. La adaptación de la morfología del inmueble a su explotación idónea	145
b. Las consecuencias de la nueva situación	145
1. La desaparición de la acción de división	145
2. La irrenunciabilidad de la acción de división	146
3. La desaparición de los derechos de adquisición preferente	146
III. LA RESPUESTA LEGISLATIVA A LAS NUEVAS NECESIDADES DE ORGANIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA	148
A. La propiedad horizontal inicial	148
B. La segunda formulación legal del régimen de propiedad horizontal	149
C. El régimen de propiedad horizontal en la Ley de 21 de julio de 1960 y su aplicación a la edificación abierta	150
D. La propiedad horizontal tumbada	151
E. El sistema de complejo inmobiliario	152
F. La edificación subterránea	153
a. El tratamiento legal de la edificación subterránea	153
b. El uso de garaje	154
 CAPÍTULO CUATRO	
EL USO. SU ESTUDIO DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL DERECHO PRIVADO	
Cuestiones previas y sistemática del Capítulo	
I. EL USO COMO ELEMENTO INTEGRADOR DE LA NORMA JURÍDICA	157
A. El uso como norma jurídica de aplicación directa	157
B. El uso como norma interpretativa de los contratos y los negocios jurídicos	158
II. EL USO COMO ELEMENTO DEFINIDOR DE RELACIONES JURÍDICAS	159
A. El uso como elemento definidor de derechos reales típicos	159

	<u>Página</u>
B. El uso como noción determinante de la configuración de otras figuras equiparables a los derechos reales	159
a. El supuesto contemplado en el artículo 90.c del Código civil vigente	160
1. Duración	160
2. Ámbito objetivo	160
3. Características	160
b. El uso exclusivo de los elementos comunes en el régimen de propiedad horizontal	161
c. El uso de aparcamientos	161
III. EL USO COMO ELEMENTO DETERMINANTE DE LA TITULARIDAD	161
A. El Código civil	162
B. La legislación administrativa general	163
a. Legislación estatal	163
b. Legislación de régimen local	164
1. La Ley de Bases	164
2. El Reglamento de Bienes de las Entidades Locales	165
C. Legislación autonómica	166
D. La relación entre el destino urbanístico de los bienes inmuebles y el régimen de su titularidad	167
a. El artículo 3.2 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales	167
b. El artículo 5º del Reglamento Hipotecario	168
c. El artículo 6º del Reglamento Hipotecario introducido por Real Decreto 1867/1998	169
d. El artículo 19.5 de la Ley de Suelo, Texto Refundido de 20 de junio de 2008	169
IV. EL USO EN EL ÁMBITO DE LA SITUACIÓN JURÍDICA DE PROPIEDAD HORIZONTAL	170
 CAPÍTULO CINCO	
EL USO. SU ESTUDIO DESDE EL PUNTO DE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	173
Cuestiones previas y sistemática del Capítulo	
I. EL USO EN CADA UNA DE LAS FASES DE TRANSFORMACIÓN DEL SUELO	175
A. El uso en el ámbito del planeamiento	176
a. Los artículos 1, 2 y 3 de la Ley de 6 de abril de 1998	176
b. El artículo 2º de la propia Ley	177

	<u>Página</u>
c. El artículo 9.1 de la nueva Ley de Suelo de 20 de junio de 2008	177
B. El uso en el ámbito de la gestión urbanística	178
a. Ley de 12 de mayo de 1956	178
b. Texto Refundido de 9 de abril de 1976	179
1. La participación de la Administración en las plusvalías	179
2. La noción del aprovechamiento	179
c. La Ley de Reforma de 1990 y el Texto Refundido de 24 de junio de 1992	179
1. La introducción de un nuevo concepto de uso	180
2. El concepto de la unidad de reparto	181
3. El concepto del aprovechamiento tipo	181
4. Distinción entre el aprovechamiento objetivo o materializable y el aprovechamiento subjetivo o apropiable	182
C. El uso en el ámbito de la creación y mantenimiento del núcleo de población	183
a. La actividad de concesión de licencias	183
b. La actividad de policía	184
1. La apertura de expediente disciplinario	185
2. La recuperación de la legalidad	185
II. LA CLASIFICACIÓN DE LOS USOS	185
A. Por el contenido concreto del régimen de explotación del inmueble	186
a. Residenciales	186
b. Comerciales	186
c. Industriales	186
d. Agrícolas, ganaderos, forestales o cinegéticos	186
e. Dotacionales	186
B. Por su concreción	187
C. Por su grado de permisión	187
D. Por su previsión	187
E. Por su permanencia o provisionalidad	187
F. Por su posibilidad o imposibilidad de aplicación simultánea	188
G. Por su funcionalidad	188
H. Por su susceptibilidad de generar rendimiento económico	188
a. Usos lucrativos	188
b. Usos no lucrativos	189

	<u>Página</u>
III. ESTUDIO ESPECIAL DE LOS USOS DOTACIONALES, DE APARCAMIENTO Y RESIDENCIALES	189
A. Usos dotacionales	189
B. El uso de aparcamiento	193
C. El uso residencial o de vivienda	194
a. La conversión de locales en viviendas	195
b. El «loft»	195
c. Las viviendas turísticas	196
CAPÍTULO SEIS	
LA LICITUD DEL OBJETO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA. IDEAS GENERALES SOBRE LOS REQUISITOS DE LEGALIDAD DE LA FINCA, DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL DERECHO CIVIL Y DE LA LEGISLACIÓN SOBRE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	197
Cuestiones previas y sistemática del Capítulo	
I. CRITERIOS Y NORMAS DE DERECHO PRIVADO SOBRE EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD	202
A. Ideas generales sobre el principio de legalidad	202
B. El notariado	204
a. Nacimiento del notariado	204
b. El artículo 3 de la Ley Hipotecaria	206
1. Excepciones actuales	206
2. Excepciones futuras	207
c. Los artículos 1.218 del Código civil, 419 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y concordantes	207
d. Otros criterios sobre el valor de la escritura pública notarial	208
C. El Registro de la Propiedad	209
a. Fines y características del Registro de la Propiedad	210
1. Fines del Registro	210
2. Características del Registro	211
b. Los efectos de la inscripción registral	211
1. El carácter declarativo o constitutivo de la inscripción	212
2. El valor configurador de la inscripción	212
3. La inscripción como elemento esencial para el funcionamiento del mercado inmobiliario	212
c. El efecto de inoponibilidad	214
1. Su encaje en la legislación civil	214
2. Su evolución e importancia	215
d. El principio de exactitud e integridad del Registro	216

	<u>Página</u>
1. El carácter del principio contenido en el artículo 38	216
2. El alcance de la presunción sobre la titularidad y sobre el contenido del derecho	216
3. El alcance de la presunción respecto de las características descriptivas del inmueble objeto del derecho	217
e. El principio de fe pública registral	218
1. La trascendencia general del principio de fe pública	219
2. El carácter definidor del principio de fe pública en relación con el valor de la inscripción	220
3. El alcance de la presunción del artículo 34	220
4. La extensión del principio de fe pública al objeto del derecho adquirido	221
II. EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD, DESDE EL PUNTO DE VISTA DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA	221
A. Mecanismos de acceso al registro de la propiedad de fincas que deben abrir folio registral, o cuya descripción ya existente en el registro puede ser modificada	222
a. Actos administrativos inscribibles directamente en el Registro de la Propiedad y que tienen por objeto la creación de nuevas fincas, la adaptación de las ya existentes al planeamiento urbanístico o la transmisión de elementos inmobiliarios concretos	223
b. La intervención de la Administración a efectos de emitir la conformidad, aprobación o autorización administrativa sobre las características de las fincas inscribibles en el Registro, en virtud de negocios jurídicos privados	224
c. La colaboración entre el Registro de la Propiedad y las Administraciones Urbanísticas a efectos de legalidad de los expedientes urbanísticos a que hace referencia el apartado anterior	225
III. EL SUPUESTO ESPECIAL DE LA DESAPARICIÓN DE LA FINCA INSCRITA, COMO CONSECUENCIA DE LA DECLARACIÓN JUDICIAL DE INEFICACIA DEL ACTO ADMINISTRATIVO POR EL QUE SE CREA O SE AUTORIZA LA EXISTENCIA DE LA FINCA REGISTRAL AFECTADA POR LA ILICITUD	226

SEGUNDA PARTE

LA PROPIEDAD HORIZONTAL

INTRODUCCIÓN	231
---------------------------	------------

CAPÍTULO SIETE

ESTRUCTURA GENERAL DEL RÉGIMEN DE HORIZONTALIDAD 233
Cuestiones previas y sistemática del capítulo

I. LA PROPIEDAD DIVIDIDA SOBRE LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS	236
A. El origen y la determinación de los elementos privativos	240
a. El origen fáctico del régimen de propiedad horizontal ...	241
b. El origen negocial del régimen de propiedad horizontal	241
B. El tratamiento legal de la propiedad dividida sobre los elementos privativos	242
C. Caracteres de los elementos privativos	243
a. El aprovechamiento independiente	243
b. La suficiencia de su delimitación	243
c. La salida propia	243
D. Los anejos	244
a. Su situación	244
b. La atribución de su titularidad	244
c. Tipos de anejos	245
d. Caracterización del anejo dentro del edificio en su conjunto	245
E. El uso y explotación de los elementos privativos	245
a. De carácter negativo	246
b. De carácter positivo	247
II. LA PROPIEDAD INDIVISA SOBRE LOS ELEMENTOS COMUNES	247
A. Origen y determinación de los elementos comunes	248
a. Las casas por pisos	248
b. Las demás realidades físicas sobre las cuales cabe la constitución de un régimen de horizontalidad	249
B. La caracterización de los elementos comunes	250
a. El régimen de su atribución dominical	250
b. La inseparabilidad	250
c. La indivisibilidad	250
C. La clasificación de elementos comunes	251
a. Por razón del número de elementos privativos a cuyo titularidad se atribuye la de los elementos comunes	251
1. Elementos comunes generales	251
2. Elementos comunes restringidos	251
b. Por razón de su forma de nacimiento	252
1. Los elementos comunes estructurales	252

	<u>Página</u>
2. Los elementos comunes de carácter voluntario	252
D. El uso exclusivo de los elementos comunes	253
a. La naturaleza del derecho que recae sobre los elementos comunes de uso exclusivo	253
b. Los límites de la situación de uso exclusivo de los ele- mentos comunes	254
c. La relación entre el elemento privativo y la parte de los elementos comunes destinada a uso exclusivo	254
III. LA SITUACIÓN JURÍDICA DE INHERENCIA	254
A. Manifestación activa del régimen de inherencia	255
a. Determinación de la titularidad del elemento común	256
b. La atribución del uso de determinados elementos comu- nes a titulares ajenos al edificio constituido en régimen de propiedad horizontal	256
c. La atribución de superficies o espacios situados fuera del perímetro de la finca sujeta a régimen de propiedad ho- rizontal, en calidad de elementos comunes	256
B. Manifestación pasiva del régimen de inherencia	256
 CAPÍTULO OCHO	
LA REGULACIÓN DEL RÉGIMEN DE HORIZONTALIDAD	259
Cuestiones previas y sistemática del Capítulo	
I. REGULACIÓN ESTATAL HISTÓRICA DE LA PROPIEDAD HO- RIZONTAL	263
A. El artículo 396 del Código civil en su versión originaria de 1879	263
a. Sobre el concepto de propiedad horizontal	264
1. La delimitación fáctica del concepto de propiedad horizontal	264
2. La propiedad diferenciada	264
b. Sobre las reglas reguladoras del régimen de propiedad horizontal	264
1. El título en que se vierten	265
2. El objeto de las reglas	265
B. El artículo 396 según la Ley de Reforma del Código civil de 26 de octubre de 1939	266
a. Sobre los requisitos del sistema	266
b. Sobre la conceptualización del sistema	267
c. Sobre la comunidad proindiviso	267
d. Sobre el régimen de inherencia	267

	<u>Página</u>
e. Sobre los derechos de adquisición preferente	268
C. El artículo 396 según la Ley 49/1960	268
a. La regulación interna del régimen de propiedad horizontal	269
b. La forma de nacimiento de la propiedad horizontal	269
D. La modificación del artículo 401 del Código civil	269
a. La situación prevista en el artículo 401 del Código civil ...	270
b. El título de constitución	271
II. REGULACIÓN ESTATAL HISTÓRICA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL DESDE EL PUNTO DE VISTA REGISTRAL	271
A. La Ley Hipotecaria aprobada por Real Decreto de 16 de diciembre de 1909	272
a. El supuesto de hecho	272
b. La titularidad en dominio pleno o menos pleno	272
c. La inexistencia de duplicidad de folios	272
d. Las características de los elementos privativos	273
B. Texto Refundido de la Ley Hipotecaria, aprobado por Decreto de 8 de febrero de 1946	274
a. La pluralidad de folios	274
b. El tipo de titularidad	274
c. La regulación interna del régimen de horizontalidad	275
III. LAS DISPOSICIONES CIVILES VIGENTES SOBRE EL RÉGIMEN DE HORIZONTALIDAD. NORMAS ESTATALES	276
A. La versión vigente del artículo 396 del Código civil	276
a. Sobre la denominación de los elementos privativos	277
b. La especificación terminante del régimen de inherencia	277
c. La determinación de los elementos comunes	278
B. La Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal	278
a. La Exposición de Motivos de la Ley de 21 de julio de 1960	279
1. La respuesta legal a la realidad social	279
2. La regulación concorde con otras disposiciones	279
3. El tipo de horizontalidad regulado por la Ley	280
4. La conceptualización del régimen de horizontalidad	280
5. El carácter de las propias normas legales	280
6. El aprovechamiento de los elementos privativos	280
7. La inscripción del régimen de horizontalidad en el Registro de la Propiedad	281
b. Las disposiciones más importantes del Texto de 21 de julio de 1960	281

	<u>Página</u>
C. Disposiciones aisladas que afectan a algunos aspectos puntuales de la Ley de 21 de julio de 1960	283
a. Ley 2/1988, de 23 de febrero	283
b. Ley 3/1990, de 21 de julio	283
c. Ley 10/1992, de 30 de abril	283
d. Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero	284
D. La Ley 8/1999, de 6 de abril, sobre Propiedad Horizontal	284
a. La Exposición de Motivos de la Ley 8/1999	284
1. La regla de la unanimidad	284
2. La lucha contra la morosidad	285
3. El sistema de gobierno del régimen de horizontalidad	285
4. Supuestos de horizontalidad	285
b. Los preceptos de la Ley 8/1999 por los que se modifican principios esenciales del régimen de horizontalidad	286
E. Normas posteriores a la Ley 8/1999 que afectan puntualmente a algunas disposiciones de dicha Ley	287
a. Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación	288
b. Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil	288
c. Ley 51/2003, de 2 de diciembre	288
F. Algunas disposiciones de la Ley de Suelo, Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio	288
a. Las referencias al complejo inmobiliario	288
b. Las referencias al derecho de superficie	289
c. La venta o sustitución forzosa	289
G. La Ley 8/2013 de 26 de junio de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas	290
a. Modificación del artículo 2	290
b. Modificación del artículo 3, de acuerdo con el siguiente texto	291
c. Modificación del artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal	292
IV. LEGISLACIÓN AUTONÓMICA	293
A. Examen breve de la Ley 5/2006 del Parlamento de Cataluña desde el punto de vista crítico	294
a. Aspectos de la Ley que suponen un avance respecto de la legislación preexistente	294
1. La aspiración legal a una regulación completa	294
2. Modalidades de horizontalidad	294

	<u>Página</u>
3. La distinción de la comunidad ordinaria y del régimen de horizontalidad	294
b. Aspectos legales susceptibles de crítica negativa o desfavorable	295
1. Sistemática	295
2. La llamada propiedad horizontal por parcelas	295
3. El derecho de vuelo	295
4. El exagerado protagonismo de la escritura pública notarial	295
5. Terminología	296
B. Preceptos legales referidos a los elementos básicos del sistema	296
a. Artículo 553-1	297
b. Artículo 553-2	297
c. Artículo 553-3	297
1. La cuota de participación	297
2. El principio de inherencia pasiva	298
3. El significado de la cuota	298
4. Modificación de cuotas	298
d. Los artículos 553-4 a 553-6	298
e. Los artículos 553-7 a 553-12	298
f. Los artículos 553-15 a 553-32	299
g. Los artículos 553-33 a 553-39	299
V. LEGISLACIÓN ESTATAL VIGENTE DE CARÁCTER REGISTRAL RELACIONADA CON EL RÉGIMEN DE HORIZONTALIDAD	299
A. Los párrafos 3º, 4º y 5º del artículo 8 de la Ley Hipotecaria ...	299
a. El párrafo 3º del artículo 8	300
1. Sobre la expresión «en general»	300
2. Sobre el régimen de propiedad horizontal	300
3. Sobre el carácter del dominio	301
4. Sobre la referencia al dominio pleno o menos pleno	301
b. El párrafo 4º del artículo 8	301
1. El edificio en su conjunto	301
2. La expresión «construcción concluida o comenzada»	302
3. Circunstancias de la inscripción	302
4. Estatutos y Reglamento	303
5. El acta de inscripción	303
c. El apartado 5º del artículo 8	304
B. Artículos 68 del Reglamento Hipotecario y 53.b) del Real Decreto sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística de 4 de julio de 1997	305
C. El artículo 415 del Reglamento Hipotecario	305

	<u>Página</u>
CAPÍTULO NUEVE	
NACIMIENTO Y EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN DE HORIZONTALIDAD	307
Cuestiones previas y sistemática del Capítulo	
I. NACIMIENTO DEL RÉGIMEN DE HORIZONTALIDAD	310
A. La razón de ser de la letra b) del artículo 2º de la Ley de Propiedad Horizontal redactado por el artículo segundo de la Ley 8/1999, de 6 de abril	312
a. El supuesto fáctico al que se refiere la Ley. Las casas por pisos	312
b. La cuestión de la multititularidad	313
c. El grado de construcción del edificio	314
d. El número de plantas	314
e. La posibilidad de apreciación sensorial de los elementos básicos del edificio	314
f. La inexistencia de título constitutivo	315
g. El ámbito jurídico en que produce efectos la propiedad horizontal de origen fáctico	316
1. La anotación preventiva de demanda	316
2. La anotación preventiva de embargo	316
3. La anotación preventiva de expedientes disciplinarios en el ámbito urbanístico	317
4. La nota marginal de diligenciamiento del Libro de Actas	317
h. Ámbito de aplicación de la artículo 415 a las propiedades horizontales de origen fáctico	317
1. La aplicación de normas sobre elementos privativos y comunes	317
2. El problema de la cuota	318
3. Otros supuestos de aplicación de la Ley	318
4. Órganos de gobierno de la comunidad	318
B. Cuestiones específicas que plantea el supuesto	319
a. La de considerar el supuesto como una propiedad horizontal de hecho	319
b. La de considerar el caso como un supuesto de prehorizontalidad	320
c. La consideración del supuesto como una propiedad horizontal «in fieri»	320
d. La consideración del supuesto como norma complementaria del principio de exigencia contenido en el artículo 401 del Código civil	321
e. El problema especial que plantea la legislación catalana	322

	<u>Página</u>
1. La cuestión constitucional	323
2. El régimen de derecho supletorio	323
II. CUESTIONES GENERALES SOBRE EL TÍTULO CONSTITUTIVO	324
A. Primer criterio de distinción	325
a. La situación fáctica como título material	325
b. El aspecto formal del título	325
B. Segundo criterio de distinción	325
III. EL TÍTULO DESDE EL PUNTO DE VISTA MATERIAL	326
A. La voluntad del disponente como acto jurídico simple o como negocio jurídico	327
a. El acto jurídico simple	327
b. El negocio jurídico propiamente dicho	328
B. Los límites de la voluntad negocial	328
C. Tipos de edificación a los que resultan aplicables las distintas modalidades de título en sentido material	329
D. El supuesto especial de la sustitución forzosa	330
IV. EL TÍTULO EN SENTIDO FORMAL	331
A. Los tipos de título formal	332
a. La regla general	332
b. El título judicial o laudo arbitral	333
1. La sentencia firme	333
2. El auto que ponga fin a procedimientos de jurisdicción voluntaria	333
3. La «actio communi dividundo»	334
c. La instancia o documento privado	334
d. El problema del título formal en la legislación urbanística	334
B. Las cuestiones que plantea el artículo 37 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas y su relación con el artículo 206 de la Ley Hipotecaria	335
a. Administraciones a que afectan	336
b. El alcance de la frase «que no afecten a terceros»	336
1. El objeto del artículo 37	337
2. El título regulado en los artículos que se comentan ...	337
c. El cumplimiento de los requisitos a que se refiere el artículo 206, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria	337
d. La posibilidad de constitución de regímenes de horizontalidad en virtud de títulos distintos del notarial por aplicación analógica de la legislación sobre patrimonio de las Administraciones Públicas	337
1. El derecho navarro	338

	<u>Página</u>
2. La actuación de la Junta de Compensación	338
3. La actuación del Agente Urbanizador	338
V. EL PANORAMA FUTURO SOBRE TÍTULO FORMAL EN MATERIA DE CONSTITUCIÓN DE SITUACIONES DE HORIZONTALIDAD	339
A. La razón de ser de la exigencia de escritura pública notarial	339
B. La trascendencia práctica de la inscripción registral del régimen de propiedad horizontal	340
a. El control urbanístico de la constitución del régimen de propiedad horizontal	340
b. La trascendencia práctica de la inscripción	341
C. El problema del título formal en el supuesto contemplado en el artículo 2.b) de la Ley de Propiedad Horizontal	341
a. El supuesto de hecho	341
b. La existencia de diferentes títulos constitutivos	342
c. Determinación del título constitutivo en el supuesto que se estudia	342
d. La inscripción registral del supuesto	342
1. La existencia de un supuesto de hecho, cuya apreciación plena es imposible a través de los sentidos	342
2. La necesidad de un instrumento artificial delimitador del dominio de los elementos privativos y de las cuotas	343
e. El título formal	343
1. El caso de la multiplicidad de propietarios	343
2. La previa existencia de inscripción de obra nueva	344
VI. LA EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	344
A. El hecho de la destrucción del edificio	344
B. El derribo del edificio por decisión de sus titulares	345
C. El derribo del edificio como consecuencia de una decisión firme en materia administrativa o judicial	345
 CAPÍTULO DIEZ	
LA REGULACIÓN INTERNA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL. LOS ESTATUTOS Y EL REGLAMENTO DE RÉGIMEN INTERIOR	347
Cuestiones previas y sistemática del capítulo	
I. LA REGULACIÓN INTERNA DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y SU UBICACIÓN DENTRO DEL ESQUEMA JURÍDICO GENERAL	348
A. El derecho objetivo	349

	<u>Página</u>
B. El supuesto de hecho	349
C. La consecuencia jurídica	349
a. La situación meramente fáctica	349
b. El acto voluntario	349
c. El acto negocial	350
D. La regulación de la propiedad horizontal en vía de derecho objetivo	352
a. El carácter de las normas de derecho objetivo reguladoras de la situación jurídica de horizontalidad	352
b. Los supuestos de aplicación de las normas dispositivas de derecho objetivo	353
1. Propiedad horizontal de carácter fáctico	353
2. El acto voluntario	353
E. La regulación del régimen de propiedad horizontal como consecuencia de la voluntad negocial del constituyente	353
a. El valor del pacto	354
b. El ámbito del valor del pacto	354
c. El efecto frente a terceros de la norma negocial	355
d. Resumen de características	355
1. El carácter negocial del acto constitutivo	355
2. La elevación del negocio a rango de norma	355
3. El efecto frente a tercero del contenido del negocio de constitución	356
II. LOS ESTATUTOS	356
A. La necesidad de normas estatutarias y la frecuencia de su formulación	357
B. La naturaleza jurídica de los estatutos y su creación	358
C. La referencia al ámbito del derecho dispositivo	359
D. La ineficacia de los estatutos no inscritos	359
E. El contenido real o personal de los estatutos	361
F. Límites nacidos de normas imperativas o de principios organizativos esenciales	362
G. El uso en relación con los estatutos de la propiedad horizontal	364
a. El uso en el ámbito civil	364
b. El uso desde el punto de vista urbanístico	365
1. Las casas por pisos	365
2. Otras modalidades de propiedad horizontal	366
III. EL REGLAMENTO INTERNO	366
A. La contradicción legal	367
B. El contenido posible del reglamento interno	368

	<u>Página</u>
a. La regulación de los detalles	368
b. El objeto del reglamento interno	368
C. La inscripción de las normas de régimen interior	369
a. Negación de su inscribibilidad	369
b. Admisión de su inscripción registral	369
c. Criterio que se defiende	370
D. Efectos frente a terceros del reglamento interno	370

CAPÍTULO ONCE

SITUACIONES JURÍDICAS SUSCEPTIBLES DE SER ORGANIZADAS EN RÉGIMEN DE HORIZONTALIDAD. EXAMEN ESPECIAL DEL DERECHO DE SUPERFICIE	373
--	-----

Cuestiones previas y sistemática del Capítulo

I. EL DERECHO DE SUPERFICIE	375
A. Naturaleza jurídica	376
B. El objeto del derecho	377
C. El mantenimiento de los requisitos de temporalidad y reversión	378
D. El significado del término suelo	378
a. Entender el suelo como parte integrante de la finca	378
b. Entender el suelo como expresión significativa de un tipo de titularidad integrada en el derecho de superficie	379
E. Distinción entre el derecho de superficie y el derecho de vuelo	379
a. La finalidad de ambas figuras	380
b. Su relación con el régimen de propiedad horizontal	380
F. Alcance de la regulación contenida en la Ley de Suelo en materia de derecho de superficie	380
a. Texto literal de los artículos 40 y 41 de la Ley de Suelo ...	381
b. La constitución del derecho de superficie	384
1. El título material	384
2. Sobre el contenido del acto constitutivo	385
3. El título formal	385
c. El objeto del derecho de superficie	386
1. La dicción legal sobre la posibilidad de constitución del derecho sobre inmuebles ya edificados	386
2. El tipo de inmueble edificado	387
3. Constitución del derecho de superficie sobre parte de finca	387
4. El carácter de la finca objeto del derecho de superficie	388

	<u>Página</u>
d. Plazo de duración del derecho de superficie	388
e. Las situaciones jurídicas propias del derecho de superficie	389
1. La situación superficiaria	389
2. La situación del titular del dominio residual	389
3. El juego de las presunciones contenidas en el artículo 41.4	390
4. La transmisión independiente de los elementos de atribución privativa por el titular de la situación superficiaria	392
5. El sistema de gravámenes	392
f. Transmisión de las situaciones jurídicas integradas en el derecho de superficie	393
1. Terminología	393
2. La enajenación del derecho residual	394
3. La enajenación de la situación superficiaria	394
4. Los derechos de tanteo y retracto	394
g. Extinción del derecho de superficie	395
h. La constitución de propiedad horizontal sobre la situación superficiaria	396
1. Interpretación de la frase «cuando las características de la construcción o edificación lo permitan»	396
2. Elementos de la edificación a los que alcanza el régimen de propiedad horizontal	397
II. LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA	398
A. Tipos de concesión	398
a. Concesiones de obras públicas	399
b. Concesiones de servicios públicos	399
c. Concesiones para la utilización o explotación particular de bienes demaniales	399
B. Idea general sobre las características de la concesión administrativa	399
C. La posibilidad de su organización en régimen de horizontalidad	400
a. La relación concesional	400
b. La situación concesional	400
1. Legitimación para la constitución del régimen de propiedad horizontal	401
2. Objeto del régimen de horizontalidad	401
3. La titularidad sobre los elementos privativos	401
4. La transmisión de la situación concesional	401
5. La situación de horizontalidad en caso de reversión ...	402

	<u>Página</u>
D. El régimen de los gravámenes constituidos sobre la situación concesional	402
III. EL USUFRUCTO Y LA NUDA PROPIEDAD	403
A. La constitución de propiedad horizontal con distinción de usufructo y nuda propiedad	403
B. La constitución de propiedad horizontal por el nudo pro- pietario	404
a. El supuesto comprendido en la letra b) del artículo 2 de la Ley de Propiedad Horizontal	404
b. La constitución negocial del régimen de propiedad hori- zontal	404
C. La constitución de propiedad horizontal por el usufruc- tuario	405
IV. LAS SITUACIONES CENSALES	405
 CAPÍTULO DOCE	
MODALIDADES DE PROPIEDAD HORIZONTAL. LAS CASAS POR PISOS Y LA PROPIEDAD HORIZONTAL TUMBADA	407
Cuestiones previas y sistemática del Capítulo	
A. El concepto de piso	409
B. El concepto de local	409
I. LAS CASAS POR PISOS EN RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN CE- RRADA	410
A. Situación de la construcción	410
B. El régimen de patios	411
a. Perspectivas normativas sobre los patios interiores	412
1. Desde el punto de vista urbanístico	412
2. Desde el punto de vista civil	412
b. Tipos de patios interiores	412
1. Patios cerrados interiores	413
2. Patios abiertos interiores	413
3. Patios de manzana	413
c. El tratamiento de los patios de manzana en el régimen de propiedad horizontal	413
d. Tipos de patios exteriores	414
1. Patio inglés	414
2. Los llamados «soportales»	414
II. ALGUNAS CARACTERÍSTICAS DE LAS CASAS POR PISOS EN RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN ABIERTA	415
A. La alineación de la construcción	415

	<u>Página</u>
B. El régimen de fachadas	415
C. El régimen de patios	416
D. El problema de los espacios entre bloques	416
a. El punto de vista urbanístico	416
b. El punto de vista civil	417
c. El planteamiento de futuro	417
III. ALGUNOS ASPECTOS DEL TRATAMIENTO JURÍDICO DE LOS PISOS Y LOCALES	417
A. La distinción entre viviendas, locales y aparcamientos	418
B. El número máximo de viviendas y locales	419
a. Legislación estatal. El apartado a) del artículo 53 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio	420
1. El número de viviendas	420
2. El número de locales	421
b. Legislación catalana	421
1. El artículo 179.f) de la Ley de Urbanismo	421
2. El artículo 238 del Reglamento de la Ley de Urba- nismo	422
3. El artículo 239 del mismo Reglamento citado	422
4. El artículo 50 del mismo texto reglamentario	422
c. Legislación vasca	423
C. El problema civil de la división de elementos privativos y el criterio de la Dirección General de los Registros y el Nota- riado	423
D. El uso de los pisos y locales y la alteración del mismo	424
a. Desde el punto de vista civil	424
b. Desde el punto de vista urbanístico	425
IV. LA DELIMITACIÓN PRESUNTIVA DE LOS ELEMENTOS CO- MUNES	426
A. La legislación inicial	426
B. La modificación operada por Ley de Reforma de 26 de octu- bre de 1939	427
V. BREVES IDEAS SOBRE LA PROPIEDAD HORIZONTAL TUM- BADA	428
A. La aplicabilidad de las normas contenidas en la Ley de Pro- piedad Horizontal. El título constitutivo	429
B. Situaciones constructivas en las que es posible la constitu- ción de propiedad horizontal tumbada	430
C. La determinación de los elementos comunes en la propiedad horizontal tumbada	430
D. La delimitación de los elementos privativos	431

	<u>Página</u>
VI. ALGUNAS ESPECIALIDADES EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL RESULTANTES DEL TIPO DE EDIFICACIÓN O DEL USO DE SUS ELEMENTOS PRIVATIVOS	431
A. Las «casas a caballo» o «empotradas»	432
a. La teoría de la medianería	432
b. Teoría de la propiedad horizontal	433
1. La posición doctrinal negativa	433
2. La necesidad de la regulación estatutaria	433
3. La determinación de elementos comunes	433
4. La previa agrupación	433
5. La atribución de uso exclusivo	434
B. Las edificaciones complejas	434
C. Los «lofts»	435
D. Las viviendas o apartamentos turísticos	435
E. Las viviendas de protección pública	437
F. Los apartahoteles	438
CAPÍTULO TRECE	
LA ORGANIZACIÓN JURÍDICA DEL USO DE APARCAMIENTO	439
Cuestiones previas y sistemática del Capítulo	
I. LA CUESTIÓN PREVIA RELATIVA AL TRATAMIENTO REGISTRAL ESPECÍFICO DE DETERMINADAS CUOTAS EN ALGUNAS COMUNIDADES DE BIENES	441
A. El problema desde el punto de vista civil	441
B. El problema desde el punto de vista registral	442
a. Los aprovechamientos privados de aguas	442
1. Las posibilidades del sistema	443
2. La decisión sobre la apertura de folio independiente	443
3. La apertura obligatoria de folio independiente	443
b. La adscripción a la cuota de plazas de garaje	444
c. La aplicación del sistema a otros supuestos	444
II. LA CUESTIÓN PREVIA REFERIDA A LOS ASPECTOS URBANÍSTICOS DEL USO DE APARCAMIENTO	444
A. Modalidades en el uso de garajes	445
a. Uso dotacional accesorio de otros usos principales	445
b. Uso principal, libre o limitado	445
1. Aparcamiento disuasorio	446
2. Aparcamiento rotatorio	446
3. Aparcamiento de residentes	446

	<u>Página</u>
B. La relación entre las distintas modalidades de uso de aparcamiento y el problema civil y registral de la comunidad de garajes	447
a. El uso de aparcamiento como dotacional o accesorio de otros usos principales	447
1. Vinculación puramente urbanística	447
2. Vinculación civil	447
b. El aparcamiento como uso principal	448
1. El aparcamiento construido en régimen concesional	449
2. El aparcamiento construido en régimen superfi- ciario	449
III. LA REGULACIÓN POSITIVA DE LA COMUNIDAD DE GARAJES	450
A. La regulación inicial del Reglamento Hipotecario	450
a. Su ubicación	450
b. Su origen inmediato	450
c. Finalidad inicial	451
B. La redacción del artículo 68 según la reforma de 4 de sep- tiembre de 1998	451
a. La supresión del requisito de la adscripción de espacios físicos	452
b. El traslado del último inciso del antiguo precepto	452
c. La sustitución del inciso segundo	452
d. La extensión del sistema con destino a trasteros	452
e. La adscripción a una misma cuota de varias plazas de garaje	452
C. La modificación introducida por el Tribunal Supremo	453
D. El texto del artículo 53.b del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio	453
a. Su ubicación	453
b. Su vigencia	454
c. Su contenido	454
E. El criterio de la legislación catalana	454
IV. ALGUNAS CUESTIONES ESPECÍFICAS QUE SUSCITA LA LE- GISLACIÓN VIGENTE YA EXAMINADA	456
A. La comunidad de garajes con adscripción de plazas determi- nadas a las cuotas comunitarias	457
a. Naturaleza jurídica de la comunidad por cuotas con ads- cripción de plazas de garajes	457
1. La comunidad romana	458
2. La comunidad en régimen de propiedad horizontal	458

	<u>Página</u>
3. El criterio jurisprudencial	458
4. Conclusión personal	460
5. La comunidad solidaria	461
B. El problema de la asignación de la cuota	462
a. El carácter del derecho que ostenta el comunero sobre la plaza de garaje asignada	462
b. La legitimación para la adscripción	462
c. La adscripción de varias plazas de garaje a una misma cuota	462
1. La asignación de plaza por el titular aislado de una cuota	462
2. Título para la asignación de plazas determinadas	463
C. Cuestiones registrales	463
a. La distinción de elementos de atribución exclusiva y elementos comunes	463
b. El título adecuado para la definición de los elementos comunes	464
c. El límite físico de las plazas de garaje	464
d. La descripción de la plaza de garaje	464
1. La aplicación de la regla general	465
2. La interpretación específica del precepto	465
e. Determinación de la cuota	465
f. Numeración del folio abierto a la cuota	466
g. Decisión sobre la apertura de folio	466
1. El momento de la adscripción	467
2. Número de plazas que puedan adscribirse a cada cuota	467
3. Número posible de cuotas enajenables	467
h. La plaza de garaje como objeto de derechos reales menores	468
1. Unidad de destino jurídico	468
2. El caso especial de la hipoteca	469
D. Problemas específicos que suscita la comunidad de garajes cuando la edificación destinada a aparcamiento constituye elemento privativo de un edificio sujeto a propiedad horizontal	469
a. Modalidades de organización de la propia plaza de garaje dentro del régimen de propiedad horizontal del edificio del que forma parte	469
1. Como anejo	470
2. Como elemento procomunal	470
3. Como finca independiente	470
4. Como espacio susceptible de uso exclusivo	471

	<u>Página</u>
5. Como elemento integrante de una subcomunidad	471
6. Como porción física adscrita a una cuota	471
b. La determinación de los elementos comunes	471
c. La determinación de los elementos comunes en este caso concreto	471
d. El problema especial de la cuota	472
V. LA COMUNIDAD DE GARAJES SIN ASIGNACIÓN A LA CUOTA DE PLAZA DE APARCAMIENTO DETERMINADA	473
A. Naturaleza jurídica de la comunidad	473
B. La cuestión desde el punto de vista registral	474
a. La imposibilidad o inconveniencia de la apertura de folio a cada cuota transmitida	474
b. La conveniencia de mantener la posibilidad de folio independiente para cada cuota	474
C. La asignación de plaza por un solo partícipe	474
VI. LA APLICACIÓN DEL SISTEMA DE COMUNIDAD ESPECÍFICO DE PLAZAS DE GARAJE A OTRAS REALIDADES FÍSICAS ...	475
A. Trasteros	475
B. Amarres en puertos deportivos de dominio público	476
C. Cementerios	476
D. La organización de aparcamientos automatizados	476
a. Naturaleza de la comunidad	477
b. Organización interna	477
1. Derechos de los comuneros	478
2. Características de la actividad	478

CAPÍTULO CATORCE

EL COMPLEJO INMOBILIARIO PRIVADO. CONCEPTO Y ANTECEDENTES

Cuestiones previas y sistemática del Capítulo

I. EL CONCEPTO DE COMPLEJO INMOBILIARIO	481
A. La denominación del complejo como urbanización	481
B. La denominación conjunto urbanístico	482
C. La denominación de conjunto inmobiliario	483
a. La propiedad exclusiva y excluyente	483
b. Elementos comunes	483
c. La situación de inherencia	484
D. La denominación de complejo inmobiliario	485

	<u>Página</u>
II. ANTECEDENTES FÁCTICOS DEL COMPLEJO INMOBILIARIO	487
A. Supuestos, que sin otra especificidad, exceden de la realidad física integrada por la casa por pisos	488
a. La propiedad horizontal tumbada	488
b. La edificación compleja	489
1. La situación de diferentes portales en régimen de edificación cerrada	490
2. La existencia de una parcela con diferentes edificaciones en régimen de edificación abierta	490
c. La situación de plantas compartidas	491
B. Supuestos caracterizados por los usos urbanísticos a que se destina el total inmueble	492
a. Las edificaciones destinadas a uso de aparcamiento	492
b. Las edificaciones destinadas a multiplicidad de usos	492
C. Las situaciones inmobiliarias que se extienden simultáneamente por encima y por debajo de la rasante	493
D. La situación inmobiliaria en la que en una única parcela coinciden espacios o superficies destinados a dominio privado con otros cuya finalidad es la de su integración en el dominio público	494
E. Las llamadas unidades urbanísticas integradas	495
III. ANTECEDENTES NORMATIVOS EN LA REGULACIÓN DE LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS	496
A. El Anteproyecto de Ley de 1971	496
B. El Anteproyecto de Ley de 1975	497
a. Organización jurídica	497
b. La multiplicidad de parcelas	497
c. Constitución del conjunto	497
d. La constitución de supracomunidad	497
e. La técnica de la inscripción registral	497
C. El Anteproyecto de 1982	498
a. Ideas esenciales	498
b. La denominación de la figura	499
c. La incorporación de nuevas fincas	499
d. La consideración de los elementos comunes	499
1. Elementos comunes definitivos	499
2. Los elementos comunes provisionales	499
e. La posibilidad de inexistencia de elementos comunes	499
f. La personificación de la administración del complejo	500
D. El Anteproyecto de 1997	500

CAPÍTULO QUINCE

EL COMPLEJO INMOBILIARIO PRIVADO. ESTUDIO DE LA NORMATIVA VIGENTE REGULADORA DE LA ESTRUCTURA INTERNA DEL COMPLEJO	503
Cuestiones previas y sistemática del Capítulo	
I. EL ARTÍCULO 415 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO	505
II. EL ARTÍCULO 2.C DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL	506
III. EL ARTÍCULO 24 DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL. LOS REQUISITOS DEL COMPLEJO	507
A. El objeto del complejo inmobiliario	507
B. La posible exigencia de constitución del complejo inmobiliario sobre una sola finca	508
a. La llamada al artículo 396 del Código civil	508
b. El precedente legislativo	508
c. La regulación catalana	508
C. La posibilidad de constitución del complejo sobre diferentes fincas	509
a. La utilización del plural	509
b. La nueva regulación de la Ley de Suelo	509
c. El contenido de la Legislación Hipotecaria	509
1. La inscripción registral	509
2. La cuestión de la colindancia	510
D. Las características físicas del objeto inmobiliario	510
a. Significado del término «edificaciones o parcelas»	510
1. El significado del término «edificación»	510
2. El significado del término «parcela»	511
3. El significado de la exigencia de «independencia»	511
E. Los elementos privativos	511
a. La referencia al plural	512
b. La referencia al destino	512
c. La referencia a otros elementos inmobiliarios	512
F. Los elementos comunes	513
a. Significado de los términos «demás elementos inmobiliarios»	513
b. El significado del término «viales»	513
1. Parificar el término «vial» a las superficies destinadas exclusivamente a la comunicación entre elementos privativos	514
2. Parificar el término «vial» a otro tipo de superficies	514
c. El significado de los términos «instalaciones o servicios»	514

	<u>Página</u>
G. El principio de inherencia	515
H. La edificación sucesiva	515
a. La autorización administrativa de las diferentes edifica- ciones	516
b. El problema de las cuotas	516
IV. EL NÚMERO 2 DEL ARTÍCULO 24. LOS SUPUESTOS DE SUB- COMUNIDAD Y SUPRACOMUNIDAD	517
A. La comunidad única de propietarios	517
B. La agrupación de comunidades	518
a. La agrupación de comunidades que surge como conse- cuencia del título constitutivo	518
b. La agrupación de comunidades previamente existentes	518
1. La agrupación creada de forma simultánea	518
2. La agrupación constituida de forma sucesiva	519
V. EL NÚMERO 3 DEL ARTÍCULO 24	519
A. Composición de la junta de propietarios	520
B. El régimen de la adopción de acuerdos	520
C. Ámbito competencial de la junta de propietarios en caso de comunidad agrupada	520
a. Desde el punto de vista positivo	521
b. Desde el punto de vista negativo	521
VI. EL NÚMERO 4 DEL ARTÍCULO 24	521
A. El problema del ámbito de aplicación del número 4 del artículo 24	521
B. Una interpretación lógica del artículo 24	522
a. Entender que el artículo 24 de la Ley de Propiedad Ho- rizontal ha de interpretarse como una norma abierta del mismo tipo que el artículo 396 del Código civil	522
b. Entender que el precepto se limita a restringir el título constitutivo del complejo en determinados supuestos	523
VII. LOS ARTÍCULOS 17, NÚMEROS 3 Y 4 Y 41 NÚMERO 4 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO DE 20 DE JUNIO DE 2008	523
A. El artículo 17.3	523
a. La relación entre finca y parcela en el ámbito de los com- plejos inmobiliarios	524
b. La excepción contenida en el artículo 17.3	524
c. Otras superficies a las que se refiere el precepto	525
1. Superficies destinadas a soportar obras de urbani- zación	525

	<u>Página</u>
2. Superficies de cesión obligatoria	525
B. El artículo 17.4	526
a. La admisión de la aplicación de la figura del complejo en espacios superpuestos en la vertical del dominio	526
1. La situación del inmueble antes del pronunciamiento del Plan de Ordenación	527
2. La situación del inmueble después del pronunciamiento del Plan	527
b. El carácter dispositivo o imperativo de la norma	528
1. El de considerar la constitución de complejo como posibilidad no impuesta por la Ley	528
2. El de considerar dicha constitución como una solución legal imperativamente impuesta	529
c. La cuestión de la denominación del complejo inmobiliario	529
d. El régimen del terreno o de las edificaciones situadas por encima o por debajo de la rasante	529
1. La caracterización de los espacios sobre y bajo la rasante en el régimen de complejo inmobiliario	530
2. La necesaria desafectación	530
3. Los supuestos más frecuentes de aplicación del contenido del número 4 del artículo 17	530
4. Requisitos especiales del título constitutivo	531
C. Artículo 41.4	531
VIII. LA NORMATIVA AUTONÓMICA	531
A. Propiedad horizontal compleja	532
a. Artículo 553-48. Configuración	532
1. Terminología	532
2. Régimen jurídico	533
3. La configuración de los aparcamientos	533
b. Artículo 553-49. Cuotas	534
c. Artículo 553-50. Tipos de propiedad horizontal compleja	534
d. Artículo 553-51. Regulación y acuerdos	535
1. Independencia recíproca de las subcomunidades	535
2. Órganos específicos de las subcomunidades	535
e. Artículo 553-52. Comunidades y subcomunidades para garajes y trasteros	535
1. Ambito de la comunidad de garajes	536
2. Regulación de la comunidad de garajes	536
3. La subcomunidad especial constituida sobre una planta destinada a garajes de varios edificios	537
4. La comunidad de garajes en relación a otros usos	537

	<u>Página</u>
B. Propiedad horizontal por parcelas	538
a. Pluralidad de parcelas	539
1. El concepto de parcela y de finca	539
2. El problema de la vecindad física	539
3. Su situación en una urbanización	539
b. Elementos de atribución privativa	540
c. La delimitación de elementos comunes	540
1. El régimen de inherencia	540
2. La enumeración de elementos comunes	540
d. Las limitaciones de facultades dominicales	541
1. Limitaciones impuestas por los estatutos o por el título de constitución	541
2. Limitaciones impuestas por el planeamiento urbanístico	541
C. Conclusiones personales sobre el contenido de la Ley catalana	542
a. Las dudas sobre su constitucionalidad	542
b. La terminología utilizada por la Ley catalana	543
c. La contemplación del complejo inmobiliario como figura dirigida a resolver problemas característicos en materia de creación y conservación del equipo urbanístico	543

CAPÍTULO DIECISÉIS

EL COMPLEJO INMOBILIARIO. CONSTITUCIÓN, INSCRIPCIÓN REGISTRAL Y EXTINCIÓN. MODALIDADES MÁS FRECUENTES	545
Cuestiones previas y sistemática del Capítulo	

I. LA CONSTITUCIÓN DEL COMPLEJO INMOBILIARIO	547
A. La posibilidad de constitución legal del complejo	548
B. El negocio jurídico de constitución	548
a. El título de constitución en sentido material	548
1. Elementos privativos	549
2. Elementos comunes	549
3. Cuotas	550
b. El título desde el punto de vista formal	550
C. El derecho positivo	550
a. Normas estatales	550
b. Normas autonómicas	551
1. La necesidad de escritura pública	552
2. Las obras de urbanización	552
3. El problema del ámbito territorial	553
D. Los Estatutos y Reglamento de Régimen Interior	553

	<u>Página</u>
a. Los estatutos del complejo	553
b. El reglamento de régimen interior	554
II. LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS	554
A. Criterio general	554
B. Legislación positiva	555
a. La Ley de Propiedad Horizontal	556
1. El carácter especial de la norma	556
2. El carácter de la inscripción	556
b. El artículo 553-58 del Libro V del Código civil catalán	556
1. El carácter del título	557
2. La constitucionalidad del precepto	558
3. La peculiaridad del complejo formado por varias fincas	558
4. La pluralidad de propietarios en el inmueble en su conjunto	558
III. LA EXTINCIÓN DEL COMPLEJO INMOBILIARIO	559
A. El artículo 23 de la Ley de Propiedad Horizontal	559
a. Destrucción del edificio	560
b. La conversión del régimen de complejo en propiedad ordinaria	560
B. El Artículo 553-59, del Código civil de Cataluña	560
a. El problema del «quórum»	561
b. El problema del procedimiento liquidatario	561
IV. SUPUESTOS MÁS FRECUENTES DE COMPLEJOS INMOBILIARIOS	562
A. Los complejos inmobiliarios constituidos por edificaciones destinadas a usos residenciales en su modalidad de edificación unifamiliar, sobre una finca única	563
a. Desde el punto de vista fáctico	563
b. Desde el punto de vista jurídico	563
c. Características específicas	563
1. El tratamiento jurídico adecuado del supuesto	563
2. Defectos actuales del sistema	564
d. Nuestra opinión personal	564
B. Los complejos inmobiliarios constituidos por diferentes edificios levantados sobre una superficie sujeta a un régimen único de horizontalidad	565
a. La realidad constituida por una construcción en régimen de edificación cerrada en la que existan varios portales	565

	<u>Página</u>
1. Propiedad horizontal única o simple	565
2. Complejo inmobiliario	566
b. La realidad constituida por varias construcciones divisibles por pisos que se levantan en régimen de edificación abierta sobre una sola finca y en las que cabe también la constitución de régimen específico de propiedad horizontal	567
C. Los complejos inmobiliarios caracterizados especialmente por la multiplicidad de usos a que se destinan las diferentes construcciones que forman parte integrante de los mismos	568
a. La definición de los usos	568
b. La compatibilización de los diferentes tipos de usos	569
c. La organización de los elementos comunes	569
d. La organización de usos radicalmente distintos del puramente comercial	570
e. La prohibición e imposición de usos	570
1. La prohibición de usos	570
2. La imposición de usos	570
f. La organización jurídica de los intereses de los titulares de explotaciones comerciales	570
D. Los complejos inmobiliarios organizados para resolver el problema de la división vertical del dominio	571
E. Complejos inmobiliarios sobre inmuebles integrados parcialmente por superficies o espacios de carácter demanial	572
a. El carácter del demanio de los elementos privativos y comunes	572
b. El problema de la cuota atribuida a los elementos privativos que tengan carácter demanial	572
1. La cuota dominical correspondiente a la Administración titular	573
2. La cuota como dato determinante de la participación en gastos	573
c. El uso de los elementos privativos demaniales	573
d. La situación física del elemento demanial	573
F. Conjuntos inmobiliarios, en los que una parte de los elementos comunes se destina a equipamiento urbanístico	574
a. El carácter de los elementos comunes	575
b. El mantenimiento del carácter específico de los elementos comunes de uso general	575
c. El régimen aplicable al supuesto	576
G. Los complejos inmobiliarios carentes de elementos comunes	576

	<u>Página</u>
H. Consideraciones personales sobre los tipos de complejo inmobiliario privado	577
TERCERA PARTE	
LAS SITUACIONES DE PREHORIZONTALIDAD	
INTRODUCCIÓN	581
CAPÍTULO DIECISIETE	
IDEAS GENERALES SOBRE LAS SITUACIONES DE PREHORIZONTALIDAD	587
Cuestiones previas y sistemática del capítulo	
I. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS SITUACIONES DE PREHORIZONTALIDAD	589
A. El carácter temporal de las situaciones de prehorizontalidad	589
a. El plazo como elemento esencial	590
b. La duración temporal como elemento natural	590
1. En la comunidad con finalidad de construir y en el cambio o permuta de suelo por vuelo	590
2. En el acceso provisional al registro de la propiedad de determinados contratos traslativos	590
3. En las situaciones que resultan directamente de un pronunciamiento legal o de los supuestos similares ...	591
4. En el derecho de vuelo	591
B. El distinto origen de las situaciones de prehorizontalidad	592
a. La norma jurídica	592
b. El contrato	592
1. El negocio de cooperación	593
2. Los actos jurídicos bilaterales u ocasionalmente unilaterales	593
c. La necesidad de proteger derechos existentes	593
C. La multiplicidad de titulares	594
a. La posibilidad de titular único	594
b. La razón de ser de la existencia de diferentes titulares en las situaciones jurídicas de prehorizontalidad	594
1. Situaciones de prehorizontalidad nacidas de negocio jurídico	595
2. Situaciones de prehorizontalidad que nacen como consecuencia de la necesidad de dotar de publicidad registral a determinados actos traslativos	595
3. Situaciones de prehorizontalidad que nacen directamente del pronunciamiento legal	595

	<u>Página</u>
II. LA NATURALEZA JURÍDICA DE LAS SITUACIONES DE PRE-HORIZONTALIDAD	596
A. La prehorizontalidad contemplada desde el punto de vista de su consideración como situación jurídica secundaria	596
a. Las situaciones de prehorizontalidad nacidas de negocio jurídico	597
1. Derecho de sobreedificar o subedificar	597
2. Permuta de suelo por edificación futura	597
3. Comunidad romana constituida con finalidad de construir	598
b. Las situaciones de prehorizontalidad nacidas directamente de la norma	598
c. Las situaciones de prehorizontalidad cuyo origen ha de buscarse en la necesidad de la protección jurídica de su titular	598
B. La prehorizontalidad contemplada desde el punto de vista de su consideración como situación jurídica atribuida a diferentes titulares	599
a. Las situaciones de prehorizontalidad nacidas de negocio jurídico	600
1. Derecho de vuelo	600
2. La cesión de terrenos a cambio de edificación futura	601
3. La comunidad con finalidad de construir	601
b. Las situaciones de prehorizontalidad nacidas directamente de la norma	602
c. Las situaciones de prehorizontalidad cuyo origen ha de buscarse en la necesidad de la protección jurídica de su titular	602
III. SUPUESTOS MÁS CARACTERÍSTICOS DE PREHORIZONTALIDAD	603
A. El derecho de vuelo o de levante	604
B. La permuta de suelo por edificación futura	605
a. El supuesto de cesión a cambio de edificación que haya de formar parte integrante de un régimen de propiedad horizontal	606
b. Posibilidad de permuta de suelo a cambio de edificación que no haya de integrarse en régimen de propiedad horizontal	606
c. La permuta de suelo por obra de urbanización	607

	<u>Página</u>
C. Los supuestos de prehorizontalidad nacidos de disposiciones específicas de la Ley de Suelo, Texto Refundido de 20 de junio de 2008. Supuestos de edificación forzosa y de constitución de derechos de superficie. Artículos 36.2 y 41.4 de dicha Ley	607
a. La sustitución forzosa	608
1. Naturaleza jurídica de la situación prevista en la Ley de Suelo	608
2. El funcionamiento jurídico de la situación de edificación forzosa	608
3. La sustitución forzosa como supuesto de prehorizontalidad	609
b. La transmisión del derecho de superficie en la modalidad prevista por el artículo 41.4 de la Ley de Suelo	609
D. Supuestos de prehorizontalidad del tipo de los de origen legal a que se refiere el apartado anterior	610
a. La transmisión de la situación superficiaria en sentido inverso al previsto en el artículo 41.4 de la Ley de Suelo	610
b. El otorgamiento de concesión administrativa sobre una porción de la finca demanial	611
E. La comunidad con finalidad de construir	611
a. La necesidad de su regulación positiva	612
b. Su caracterización como situación de prehorizontalidad	613
F. El acceso al registro de títulos traslativos de fincas que han de nacer registralmente como consecuencia de la constitución de régimen de propiedad horizontal	613
a. La aplicación perturbadora de las presunciones registrales	613
b. La posibilidad de privación a su titular del derecho no inscrito	614
1. La realización de actos dispositivos por el titular registral	614
2. La traba judicial del inmueble o la declaración de insolvencia del titular registral	614

CAPÍTULO DIECIOCHO

EL DERECHO DE VUELO O DE LEVANTE SOBRE FINCAS URBANAS	615
Cuestiones previas y sistemática del capítulo	
I. LA DENOMINACIÓN Y NATURALEZA JURÍDICA DE LA FIGURA	618
A. La denominación de la figura	618

	<u>Página</u>
a. La denominación como derecho de elevar	619
b. La denominación «derecho de vuelo» o «derecho de levante»	619
1. La denominación específica «derecho de vuelo»	619
2. La denominación «derecho de levante»	620
c. La denominación «derecho de sobreedificación y subedificación»	620
B. Naturaleza jurídica	620
a. El de las que defienden la conceptualización del derecho como una modalidad del derecho de edificar del tipo del derecho de superficie	620
b. El de las que afirman la caracterización del derecho como una figura jurídica autónoma distinta del derecho de superficie	621
c. El de las que sostienen que el derecho de sobreedificar supone un derecho real limitado sobre cosa ajena	621
d. El de las que consideran el derecho de sobreedificar como un supuesto de comunidad especial	622
e. El derecho de sobreedificar como situación jurídica de prehorizontalidad	623
II. REGULACIÓN POSITIVA ESTATAL	624
A. La regulación registral	624
a. La versión inicial del artículo 16.2	624
1. La relación entre el derecho de vuelo y el de superficie	624
2. La remisión al artículo 8 de la Ley Hipotecaria	625
3. Régimen de cuotas	625
b. La versión del artículo 16.2 según el Real Decreto 1867/1998	625
1. Terminología	625
2. Los nuevos requisitos exigidos por el precepto	626
c. La dicción vigente del precepto	626
B. El artículo 12 de la Ley de Propiedad Horizontal	627
III. LA LEGISLACIÓN AUTONÓMICA NAVARRA	628
A. Normas generales contenidas en las leyes 427 y siguientes del texto citado	628
a. La Ley 427 sobre criterios generales	628
b. Las leyes 428 y 429 sobre régimen de los derechos a que se refiere la Ley 427 y sobre posibilidad de confusión	629
c. Leyes 430 a 434 sobre el derecho de superficie	629

	<u>Página</u>
B. Leyes 435 a 442, ambas inclusive, sobre los derechos de sobreedificación y subedificación	629
a. Concepto	630
b. Sobre la relación entre el derecho de vuelo o de levante y el régimen de propiedad horizontal	631
1. La Ley 435	631
2. La Ley 439	631
3. La Ley 440	631
4. La Ley 441	631
c. Sobre las menciones al sistema de ordenación urbana	632
1. La Ley 437	632
2. La Ley 438	632
3. La Ley 442	632
IV. LA LEGISLACIÓN AUTONÓMICA CATALANA	633
V. CONSTITUCIÓN Y EXTINCIÓN DEL DERECHO DE VUELO	636
A. Constitución por vía de transmisión o de reserva	637
a. La constitución por vía de transmisión	637
b. La constitución por vía de reserva	637
B. La constitución del derecho de vuelo en relación con el régimen de propiedad horizontal	637
a. La constitución por vía de transmisión del derecho de sobreedificar o subedificar por los titulares de los elementos privativos del régimen de propiedad horizontal ya existente	638
b. La constitución del derecho de vuelo por vía de reserva a favor de alguno de los titulares de los elementos privativos del régimen de propiedad horizontal ya constituido	638
C. La constitución del derecho de vuelo en el propio título por el que se organiza el inmueble en régimen de propiedad horizontal	638
a. La constitución del derecho de vuelo a favor del titular único del edificio que organiza éste en régimen de propiedad horizontal	639
b. La constitución del derecho de vuelo como un anejo de uno de los elementos de aprovechamiento privativo	639
c. La constitución del derecho de vuelo como un elemento privativo más del régimen de propiedad horizontal	639
D. La extinción del derecho de vuelo	639

	<u>Página</u>
VI. EL OBJETO DEL DERECHO DE VUELO	640
A. La constitución de derecho de vuelo sobre una edificación en la que existan diferentes plantas, según esté pendiente la constitución de régimen de propiedad horizontal, o dicho régimen resulte ya existente, por otorgamiento del título correspondiente o por darse la situación prevista en el artículo 2 b) de la Ley de Propiedad Horizontal	640
a. Constitución de derecho de vuelo sobre edificación no sujeta todavía a régimen de propiedad horizontal	640
1. El consentimiento del titular del edificio	640
2. La constitución del régimen de propiedad horizontal	640
b. Constitución de derecho de vuelo sobre una edificación dividida por plantas y organizada en régimen de propiedad horizontal	641
B. La constitución del derecho de vuelo sobre construcciones destinadas a uso distinto del residencial	641
VII. LOS DERECHOS A PARTIR DE LOS CUALES CABE LA CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE VUELO	642
A. La constitución del derecho de vuelo a partir del derecho de superficie	642
B. La constitución del derecho de vuelo por el titular de la situación concesional	643
VIII. EL CONTENIDO DEL DERECHO DE LEVANTAR NUEVAS PLANTAS SOBRE O BAJO LA RASANTE	644
A. El contenido del derecho según el Reglamento Hipotecario vigente	644
a. La determinación de cuotas	644
1. La contemplación por el Reglamento del derecho de vuelo como situación de prehorizontalidad	644
2. La especificación de las cuotas	645
3. La trascendencia de la inscripción registral	645
b. La determinación de los futuros estatutos	645
B. El contenido del derecho según la reforma introducida por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre	645
a. El número de plantas	646
1. Las características físicas del edificio sujeto a derecho de vuelo	646
2. La determinación de la edificabilidad	646
3. Cuestiones que suscita el ejercicio del derecho	646
b. El plazo máximo	647

	<u>Página</u>
1. La concepción jurídica sobre la naturaleza del derecho de vuelo	647
2. El carácter indefinido del derecho de levante	647
C. El ejercicio del derecho de vuelo	648
a. El ejercicio total o parcial del derecho de vuelo	648
b. Forma de ejercicio del derecho de vuelo	648
1. La declaración de obra nueva	648
2. La constitución o modificación del régimen de propiedad horizontal sobre la edificación preexistente ...	649
c. El ejercicio del derecho de vuelo ante la extinción del régimen de propiedad horizontal	649
1. Desaparición del edificio con independencia de la voluntad de sus titulares	650
2. Desaparición del edificio por voluntad de sus titulares, pendiente aún el ejercicio del derecho de vuelo	650

CAPÍTULO DIECINUEVE

LA PERMUTA DE SUELO POR VUELO O CAMBIO DE FINCA POR EDIFICACIÓN FUTURA	651
Cuestiones previas y sistemática del capítulo	
I. EL RÉGIMEN Y APLICACIÓN DE LA FIGURA QUE SE ESTUDIA ANTES DE LA PUBLICACIÓN	654
II. EL CONTRATO DE PERMUTA PROPIAMENTE DICHO	655
A. Ideas sobre la naturaleza del contrato	655
III. LA REGULACIÓN DE LA PERMUTA DE SUELO POR EDIFICACIÓN FUTURA EN EL ARTÍCULO 13 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO, REDACTADO POR REAL DECRETO 1867/1998	656
A. Los requisitos del contrato de cambio de suelo por edificación futura en la regulación derogada	658
a. La necesaria constitución sobre la construcción a edificar por el cesionario del régimen de propiedad horizontal	658
b. El requisito del plazo	658
c. Requisitos de descripción	658
d. El significado de la cuota y del plazo	658
B. La situación jurídica de prehorizontalidad resultante del contrato de permuta	659
a. La naturaleza jurídica del supuesto de prehorizontalidad que nace del contrato	659
1. Considerar dicha situación como una figura de comunidad especial	659

	<u>Página</u>
2. Considerar la situación como una situación jurídica secundaria del tipo de las que originan una doble titularidad	660
b. La situación jurídica del cedente del terreno	660
c. La situación jurídica del cesionario	661
d. Los demás efectos previstos en el antiguo artículo 13	661
IV. LA REGULACIÓN VIGENTE DE LA CESIÓN DE SUELO POR EDIFICACIÓN FUTURA	661
A. El significado de la frase «el régimen previsto en este artículo»	662
a. El carácter criticable del precepto	662
b. Las posibilidades de desarrollo de la norma	663
B. La configuración de la contraprestación a la cesión de forma distinta a lo contemplado en el párrafo primero	663
a. La configuración del contrato desde el punto de vista civil	663
b. La configuración del contrato con carácter «meramente obligacional»	664
C. La descripción de la edificación	664
D. La posibilidad y alcance de las garantías reales que aseguren el cumplimiento de las obligaciones del cesionario del terreno	665
a. Su carácter de novedad reglamentaria	665
b. La naturaleza de la hipoteca	665
1. La obligación asegurada	665
2. El inmueble objeto de la hipoteca	666
3. Los efectos de la ejecución de la hipoteca	666
c. La garantía de las obligaciones del cesionario mediante condición resolutoria expresa del contrato de permuta	666
1. La regulación general de la condición resolutoria expresa	666
2. Naturaleza jurídica de la condición resolutoria expresa	666
d. La aplicación de la condición resolutoria expresa a otros contratos distintos del de compraventa	667
e. La aplicación de la condición resolutoria expresa al supuesto que se estudia	667
1. La cuantía de la cantidad a recuperar por el vendedor que resuelve	668
2. Requisitos de aplicación de la condición resolutoria	668

	<u>Página</u>
f. Las obligaciones aseguradas con condición resolutoria expresa	668
g. El rango de la condición resolutoria	669
V. CRÍTICA DEL CAMBIO DE SUELO POR EDIFICACIÓN FUTURA EN SU REGULACIÓN ESTATAL ACTUAL	671
A. El cambio de suelo por edificación futura regulado en los tres primeros párrafos del artículo 13 del Reglamento Hipotecario actualmente derogados	671
a. Crítica positiva	671
1. Su adecuación a la realidad social	671
2. La posible construcción del contrato como título traslativo del terreno y de los elementos privativos que habría de recibir el cedente del mismo	671
b. La crítica negativa	672
1. Su contradicción con el sistema traslativo previsto en el Código civil	672
2. El rango de la disposición	672
B. La posibilidad y conveniencia de la construcción legal de la figura	672
VI. LA REGULACIÓN AUTONÓMICA DEL CAMBIO DE SUELO POR EDIFICACIÓN	673
VII. OTROS SUPUESTOS DE CESIÓN DE TERRENOS	676
A. La cesión a cambio de la construcción sobre otra finca del cedente	677
B. La cesión de una participación indivisa a cambio de obra futura	677
a. Que la edificación haya de quedar íntegramente en poder de uno de ambos comuneros	677
b. Que la edificación que haya de llevar a cabo el adquirente de cuota haya de pertenecer en el futuro tanto al cesionario de una cuota, como al que se reserva la restante	678
C. La cesión del solar con reserva del derecho de vuelo urbano a favor del cedente	678
D. La permuta de suelo a cambio de edificación no susceptible de sumisión a régimen de propiedad horizontal	679
E. La permuta de suelo a cambio de urbanización	679
a. La de integración de las fincas urbanizadas destinadas a la contraprestación en un complejo inmobiliario	680
b. Cesión a cambio de parcelas urbanizadas sin que exista previsión de constituir complejo inmobiliario sobre las mismas	680

CAPÍTULO VEINTE

LAS SITUACIONES DE PREHORIZONTALIDAD RESULTANTES DE PRECEPTOS ESPECÍFICOS DE LA LEY DE SUELO 681

Cuestiones previas y sistemática del Capítulo

I. EL RÉGIMEN DE SUSTITUCIÓN FORZOSA DE LA FACULTAD DE EDIFICAR. ARTÍCULOS 36 Y 37 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO	684
A. La venta forzosa	686
a. Origen	686
b. Naturaleza	686
c. Aplicación práctica	686
d. Regulación positiva	687
1. Competencia	687
2. Procedimiento	687
3. Aspectos registrales	687
B. La nueva figura de la sustitución forzosa	687
a. Naturaleza jurídica de la sustitución forzosa	688
1. La expropiación forzosa	688
2. El derecho de vuelo	689
3. El derecho de superficie	689
4. La propiedad prodiviso	689
5. La imposición de una situación similar a la de permuta o cambio de suelo por edificación futura	689
b. Los requisitos administrativos de la sustitución forzosa ...	690
1. El presupuesto de la sustitución forzosa	690
2. El problema de la firmeza de la resolución administrativa de terminación del expediente disciplinario y de la aplicación de la venta forzosa	690
c. Criterios a seguir en materia de inscripción registral	691
1. Título para practicar la nota marginal	691
2. Caducidad	691
3. La aplicación del artículo 89 del Reglamento de 4 de julio de 1997	691
C. La situación resultante de la declaración de sustitución forzosa	692
a. El ámbito de la sustitución	692
b. El ejercicio de la facultad de edificar	692
c. La situación de prehorizontalidad	692
d. La constitución del régimen de propiedad horizontal	693
1. La previa realización y declaración de la obra nueva	693
2. El momento de la constitución del régimen de propiedad horizontal	693

	<u>Página</u>
3. La legitimación para la constitución de propiedad horizontal	693
II. LA SITUACIÓN DE PREHORIZONTALIDAD NACIDA DE LA TRANSMISIÓN PARCIAL DE LA SITUACIÓN SUPERFICIARIA SOBRE UNA FINCA DETERMINADA	694
A. La interpretación de la situación a que se refiere el artículo 41.4	694
a. La situación jurídica del subsuelo	695
b. La organización jurídica de la diferente titularidad de los espacios situados sobre y bajo la rasante	695
1. Tipo de complejo	696
2. Constitución del complejo	696
c. El juego de los derechos de adquisición preferente	697
B. La situación de prehorizontalidad	697
a. Nacimiento de la situación de prehorizontalidad	697
b. Características de la situación de prehorizontalidad	698
c. La extinción del régimen de prehorizontalidad	698
III. SITUACIONES DE PREHORIZONTALIDAD ASIMILADAS A LA RESULTANTE DEL ARTÍCULO 41.4 DE LA LEY DE SUELO	699
A. La enajenación de la situación superficiaria sobre parte de la finca	699
a. La constitución del derecho de superficie sobre una parte indivisa de la finca	700
1. Entender que cabe tal posibilidad	700
2. Entender que la constitución del derecho de superficie sobre una participación indivisa no resulta admisible	700
b. La constitución del derecho de superficie sobre una parte determinada de la finca	701
c. La constitución del derecho de superficie para su ejercicio en un espacio volumétrico de la finca delimitado por encima o por debajo de la rasante	702
B. La concesión administrativa de aprovechamiento exclusivo y excluyente sobre espacios volumétricos determinados de fincas demaniales	703

	<u>Página</u>
CAPÍTULO VEINTIUNO	
OTRAS SITUACIONES DE PREHORIZONTALIDAD	705
Cuestiones previas y sistemática del Capítulo	
I. LA COMUNIDAD CON FINALIDAD DE CONSTRUIR	707
A. La aspiración a que la comunidad se regule en norma de derecho positivo	709
a. El Informe sobre el Fraude Inmobiliario	709
b. El Congreso de Registradores de la Propiedad de Santiago de Compostela	710
B. La comunidad de bienes con finalidad de construir apoyada, exclusivamente, en el pacto de los comuneros	710
a. Normas reguladoras de la comunidad de bienes que deben considerarse de carácter imperativo	710
1. El principio de unanimidad	710
2. El principio de indivisibilidad	711
3. La duración temporal	711
4. Los derechos de adquisición preferente	711
b. La posibilidad de inscripción registral del régimen estatutario de la comunidad	711
C. Criterios en los que debe apoyarse la posibilidad de constitución de comunidades con finalidad de construir	712
a. Finalidad	712
b. Constitución	712
c. Régimen interno de la comunidad	712
d. Estatutos	713
e. Extinción	713
f. La constitución de régimen de propiedad horizontal	713
1. La constitución propiamente dicha	714
2. Los efectos de la constitución de propiedad horizontal sobre la comunidad ordinaria	714
3. Posibilidades de constitución de propiedad horizontal	714
D. Posible propuesta legal	715
a. Ubicación de la norma	715
b. Normas sobre el Estatuto de la comunidad	715
c. Régimen de atribución de elementos privativos	715
d. Régimen de acuerdos	715
e. Admisión de derechos de adquisición preferente	715
f. Extinción de la comunidad	715
E. Otras formas de comunidad con finalidad de construir	716

	<u>Página</u>
II. LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE TÍTULOS CON FINALIDAD TRASLATIVA DEL DOMINIO	716
A. Circunstancias que delimitan la situación jurídica que estudiamos	717
a. Existencia de un edificio, susceptible de constitución en régimen de propiedad horizontal	717
b. Existencia de títulos traslativos de porciones concretas	717
c. Imposibilidad de inscripción registral del título traslativo parcial	717
B. La situación del adquirente	718
a. La validez civil de la adquisición	718
b. La indefensión del adquirente	718
1. La razón de ser de la indefensión	719
2. La realización de actos dispositivos por parte del titular registral de la porción transmitida	719
3. La situación de insolvencia del titular registral del inmueble	720
C. El fundamento esencial de la necesaria protección del adquirente	720
a. El artículo 24	720
b. El artículo 51	721
D. Pronunciamientos previos sobre esta situación	721
a. El III Congreso Internacional de Derecho Registral	721
b. El Informe sobre el Fraude Inmobiliario	722
c. El II Congreso de Registradores de la Propiedad de Santiago de Compostela	723
E. Previsión de mecanismos jurídicos para evitar el daño del adquirente, en relación con las cantidades entregadas al transmitente	723
a. Disposición Adicional Primera de la Ley de 5 de noviembre de 1999	724
b. La Ley 57/1968, de 27 de julio	724
1. Obligación de garantizar la percepción	724
2. Obligación de devolución	724
3. Derechos del adquirente de viviendas	724
4. Publicidad	724
5. Irrenunciabilidad	725
6. Examen de la eficacia del sistema en relación con el adquirente	725
F. La posible regulación de un asiento de anotación preventiva del título de adquisición	725

	<u>Página</u>
a. Criterios a los que debería someterse la práctica del asiento	726
1. El tipo de asiento y su regulación	726
2. Características del asiento	726
3. Título suficiente para la anotación	726
b. Características de la anotación preventiva	726
1. Anotación preventiva con efectos de publicidad noticia pura	727
2. Anotación preventiva con efectos de publicidad eficacia	727
3. Anotación preventiva con efectos de garantía	727
c. Efectos de la anotación	727
1. Efectos de publicidad eficacia	728
2. Efectos de garantía	728
BIBLIOGRAFÍA	729