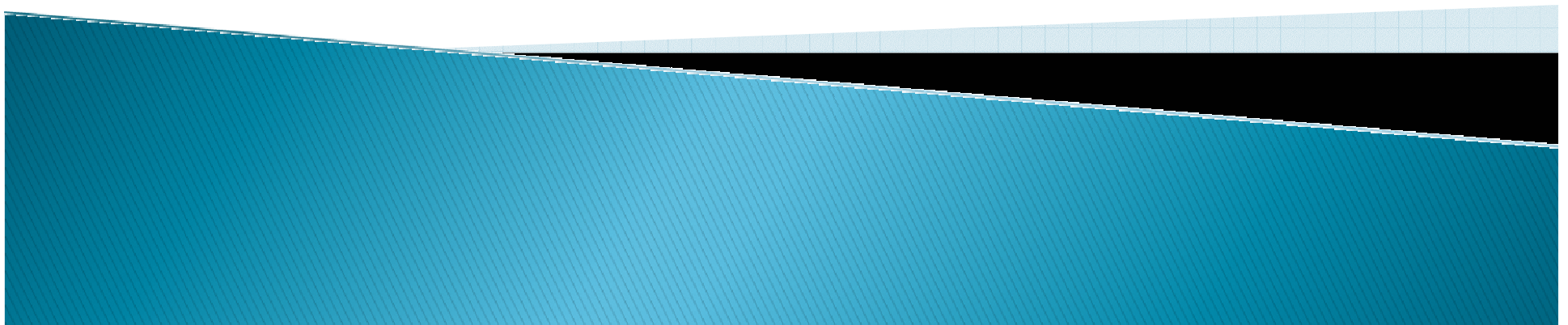


Los complejos inmobiliarios privados y las mancomunidades de propietarios

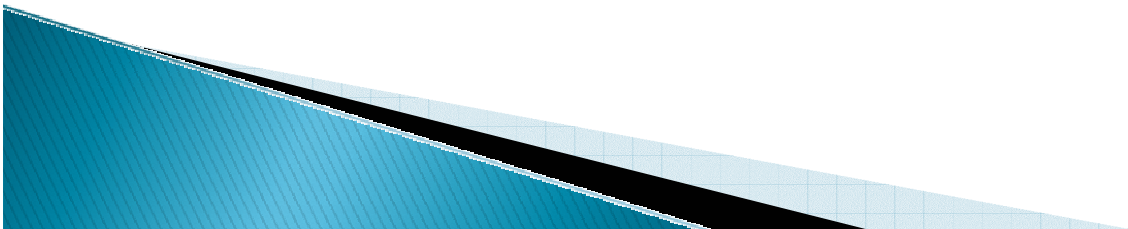
M^a Elena Corral Losada. Magistrada. 12 de abril de 2012



I.- El art. 24 de la LPH

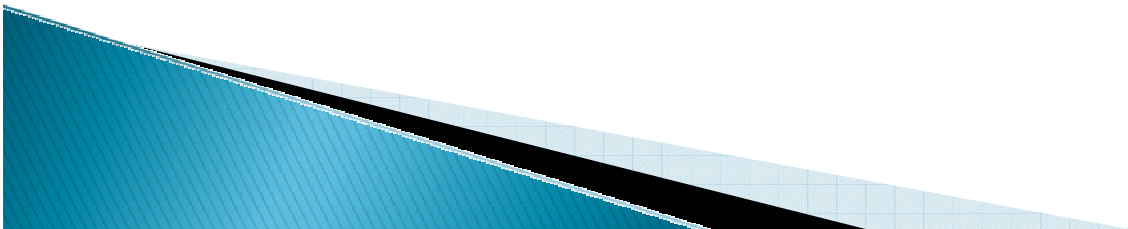
▶ **Artículo 24**

- ▶ 1. El régimen especial de propiedad establecido en el artículo 396 del C.C. será aplicable **aquellos complejos inmobiliarios privados que reúnan los siguientes requisitos:**
 - ▶ a) Estar integrados por **dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí** cuyo **destino principal** sea la vivienda o locales.
 - ▶ b) Participar los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con **carácter inherente** a dicho derecho, en **una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios.**
- ▶ 2. Los complejos inmobiliarios privados a que se refiere el apartado anterior podrán:
 - ▶ a) Constituirse en **una sola comunidad de propietarios** a través de cualquiera de los procedimientos establecidos en el párrafo segundo del artículo 5. En este caso quedarán sometidos a las disposiciones de esta Ley, que les resultarán íntegramente de aplicación.
 - ▶ b) Constituirse en **una agrupación de comunidades de propietarios**. A tal efecto, se requerirá que el título constitutivo de la nueva comunidad agrupada sea otorgado por **el propietario único del complejo o por los presidentes de todas las comunidades llamadas a integrar 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**.
- ▶ 3. La agrupación de comunidades a que se refiere el apartado anterior gozará, a todos los efectos, de la misma situación jurídica que las comunidades de propietarios y **se regirá por las disposiciones de esta Ley, con las siguientes especialidades:**
 - ▶ a) La Junta de propietarios estará compuesta, **salvo acuerdo en contrario, por los presidentes de las comunidades integradas en la agrupación**, los cuales **ostentarán la representación del conjunto de los propietarios de cada comunidad**.
 - ▶ b) La adopción de **acuerdos para los que la ley requiera mayorías cualificadas** exigirá, en todo caso, la **previa obtención de la mayoría de que se trate en cada una de las Juntas de propietarios de las comunidades que integran la agrupación**.
- ▶ c) Salvo acuerdo en contrario de la Junta no será aplicable a la comunidad agrupada lo dispuesto en el artículo 9 de esta Ley sobre **el fondo de reserva**.
- ▶ **La competencia de los órganos de gobierno de la comunidad agrupada únicamente se extiende a los elementos inmobiliarios, viales, instalaciones y servicios comunes**. Sus acuerdos no podrá menoscabar en ningún caso las facultades que corresponden a los órganos de gobierno de las comunidades de propietarios integradas en la agrupación de comunidades.
- ▶ 4. A los **complejos inmobiliarios privados que no adopten ninguna de las formas jurídicas señaladas en el apartado 2** les serán aplicables, supletoriamente respecto de los pactos que establezcan entre sí los copropietarios, las disposiciones de **esta Ley, con las mismas especialidades señaladas en el apartado anterior**.



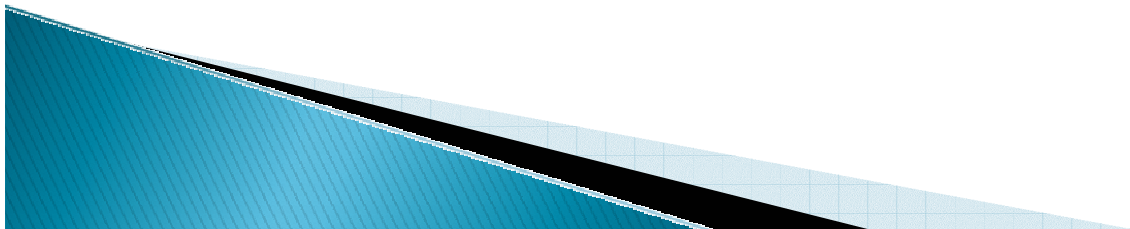
II.– Cuestiones previas

- ▶ Antecedentes: la jurisprudencia y el Borrador de Anteproyecto de Ley de Conjuntos Inmobiliarios de diciembre de 1991.
- ▶ Heterogeneidad de los complejos inmobiliarios privados: supuestos.
- ▶ Distintos modelos organizativos: importancia del título constitutivo y estatutos, aunque puedan existir C.I.P. de hecho.
- ▶ Parquedad e insuficiencia del art. 24 LPH. Valoración positiva del mismo.
- ▶ El Libro V del CC de Cataluña relativo a dºs reales, aprobado por L3y 5/2006 de 10 de mayo.
 - 60 artículos sobre ph y DT 6ª y 7ª
 - 12 artículos y DT 7ª sobre complejos inmobiliarios privados.
 - Apdos 48 a 59 del art. 553 y DT 7ª
 - Ph simple, ph compleja y ph por parcelas.
 - No asume los modelos organizativos del art. 24 LPH.



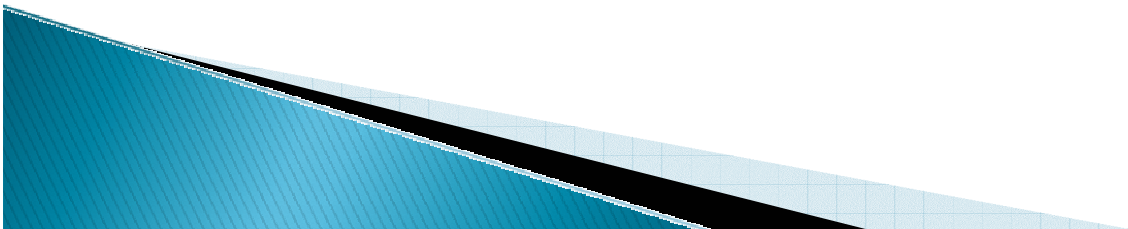
III.–Requisitos para apreciar la existencia de un C.I.P. Art. 24,1 LPH

- ▶ Si concurren: aplicación directa de la LPH, no analógica.
- ▶ Alcance de la autonomía privada en la selección del modelo organizativo. Las normas imperativas de la LPH.
 - Pauta propuesta: si existen elementos comunes por naturaleza, aplicación de las mismas; si lo son por destino, prevalencia de la voluntad privada.
- ▶ Deben concurrir todos cumulativamente.



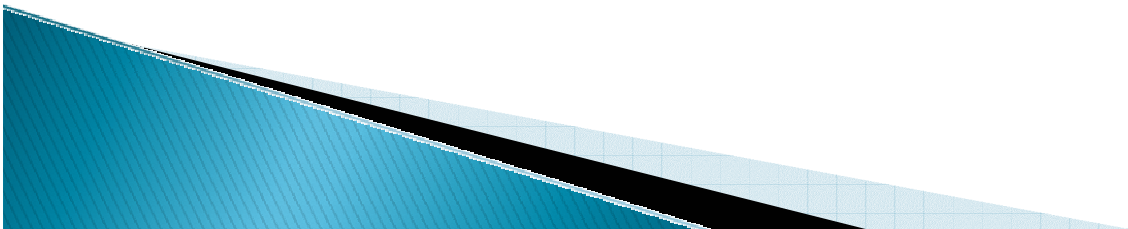
III.–Requisitos para apreciar la existencia de un C.I.P. Art. 24,1 LPH

- ▶ Dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales.
 - Tendencia a la plurisubjetividad: 2 o más. ¿Hay más de una edificación en casas a caballo, empotradas, adosadas o bloques aparentemente independientes pero unidos por elementos comunes por naturaleza?
 - Independencia: ¿jurídica, física, funcional? Finca registral única o varias fincas. Vinculación a elementos comunes por naturaleza y por destino.
 - Edificaciones –divididas o no en ph– o parcelas
 - Inscripción del régimen de urbanizaciones proyectadas no comenzadas.
 - Concepto de parcela: vinculado al destino principal.
 - Puede solucionar el problema de existencia de elementos comunes o servicios comunes a diversas fases de construcción de una urbanización, algunas aún sólo proyectadas o incluso sin haberse llegado a proyectar.
 - La jurisprudencia sobre contribución de parcelas a gastos comunes.
 - Destino principal: vivienda o locales
 - Basta uno solo de los destinos: centros comerciales o industriales.
 - Posible concurrencia con edificios con destinos accesorios.
 - El concepto de local: ¿ligado a explotación económica?
 - Puertos deportivos, cementerios privados, concesiones de aparcamientos en subsuelo público... ¿aplicación directa o analógica del art. 24 LPH? RDGRN de 21 de marzo de 2001.
 - Sólo exigible para elementos privativos, no para los comunes.



III.– Requisitos para apreciar la existencia de un C.I.P. Art. 24,1 LPH

- ▶ Participación de los titulares de los edificios o parcelas –o pisos o locales en división horizontal–, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios.
 - Copropiedad: ¿también en supuestos de servidumbres recíprocas? ¿también si en el régimen organizativo se atribuye la titularidad de los elementos o su gestión a una persona jurídica? No si no hay elementos comunes: STS 20 febrero 1995.
 - Copropiedad: ¿cabe renuncia –395 CC–?. Silencio en el 24,1 LPH, no en el 396 CC. En principio no, salvo previsión expresa en Estatutos o título constitutivo y sólo para elementos comunes por destino.
 - Carácter inherente: es clave: vinculación ob rem, que no precisará pacto en título o estatutos si es elemento común por naturaleza pero sí si lo es por destino.
 - Oponibilidad a terceros de la vinculación ob rem, en título constitutivo e inscrito en ambas fincas –excede del contenido de los Estatutos y la descripción e una de las fincas no afecta a la otra–: RDGRN 3 septiembre 1982.
 - Causa económica y jurídica: relación de destino, dependencia o accesoriedad e incluso de servicio. RDGRN 3–9–1982.
 - El problema de la elección de personas jurídicas como modelo organizativo, especialmente cuando se admite la incorporación a ellas de no propietarios.
 - Objeto: otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios:
 - ¿También bienes muebles? Art. 3 b) LPH, pertenencias. Si sólo muebles, parece excesivo.
 - Servicios: en sentido amplio y heterogéneos –Art. 17 LPH–; no posible reserva prestación exclusiva por el promotor: RGDRN 21 marzo 2001.
 - Privados, no públicos: doctrina y jurisprudencia –cuando ésta hace la distinción–.
 - Omisión de las servidumbres: ¿pueden considerarse supuestos de cotitularidad?
 - Necesidad de determinar si es común a la urbanización o a niveles inferiores de comunidad: SAP Alicante de 13 junio 2002.
 - Carácter indivisible de la comunidad:
 - Elementos comunes por naturaleza: no.
 - Elementos comunes por destino: en principio, si hay comunidad funcional, posible entender que no si hay pacto de indivisión (excepción al límite de 10 años al pacto de indivisión).
 - Elementos comunes por destino: si no hay pacto de indivisión y la función de la comunidad no permite entender que al menos existe pacto tácito de indivisión, parece que regirá la regla general de divisibilidad y la actio communi dividundo.
 - Elementos comunes por destino, con pacto de indivisión temporal inferior a 10 años: transcurrido el plazo, divisibilidad, pero mantenimiento del régimen hasta que se ejercite la acción de división.



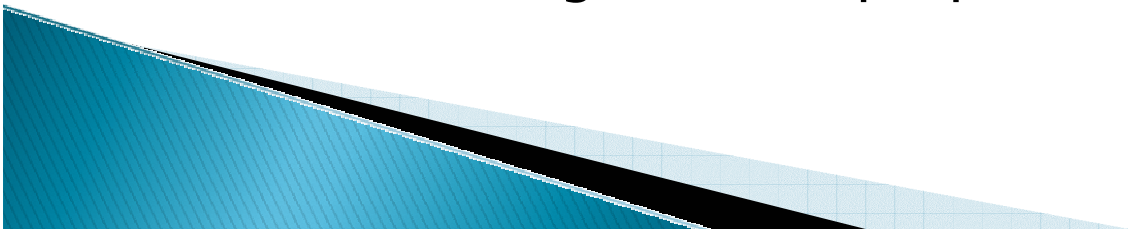
IV.– Modelos organizativos de los C.I.P.

- ▶ Típicos y atípicos: la autonomía de la voluntad en la configuración organizativa de los C.I.P.
 - Libertad de elección entre típicos y atípicos y supletoriedad de la modalidad típica de agrupación de comunidades respecto a los pactos (art. 24,4 LPH).
 - ¿Posible modificar por pacto los regímenes típicos? ¿Límites a la autonomía de la voluntad derivados de la existencia de elementos comunes por naturaleza?
 - ¿Se puede pactar los regímenes del art. 24,4 LPH cuando no se den sus requisitos –falta de independencia–?
 - Crítica a la supletoriedad del régimen de agrupación cuando no existen al menos tres niveles de titularidad.
 - Favorecimiento del régimen de agrupación: para facilitar la gestión de los elementos comunes a varias edificaciones independientes preexistentes, eludiendo la unanimidad.



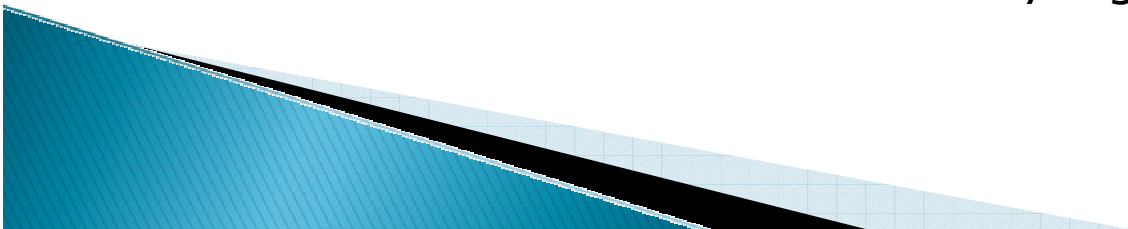
IV.– Modelos organizativos de los C.I.P. Una sola comunidad de propietarios.

- ▶ No cabe si alguno de los integrantes ya forma parte de una comunidad de propietarios previa.
 - Sería nec. disolverla previamente –por unanimidad–, aunque luego en la comunidad se estableciera una subcomunidad.
- ▶ Parcelas sin edificar sí pueden integrarse.
- ▶ Título constitutivo: decisión del propietario único o acuerdo de todos los propietarios. 5 LPH.
- ▶ Era la solución adoptada por la jurisprudencia cuando entendía que de hecho existía la situación de comunidad análoga a la del art. 396 LPH.
- ▶ Las limitaciones a la autonomía de la voluntad y el art. 24,4 LPH.
- ▶ En todo caso: posibilidad de nuevos órganos de gobierno con los límites frente a terceros del art. 13 LPH y posibilidad de establecer subcomunidades, con o sin autonomía organizativa propia.



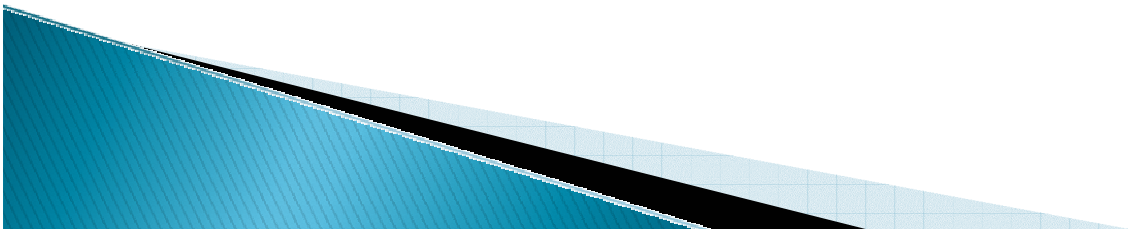
IV.– Modelos organizativos de los C.I.P. Agrupación de comunidades.

- ▶ Doble plano: comunidades agrupadas y agrupación de comunidades o mancomunidad.
 - ¿Es posible agrupación de una comunidad –o varias– y propietarios individuales? El tenor literal del 24,2 a) LPH y la exención del fondo de reserva.
 - ¿De propietarios individuales sólo?: no.
 - ¿Cabe agrupación de las agrupaciones?
- ▶ Constitución por el propietario único:
 - Basta la existencia de cualquier otro propietario para impedirla (pero es necesario el dominio, no basta el contrato) STS 30 marzo de 1999.
 - Si no consiente el otro propietario y existe el sustrato fáctico: aplicación del art. 24,4 LPH.
- ▶ Al menos 2 comunidades agrupadas.
 - Si menos de 4 comunidades: ¿aplicación del art. 13,8 LPH?
 - Es necesaria la previa constitución de las comunidades a agrupar. Dualidad de títulos constitutivos y regímenes estatutarios.



IV.– Modelos organizativos de los C.I.P. Agrupación de comunidades.

- ▶ Constitución por pluralidad de propietarios (24, 2 b LPH):
 - Acuerdo mayoritario de todas y cada una de las comunidades
 - ¿con qué mayoría?: 17 LPH, entiendo que no cualificada.
 - Contenido del acuerdo: autorización para la constitución. Amplitud o concreción de la autorización. Conveniencia de autorización sobre borrador de título constitutivo y estatutos.
 - Posibilidad de que alguna comunidad no acepte integrarse . Parece necesario un nuevo acuerdo (afecta al título constitutivo y las cuotas).
 - Acuerdo unánime de los Presidentes de todas las comunidades que se agruparán –y propietarios individuales, en su caso–.
 - Contenido del título constitutivo:
 - Descripción del complejo inmobiliario en su conjunto y de los elementos, viales, instalaciones y servicios comunes.
 - Parte de los títulos previos de constitución de las comunidades a agrupar.
 - Muy limitada. Técnicamente era mejor el art. 5,2 BALCI.
 - En todo caso: no sólo aspectos materiales sino, sobre todo, aspectos jurídicos.
 - Fincas discontinuas con vinculación funcional.
 - Descripción de los elementos comunes y su régimen jurídico en su caso (con consideración a posible desafectación de elementos comunes por destino, régimen de indivisibilidad,... ya que si no hay previsión expresa en principio se exigirá unanimidad).
 - Fijación de la cuota de participación en la agrupación.
 - Criterios de fijación: silencio 24 LPH; aplicación del art. 5, II LPH con matizaciones, especialmente el uso que se presume racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes.
 - El problema de las parcelas sin edificar: posible previsión en el título constitutivo de modificación automática de las cuotas en función de su progresiva edificación (pero plantea el problema de redefinición de todas las cuotas cada vez que se edifique una parcela). En principio obligación de contribuir salvo pacto en contrario.
 - Relevancia en contribución de gastos: a prorrata entre comunidades (no entre propietarios individuales).
 - Relevancia en adopción de acuerdos en la Junta de la Agrupación de la comunidad.
 - Estatutos. Autorregulación por Estatutos y por Reglamento de Régimen interior: diferentes modos de aprobación y modificación. El Reglamento de Régimen Interior sólo precisa mayoría en la Junta de la Agrupación (pero con el límite de no abordar materias reservadas al título constitutivo o Estatutos o modificarlos).



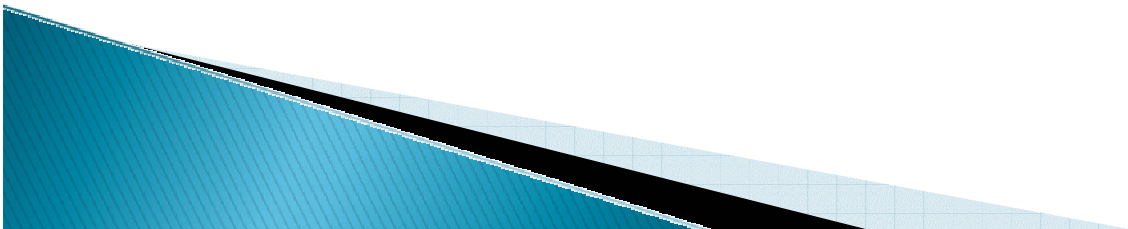
IV.- Modelos organizativos de los C.I.P. Agrupación de comunidades

Modificación del título de constitución de la agrupación de comunidades.

- Ausencia de previsión, a diferencia del art. 5 LPH, que exige los mismos requisitos que para su constitución.
- Se discute si se exige unanimidad en todas las comunidades agrupadas o si basta la mayoría exigida para constituir la agrupación:
 - ESTRUCH entiende que es necesaria unanimidad por el art. 24,3 b) LPH, yo no lo tengo claro y me parece más razonable mayoría en todas las comunidades y unanimidad en la Junta de la agrupación. Pero en todo caso no pueden alterarse los Estatutos de las comunidades agrupadas sin unanimidad.
- Incorporación o adhesión de nuevas comunidades o propietarios:
 - Comporta cambio en las cuotas de participación.
 - Para ESTRUCH basta mayoría de la Junta de la nueva comunidad y es necesaria unanimidad en las de las comunidades integradas y en la Junta de la Agrupación. Yo entiendo en principio que basta mayoría simple en las Juntas de todas las agrupadas (y consiguientemente unanimidad en la de la agrupación).
 - Distinguir si se integra una comunidad o persona que va tenía cotitularidad sobre los elementos comunes pero que no se unió inicialmente (supuesto en el que no se alterarían los estatutos de las comunidades integradas y bastaría la mayoría) o si se trata de incorporación ex novo a la cotitularidad (supuesto en el que habría que ceder parte de la titularidad de los elementos comunes por los otros integrantes y en el que por ello se alterarían los estatutos de esas comunidades agrupadas y se exigirla unanimidad).
 - El problema de la incorporación de comunidades diversas en urbanización en diferentes fases: supuesto que puede contemplar el promotor en el título constitutivo de la agrupación -o de la comunidad única en su caso-, incluso provocando la redefinición de las cuotas por las sucesivas integraciones en la agrupación a medida de que se construyan sin necesidad de contar con la voluntad de las ya integradas.
- Pero no puede el promotor reservarse la facultad de modificar el complejo inmobiliario mediante la agrupación de fincas colindantes o mediante la segregación de alguna parte: RDGRN 21 marzo 2001 y 16 febrero 2004.
- No cabe que el promotor se reserve derecho de veto sobre aprovechamientos urbanísticos futuros no contemplados en la ordenación urbanística en vigor: RDGRN 18 noviembre 2002.

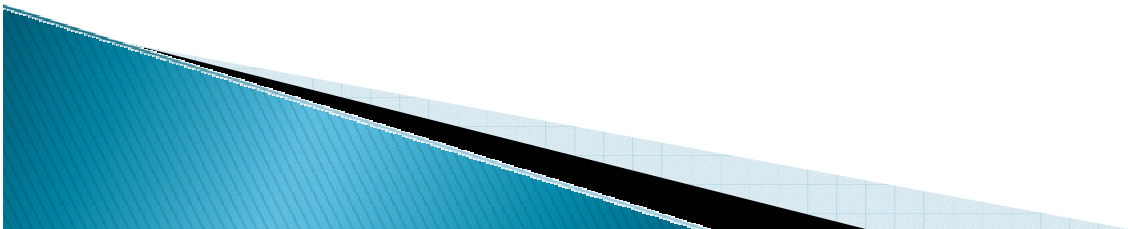
IV.– Modelos organizativos de los C.I.P. Agrupación de comunidades.

- ▶ Modificación del título de la agrupación de comunidades (2):
 - Desvinculación voluntaria de una comunidad de propietarios.
 - En principio no cabe si existen elementos comunes por naturaleza, en relación con dichos elementos (indivisibilidad perpetua).
 - Sí cabe si son elementos comunes por destino: la desafectación exigiría unanimidad de la Junta de la Agrupación pero también de las Junta de las comunidades integradas que tengan participación en ese elemento común y de la comunidad que sale de la agrupación (se altera el ámbito de la afectación, supone un incremento de cuota no sólo en la Agrupación sino también en la participación de las comunidades partícipes en el elemento común, que conlleva alteración de los títulos constitutivos de las comunidades agrupadas). STS 8 de noviembre de 1995.
 - En todo caso: facilitará la salida de las comunidades agrupadas la previsión estatutaria expresa en el título constitutivo de los procedimientos para desvincularse de la agrupación y de las consecuencias jurídicas de la desvinculación misma.
 - Expulsión de una comunidad de propietarios.
 - Si el elemento es común no cabe en principio exclusión de la titularidad sobre el mismo sin acuerdo unánime de todas las comunidades integradas, sólo planteable sobre el presupuesto discutible de extensión de la privación del derecho al voto por impago de su cuota por la comunidad a expulsar (art. 15,2 LPH).
 - La salida de agrupación no conllevará la pérdida de la participación en el elemento común. Para que la misma se produzca sería necesaria además la desafectación de los bienes y que la comunidad saliente enajenara su parte en ellos.
 - Privación del uso de los elementos comunes.
 - Más sencilla cuando la gestión de los mismos ha sido cedido a una persona jurídica y los estatutos de la misma contemplan esta sanción –aunque se presente como discutible–.
 - Si no existe interposición de persona jurídica: sólo cabe, previo requerimiento no atendido del presidente de la comunidad para el cese de actividades prohibidas, ejercicio de la acción judicial de cesación: art. 7,2 LPH.



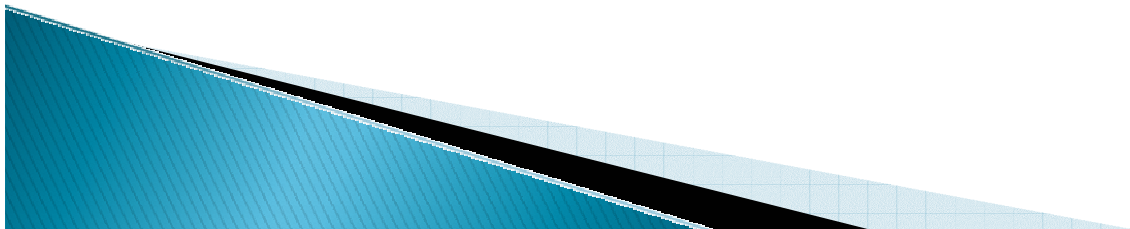
IV.– Modelos organizativos de los C.I.P. Agrupación de comunidades.

- ▶ reglas de responsabilidad de las agrupaciones de comunidades.
 - Posible previsión estatutaria de pautas de contribución de las comunidades agrupadas a determinados gastos comunes diferentes a la cuota de participación.
 - Contribución de las comunidades agrupadas a gastos comunes: cuota de la comunidad en la agrupación.
 - ¿Preferencia para el cobro del art. 9,1 e) LPH? ¿Vinculación de sucesivos adquirentes de viviendas o locales de 1 comunidad por la deuda de la comunidad a la que pertenecen?
 - Necesaria determinación de los gastos generales: sólo los necesarios para la gestión y conservación de los elementos comunes.
 - No gastos de conservación o mantenimiento de bienes de propiedad municipal ya recibidos por el Ayuntamiento: SAP Valencia 20 octubre 1998.
 - No cuotas societarias o asociativas de quien no ha manifestado su voluntad de incorporarse a estas fórmulas asociativas. SAP Valencia 20 octubre 1998.
 - Sólo gastos presupuestados o invertidos en elementos privados comunes a los propietarios y que hayan sido oportunamente aprobadas en las respectivas asambleas y Juntas Grales. SAP Valencia 20 oct 1998.
 - No cantidades indefinidas o genéricamente presupuestadas.
 - Sólo de elementos comunes determinados bien por la propia naturaleza, bien por el destino o la determinación comunitaria expresada en la voluntad constitutiva o estatutos: SAP Alava de 14 febrero 1996.
 - No si no existen elementos comunes , sí si los hay, mientras sigan existiendo y sean inescindibles (SAP Sevilla 5 mayo 2005).
 - Pero de contribuir a los gastos comunes no se puede liberar ni por su voluntad de no pertenecer a la persona jurídica ni por cambios en la calificación urbanística de la parcela impidiendo edificar: SAP Málaga 7 junio 1994.
 - Créditos contra la agrupación: adaptación del art. 22 LPH:
 - 1) Responsabilidad de la agrupación.
 - 2) Responsabilidad subsidiaria de las comunidades integradas morosas (debiendo tenerse en cuenta la no obligatoriedad de fondo de reserva). Es responsabilidad por su parte (oblig mancomunada a pesar de “conjunta” y no litisconsorcio pasivo necesario: STS 9 julio 1991).
 - 3) Propietarios concretos morosos (subsidiariedad de segundo grado)
 - *Pero será necesario demandar a todos: RDGN 7 julio 1986 y 5 febrero 1992.*



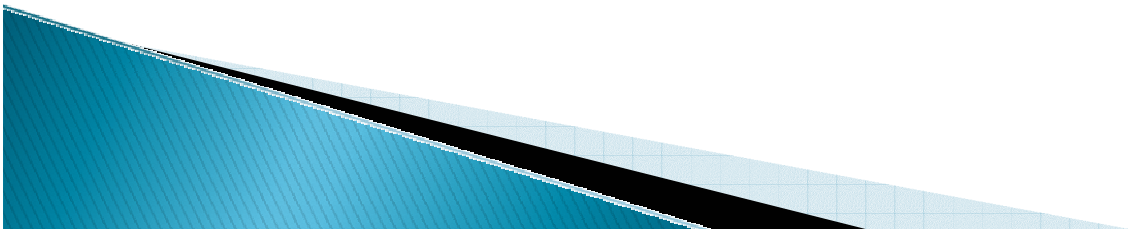
IV.– Modelos organizativos de los C.I.P. Agrupación de comunidades.

- ▶ Régimen competencial de la agrupación y las comunidades agrupadas (art. 24,3 in fine).
 - Supone doble límite a la actuación de los órganos de la agrupación frente a libre actuación de las agrupadas sobre sus propios elementos comunes
 - 1) Sólo competencia sobre los elementos inmobiliarios, viales, instalaciones y servicios comunes.
 - 2) No podrán menoscabar en ningún caso las facultades que corresponden a los órganos de gobierno de las comunidades agrupadas.
 - El límite sólo lo es a las competencias de la agrupación. Es posible que agrupación y comunidades agrupadas tengan competencias cumulativas o compartidas sobre los elementos comunes de la agrupación.
 - Si hay cotitularidad sólo de algunas de las comunidades integradas sobre determinados elementos comunes, en realidad existirán 2 complejos inmobiliarios de distinto alcance (cuya actuación por separado, en esos casos, debería contemplarse en los estatutos).
 - Legitimación de la agrupación o de las comunidades agrupadas: determinada en principio por su ámbito competencial (lo que puede dar problemas cuando de los elementos comunes de la agrupación se trate: STS 16 febrero 2006)



IV.– Modelos organizativos de los C.I.P. Agrupación de comunidades.

- ▶ Régimen jurídico de la agrupación de comunidades (24,3 LPH):
 - Aplicación de la LPH a todos los efectos con algunas especialidades.
 - No siempre sencilla y será necesario adaptar a la realidad fáctica de aplicación.
 - Especialidades limitadas:
 - Algunas imperativas (apartado b) y otras que admiten pacto en contrario (apartados a y c)
 - 1) Composición de la Junta de la Agrupación (24,3,a):
 - De carácter representativo, en principio.
 - Salvo pacto en contrario: los Presidentes de las comunidades integradas (y los propietarios individuales integrados), representan a sus comunidades.
 - Son las comunidades las integrantes: voto único cada una y cuota de participación; mayoría personal y real.
 - En principio, por aplicación de LPH, aunque resulta poco conveniente cuando existen grandes bloques o comunidades junto a otras mucho menores e incluso propietarios individuales.
 - Pacto en contrario en estatutos: más de una persona, la misma persona representando a todas, personas distintas del Presidente, ¿personas no propietarias?, ¿macrocomunidad de todos? ¿posible prescindir de la representación? ¿posible prescindir de cuota total de la comunidad y atribuir una parte proporcional de la cuota de participación de su comunidad a cada comunero, con voto autónomo?
 - La actuación de su representante vincula a la comunidad, aunque no cumpla el acuerdo de su Junta. STS de 8 de noviembre de 1995 y SAP Málaga 15 de mayo de 1998.
 - Control de la actuación de los representantes: 13,7 LPH, permite removerles de su cargo por acuerdo de la Junta de Propietarios convocada en sesión extraordinaria.



IV.– Modelos organizativos de los C.I.P. Agrupación de comunidades.

► Régimen jurídico de la agrupación de comunidades

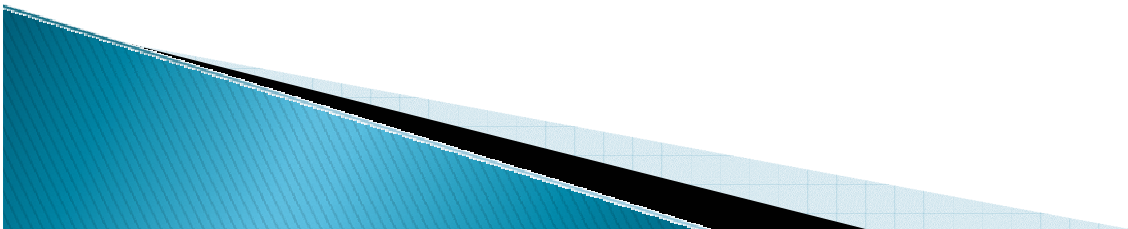
◦ Especialidades limitadas:

• 2) Adopción de acuerdos en la Junta de la Agrupación (24,3 b)

- En general: mayoría en la Junta de la agrupación (17,4 LPH, en 1ª y 2ª convocatoria).
- Respecto a materias para las que se requieren mayorías cualificadas: acuerdo de doble nivel, con la mayoría cualificada tanto en las comunidades agrupadas como en la agrupación misma.
- El problema de determinar cuándo la mayoría ha de ser cualificada (unanimidad o 3/5). Título constitutivo, Estatutos y supresión de barreras arquitectónicas.
- Acuerdos de 17,2 : basta 1/3 ¿de agrupación y agrupadas? Y no repercusión del coste a las que voten en contra salvo posterior incorporación.
- Acuerdos de 17,3: mejora de eficiencia eléctrica o hídrica del inmueble: 3/5 en ambas comunidades si común; si aprovechamiento independiente, basta 1/3 (¿de todas?) y pago por los interesados. Si punto de recarga eléctrica en garaje, basta solicitarlo y a costa del comunero.
- Acuerdos “a doble nivel”: mayoría cualificada en todas las comunidades agrupadas que conlleva en principio la normal unanimidad en la Junta de la agrupación.

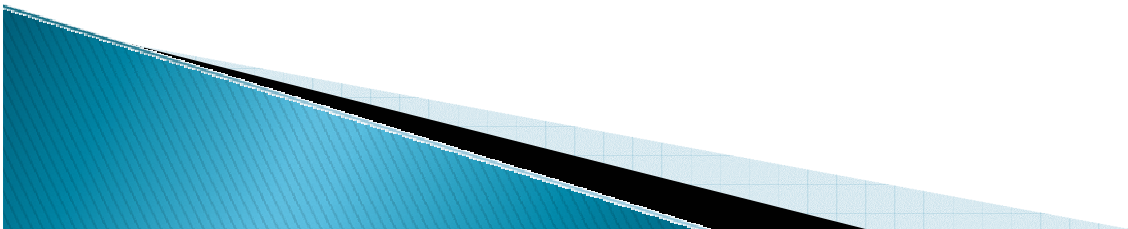
• 3) No fondo de reserva salvo pacto en contrario (24,3, c)

- Ya existe el fondo de reserva de las comunidades integradas que debe haber contemplado su participación en los gastos comunes de la agrupación.
- Problemas cuando se integran propietarios individuales.
- Quien debe a la agrupación es la comunidad agrupada no el comunero (que se exime de responsabilidad si pagó su cuota: 22 LPH)
- ¿Aplicación a las comunidades integradas del art. 21 LPH? ¿Monitorio?: domicilios y edictos.



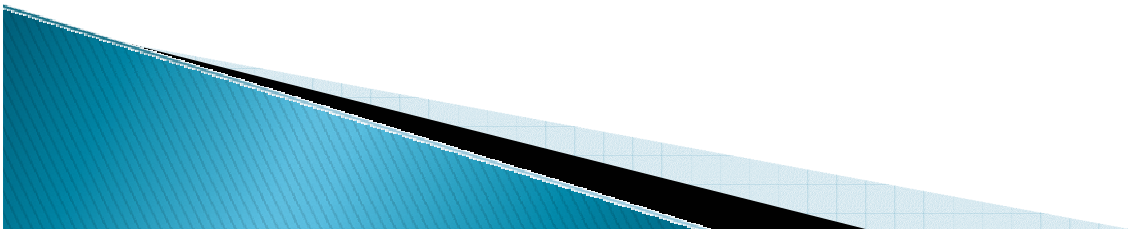
IV.– Modelos organizativos de los C.I.P. Agrupación de comunidades.

- ▶ Régimen jurídico de la agrupación de comunidades:
 - Aplicación de la LPH:
 - ¿Posible aplicación del 13,8 LPH si las comunidades integradas son menos de 4?
 - En principio sí, pero sin desconocer que el acuerdo de doble nivel (apartado b del art. 24,3 LPH) es norma imperativa.
 - Competencias de la Junta de la Agrupación: 14 LPH.
 - ¿Aplicación del art. 15,2 LPH en la Junta de la Agrupación?: privación de voto a la comunidad morosa.
 - Convocatoria de personas distintas al presidente: 16,1 LPH.
 - Legitimación para solicitar que la agrupación se pronuncie: los miembros de la Junta (16,2 LPH) aunque posible previsión estatutaria aumentándola.
 - Junta Universal sin convocatoria (16,3 LPH).



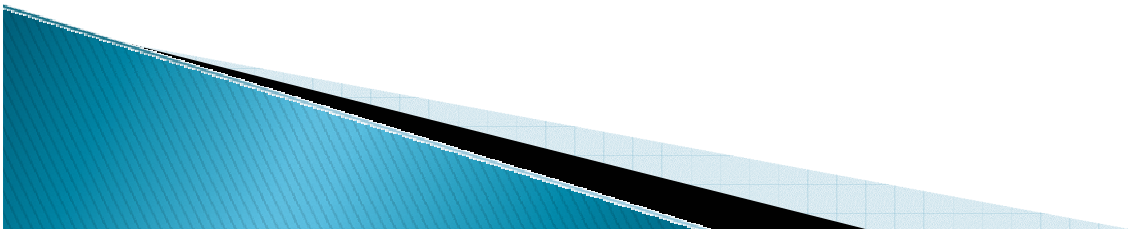
IV.– Modelos organizativos de los C.I.P. Agrupación de comunidades.

- ▶ Régimen jurídico de la agrupación de comunidades:
 - Aplicación de la LPH:
 - Impugnación de acuerdos de la Junta de la Agrupación (18 LPH)
 - Acuerdos de doble nivel: comuneros legitimados pero necesario que haya votado en contra, ausente o privado indebidamente de su derecho de voto: contra el acuerdo de su comunidad y sólo mediatamente contra el acuerdo de la Junta de la Agrupación.
 - Impugnación del acuerdo de la Junta de la Agrupación: en principio no legitimados los comuneros, sólo comunidades agrupadas (necesario voto en contra, ausente o privado indebidamente de su derecho de voto). Tanto en caso de acuerdos de doble nivel como de acuerdos de mayoría no cualificada. SAP Madrid 18 octubre 2005.
 - Libro de Actas diligenciado por el Registrador (415 RH Y 19 LPH)
 - Presidente de la Agrupación (13 LPH)
 - Representa en juicio y fuera de él en los asuntos que le afecten (de competencia de la Agrupación).
 - Miembro de la Junta: al menos representante de una comunidad ¿posible no propietario?
 - Convoca las Juntas.
 - Requerimiento para cesación de actividades prohibidas, dañosas o que contravengan disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres nocivas y peligrosas: competencia compartida de Presidente de Agrupación y el de la respectiva comunidad (7,2 LPH).
 - Uso del procedimiento del art. 21 LPH para reclamar contribución a los gastos generales.
 - No necesita en general acuerdo de la Junta para demandar: SAP Madrid 24 octubre 1994.
 - Órganos facultativos: Vicepresidentes, Secretario, Administrador y otros órganos de gobierno sin menoscabo de las funciones y responsabilidades que frente a terceros tienen los órganos legales (13,1 LPH)



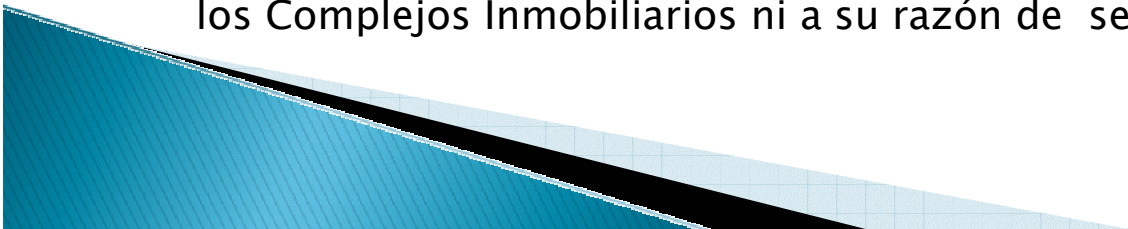
IV.– Modelos organizativos de los C.I.P. Otras formas de organización.

- ▶ Los modelos típicos no son imperativos: amplia autonomía de la voluntad: 24,4 LPH, con aplicación supletoria de la LPH en modalidad de agrupación de comunidades.
 - Crítica: no adecuado si no existe doble nivel de comunidad.
 - Crítica: fácil aplicación supletoria a los modelos de copropiedad, pero muy difícil a los modelos de interposición de persona jurídica en la gestión (y mucho más, en la titularidad, de los elementos comunes).
- ▶ Complejos Inmobiliarios no constituidos formalmente, sin estatutos (C.I.P. de hecho): se les aplica la LPH en la modalidad de agrupación de comunidades.
 - El problema: indefinición de elementos y servicios comunes, inexistencia de actos expresos de afectación de elementos comunes por destino, imposibilidad de afirmar que concurriría unanimidad en la constitución y en la consideración como común de los elementos o servicios, inexistencia de cuotas prefijadas en los elementos comunes y consiguiente imposibilidad de determinar la procedencia y cuantía de la cantidad que se reclame por gastos.
 - Jurisprudencia por ello acude en ocasiones a la doctrina del enriquecimiento injusto: pero es de difícil aplicación cuando el comunero renuncia a hacer uso de supuestos elementos comunes por destino y no se justifica fácilmente, incluso habiendo comunidad, ni la vinculación ob rem de titularidades ni la indivisibilidad de la situación de comunidad ni la imposibilidad de renuncia.
 - Con frecuencia la jurisprudencia lo obvia pero existe una enorme carga probatoria en quien reclama la contribución a los gastos. Debe acreditar la existencia del elemento o servicio, su naturaleza común y privada con participación del demandado en él, la afectación en su caso a un destino del elemento común que no lo es por naturaleza –con participación del demandado en la decisión–, el carácter indivisible e irrenunciable de la condición de comunero, la exacta cuantía del gasto y en principio que se ha realizado (puesto que si no existen órganos constituidos con participación del comunero tampoco podrá presupuestarlo), así como la cuota que corresponde al comunero demandado en los elementos comunes (para lo que previamente debería haber acudido a la determinación judicial de cuotas ex art. 5 LPH).



IV.– Modelos organizativos de los C.I.P. Otras formas de organización.

- ▶ Posible organización voluntaria conforme a pacto: 24,4 LPH, que prima sobre la aplicación de la LPH ¿Incluso sobre las normas imperativas de la LPH?
 - Crítica: a través de la autonomía de la voluntad puede llegarse a formulaciones claramente contradictorias con los postulados de la LPH y de los complejos inmobiliarios privados, e incluso de la comunidad de bienes misma.
 - Propuesta: al menos si existen elementos comunes por naturaleza deben sujetarse a las normas imperativas de la LPH con las especialidades de las agrupaciones, si concurrieran.
- ▶ Personas jurídicas: Sociedades civiles o mercantiles, asociaciones y Entidades Urbanísticas (STS de 19 de diciembre de 2003 y STS de 31 de octubre y 24 de junio de 1996)
 - Problemas para sociedades y asociaciones: negativa a la pertenencia del socio, dificultades para la vinculación ob rem de titularidades (insolubles cuando la titularidad se atribuye a la persona jurídica, en cuyo caso es dudoso que podamos hablar de situaciones de comunidad), inexistencia de ánimo de lucro en la sociedad, imposibilidad de imponer la condición de asociado en la asociación (STC 183/1989 de 3 de noviembre); imposibilidad de impugnación de los acuerdos adoptados en la sociedad o asociación por quien no es socio o asociado, así como de reclamarle cuotas distintas a la estricta contribución en gastos que le corresponda (aplicación también aquí de la doctrina del enriquecimiento injusto), posibilidad de participación en la sociedad o asociación de quienes no son comuneros...
- ▶ Servidumbres y complejos inmobiliarios privados. RDGRN de 21 octubre 1980.
 - Recíprocas o no. El problema de la prohibición de la servidumbre de propietario cuando son titulares de las dos fincas las mismas personas (530 CC).
- ▶ Comunidad de bienes ordinaria: dificultades por no responder a la naturaleza de los Complejos Inmobiliarios ni a su razón de ser.



V.- C.I.P. y Registro de la Propiedad.

- ▶ Consentimiento de todos los titulares (RDGRN de 5 de marzo de 2001)
- ▶ Título constitutivo y Estatutos de CIP en modalidad de comunidad única y agrupación: inscribibles (24 LPH), con sus requisitos de constitución.
 - Mayores dificultades de inscripción para otras formas organizativas, especialmente si no tienen naturaleza real (personificación).
- ▶ La técnica del triple (o múltiple) folio: RDRN de 2 de abril de 1980.
- ▶ Soluciones a la pluralidad de fincas registrales:
 - Inscripción extensa en una y concisa en las demás.
 - Previa agrupación de las fincas: física si es posible (sería una única comunidad), si no: propuesta de aplicación de la fórmula del art. 62,III,3ª del RH para cotos mineros que permite la apertura de folio al coto haciendo constar extremos y estatutos y en folios vinculados las concretas concesiones mineras.
- ▶ Los complejos inmobiliarios en construcción. Art. 8,4 LPH ¿y los proyectados? ¿complejos de parcelas?

