

# Consideraciones sobre la propiedad horizontal tumbada

**Raúl Oltra de Santiago**

*Técnico Superior de Gestión Catastral  
Gerencia Territorial del Catastro de Pontevedra  
Dirección General del Catastro*

## Consideraciones jurídicas

En una tierra –como es Galicia– en donde la fragmentación del territorio, “*Babel de Ferrados*”, es paradigma de lo que Pérez de Ayala denominó poéticamente *el vaivén incesante de la lucha por la propiedad y por la vida de innumerables generaciones* (1) y frente a normas restrictivas que tratan de contener al Katrina con sacos terreros, la imaginación de los ciudadanos –no se puede poner puertas al campo, aunque aquí sería al revés, porque está trufado de cancelas– y el legítimo acento que algún notario pone en la vertiente liberal de la profesión dando respuesta a las pretensiones de los primeros en relación a las herencias a causar –cada

*fillo*, una casa con su circundado– dan lugar a las más variadas fórmulas para esquivar las normas que limitan el fraccionamiento del suelo rústico.

Las restricciones legales al fraccionamiento de fincas rústicas limitan la capacidad de disposición de los propietarios, ya que los actos de segregación o división son de riguroso dominio, si bien se compadecen muy bien con lo que Alejo Leal llamó “*una esencial indivisibilidad natural*” (2), aludiendo a la continuidad natural del terreno y al carácter meramente formal o convencional de la división de los predios rústicos mediante la implantación de ciertas señales.

Las más de 4 millones de parcelas rústicas de la provincia de Ourense –“*más que en toda Suecia*”– constituyen un tópico catas-

---

(1) Pérez de Ayala, Ramón: “A Vuelo de Hombre, con la Ruta del Sol. Historia y Geología”. En ABC, 11 de Febrero de 1954.

---

(2) Leal, Alejo: Conferencia sobre “La Ley de Unidades Mínimas de Cultivo”, pronunciada el 20 de Abril de 1955, en el Instituto Nacional de Estudios jurídicos.

tral clásico, predicable en Galicia y la Cordillera Cantábrica (3), e in crescendo de día en día, pues continúa *“irrestañada la fuente de producción de lo que en Alemania se llamó la matanza de fincas”*, a saber, *“la impronta de la vida y del trabajo”*.

Ocurrencias tales como girar 90° en el lindero Este o apariciones espontáneas de fincas independientes junto al camino, adquiridos *“según me manifiestan ... sin que me lo acrediten documentalmente ... luego les advierto”*, constituyen el pan de cada día, agravado al cargar la ortofoto y observar los muros levantados y las casas terminadas hace más de 20 años. Se plantea cotidianamente la disyuntiva, también clásica, entre la consideración del Catastro como Registro descriptivo de las circunstancias físicas, económicas y jurídicas de los bienes inmuebles que, como tal, debe reflejar la realidad del territorio y el efecto consolidador –vía expedita para la inscripción registral– de situaciones de hecho alegales (4).

Una de las modalidades de elusión (5) que últimamente prolifera por estos lares es la denominada *“propiedad horizontal tumbada”*, figura jurídica aceptada pero no siempre utilizada convenientemente. Existe una Resolución de la DGRN de referencia en esta materia (Resolución de 10 de Diciembre de 2003) que distingue dos tipos de situaciones que suelen cobijarse bajo el calificativo, sin duda prosaico, de *“tumbada”*:

(3) Durán Boo, Ignacio: “El Modelo Catastral Español”.

(4) Alonso González, M<sup>a</sup> Esther: “Las Unidades Mínimas de Cultivo. Reflexiones sobre su incidencia en el ámbito catastral” Octubre 1999. También en las Circulares de la DGC de 27 de abril de 2006 (03/03/06 y 03/04/06) se consigna que la función principal del Catastro es reflejar la realidad inmobiliaria, aún como instrumento para hacer aflorar prácticas urbanísticas ilícitas, con la salvedad explicitada respecto de las divisiones y segregaciones en suelo rústico.

(5) Legítima y no entendida como fraude de ley ex Art. 6.4 del Código Civil, sino más bien como una desviación respecto de la norma que sería *naturalmente* aplicable.

1. Los complejos inmobiliarios privados, regulados en el Art. 24 de la Ley de Propiedad Horizontal, con parcelas o edificaciones jurídica y físicamente independientes pero que participan, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios.
2. Supuestos de propiedades horizontales (tumbadas en sentido propio) en que el suelo es elemento común y que son designadas como “tumbadas” en razón de la distribución de los elementos que las integran, que no se superponen, sino que se sitúan en un mismo plano horizontal.

En la primera de las situaciones planteadas, la formación de las fincas que pasan a ser elementos privativos en un complejo inmobiliario, en cuanto crean nuevos espacios del suelo objeto de propiedad totalmente separada, su equiparación a una parcelación es clara y no suscita dudas a los efectos de exigir para su inscripción la correspondiente licencia (caso de que la normativa sustantiva autonómica aplicable así lo exija).

Es la segunda situación la que da lugar al conflicto doctrinal, influyendo su tratamiento de forma directa en la práctica de las Gerencias Territoriales de Catastro. La cuestión fundamental estriba en determinar si –dado que podríamos estar ante una división o segregación de obligada incorporación a la Base de Datos de Catastro– es preciso o no exigir licencia municipal que autorice este acto jurídico. El debate se plantea especialmente en relación a aquellos supuestos de fincas en suelo rústico en las que, existiendo diversas construcciones, se asigna a cada una de ellas el uso privativo de una porción de terreno convertida en anejo inseparable. En estos casos, no existe más elemento común que justifique la aplicación del régimen de la propiedad horizontal que el propio suelo. Se ha objetado aquí que el carácter de elemento común del

suelo no es sino accidental (Sentencia del Tribunal Supremo de 26 Enero de 1999), ya que todas las facultades del dominio quedan, de hecho, en exclusiva para el usuario de la porción correspondiente. Si la exigencia legal de la licencia municipal tiene por objeto controlar la transformación del uso del suelo, evitando una parcelación ilegal o encubierta y que se infrinjan normas sobre parcelas mínimas, se verificaría en este caso un fraude de Ley: la parcelación de hecho de fincas rústicas, mediante el acogimiento al régimen de propiedad horizontal.

Sin embargo el hecho determinante viene constituido, no por la asignación de una porción como anejo, sino por la existencia o no de una división o fraccionamiento jurídico. Manteniéndose la unidad jurídica de la finca que sirve de soporte a la propiedad horizontal, no cabe hablar de parcelación “*pues no hay alteración de forma, superficie o linderos*”.

En su Resolución de 2003, la DGRN equipara estos supuestos a aquéllos otros tan frecuentes de asignación de uso singular o privativo de determinados elementos comunes como pueden ser las azoteas, patios u otras zonas de un solar no ocupadas por la construcción. No puede decirse que dicha asignación altere la unidad jurídica de la finca, por consiguiente huelga la licencia.

Esta doctrina resulta confirmada en la Resolución de la DGRN de 16 de Julio de 2005 cuando establece que para mantenerse en los límites de una comunidad –y, por tanto, para que exista propiedad horizontal– es preciso que las porciones atribuidas carezcan de autonomía que les permita ser consideradas como objetos jurídicos nuevos y absolutamente independientes entre sí, dado que, si tienen tal autonomía, nos hallaríamos ante una verdadera división de terrenos, cualquiera que sea la denominación elegida por las partes o el mecanismo jurídico bajo el que se pretenda encubrir.

En cualquier caso y teniendo en cuenta que la normativa autonómica es tan varia-

da, no cabe generalizar y se pueden introducir matices partiendo del concepto de parcelación que recogen las distintas Leyes del Suelo. Así, si para el Art. 206 Ley 9/2002 del Suelo de Galicia, la parcelación urbanística –sujeta a licencia– consiste en la *división de terrenos en dos o más lotes o porciones* a fin de su urbanización o edificación, el concepto que resulta del Artículo 143 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid exige, para hablar de parcelación, la *modificación de la forma, superficie o lindes de una o varias fincas*.

Si bien la doctrina expuesta de la DGRN respecto de la no exigencia de licencia si no hay división jurídica de la finca es predicable del concepto recogido en la legislación madrileña, la utilización, en la Ley gallega de una expresión más ambigua como es la división en “*lotes o porciones*” (en lugar de “*fincas o parcelas*”), permite sostener la necesidad de licencia para verificar la división horizontal tumbada, por más que el suelo se reputa elemento común. De este modo, tal como además reconoce la Resolución de 10 de Diciembre de 2003 de la DGRN (y en el mismo sentido, Resoluciones de 16 de Julio de 2005 y de 3 Diciembre de 2009), la definición de parcelación urbanística es harto imprecisa, así como la necesidad de acudir a la legislación sustantiva, que es la autonómica, esencial para dilucidar los casos en que se necesita la licencia.

Es necesario asimismo aludir al entronque de estas cuestiones con el vigente debate en torno a la metodología de valoración de los inmuebles en suelo rústico, fundamentalmente en cuanto a la variable “*grado de parcelación y densidad de las construcciones*” como indicador que influye en los precios en virtud de “*factores no agrarios*” (6). Constituye un reto largamente perseguido que, hoy más que nunca, puede arro-

(6) López de Luis, José Ramón: “Valoración Catastral: Un Modelo para Rústica”, Marzo 2010.

jar un resultado sin duda balsámico para la maltrecha fiscalidad de los Ayuntamientos, además de satisfactorio, como señaló Manuel Alcázar (7) desde el punto de vista del principio hacendístico de la igualdad contributiva de los ciudadanos.

Entre tanto, los técnicos de Catastro, desde nuestra recientemente nominada condición de *“herramienta de seguridad jurídica preventiva”* (8), no tenemos otro remedio que permanecer atentos a las nuevas tendencias que, en materia de retorcimiento de las palabras de la ley, no se van a dejar de suceder, del mismo modo que, volviendo a la cita de Ramón Pérez de Ayala, la lucha por la vida y por la propiedad nunca se detiene.

## Llevanza a las aplicaciones de Catastro

Las cuestiones que inmediatamente se plantean, de forma ineludible desde el punto de vista de la práctica catastral en las Gerencias, tienen que ver con la llevanza de esta figura jurídica al alfanumérico y su plasmación en la cartografía.

La complejidad jurídica de la división horizontal tumbada –discutible desde su misma definición, al menos en lo que se refiere a suelo rústico– ofrece diversas posibilidades y por tanto dudas en cuanto a su reflejo en nuestras aplicaciones. Decantarnos por una u otra opción y dado que las aplicaciones tienen sus limitaciones, arrojará consecuencias reveladoras del criterio interpretativo acogido por el Catastro Inmobiliario. Me explico, ciñéndonos al supuesto que

hemos venido en llamar división horizontal tumbada *propia*, (finca rústica con dos o más construcciones, cada una de las cuales tiene como anejo de uso exclusivo, una porción de terreno y el suelo como elemento común), según se atribuya a las respectivas porciones de terreno la condición de inmuebles independientes (9) (asignándole su correspondiente cargo) o se entienda que han de integrarse en el Cargo de la construcción de que son anejos, su reflejo en la cartografía será uno u otro. Ambas opciones son subsumibles en el TRLCI 1/2004:

- a. Consideración del terreno anejo como inmueble independiente: mediante la aplicación analógica del Art. 6.2.a) del TRLCI en relación con el Art. 21 del RD 417/2006, que atribuyen la condición de bien inmueble independiente *“a los exclusivos efectos catastrales”* a los *“trasteros y las plazas de estacionamiento en pro indiviso adscritos al uso y disfrute exclusivo y permanente de un titular mediante escritura pública en la que se incluya su descripción pormenorizada”* (10).
- b. Consideración como inmueble al conjunto constituido por la construcción y el terreno anejo: puesto que el conjunto constituido por diferentes elementos privativos mutuamente vinculados y adquiridos en unidad de acto, se considera ex Art. 6.2.a) del TRLCI, asimismo, un único bien inmueble a los efectos catastrales.

(9) Entendiendo que el carácter independiente es *“a los exclusivos efectos catastrales”* (Art. 6 TRLCI); debe quedar claro que, de acuerdo con la doctrina analizada de la DGRN, a efectos civiles, hablamos de una única finca rústica.

(10) Se trataría de un criterio analógico idéntico al sostenido por la Resolución de 10 de diciembre de 2003 de la DRGN en relación con *“la asignación del uso singular o privativo de determinados elementos comunes o porciones de los mismos, tan frecuentes en el caso de azoteas o patios como en el de zonas del solar no ocupadas por la construcción”*, que no alteraría la unidad jurídica de la finca.

(7) Alcázar Molina, Manuel: *“Propuestas y Consideraciones sobre el IBI Rústico en España”*, Octubre 2003.

(8) Ojeda Escobar, Antonio: *“Notariado y Catastro Inmobiliario Español”* Revista CT/Catastro N° 67 (Diciembre 2009).

A simple vista el criterio recogido en el apartado b (construcción y terreno como unidad), resulta menos artificioso y más coherente con la naturaleza de la institución de la propiedad horizontal. Además, como se verá más abajo, su plasmación en las aplicaciones catastrales resulta sencilla desde los criterios del PVCR. Sin embargo, en municipios en los que todavía no se haya realizado un PVCR, queda abierta la opción por uno u otro criterio toda vez que, en dichos municipios, las construcciones en suelo rústico han de mantener “*su clase urbana*” (11), limitando la forma de proceder, puesto que SIGECA no va a permitir, para un mismo Cargo, mezclar elementos de naturaleza diversa (rústica y urbana):

Así, tratándose de parcelas rústicas ubicadas en **municipios sin PVCR**, es preciso nuevamente distinguir entre las posibilidades antedichas:

- a. **Consideración como inmueble al conjunto constituido por la construcción y el terreno anejo:** será preciso incorporar tantos Cargos como construcciones haya en la parcela, además de un Cargo Cero cuya titularidad catastral se ha de atribuir en proindiviso a cada uno de los propietarios (12), con arreglo a las cuotas de participación asignadas a cada partícipe de la propiedad horizontal en la escritura de división horizontal tumbada (ex Art. 5 de la LPH 49/1960). La línea divisoria entre las distintas porciones que, a buen seguro, expresará el plano aportado por el declarante de horizontal tumbada no tendría, en este caso, su representación en la aplicación SIGCA.

---

(11) Circular de la DGC 03/04/07, sobre Procedimiento de Valoración de Construcciones en Suelo Rústico, Instrucción Segunda, respecto de las construcciones “*no indispensables*”. Trae causa de la Disposición Transitoria 1ª del TRLCI 1/2004.

(12) Descontando la superficie ocupada por la “*huella*” de las construcciones.

- b. **Consideración del terreno anejo como inmueble independiente:** En este caso, a la manera de los trasteros y plazas de garaje en pro indiviso, se ha de asignar una referencia catastral a cada porción de terreno, por lo que se incorporarían, además de los Cargos correspondientes a cada construcción (de naturaleza urbana), tantos Cargos como porciones anejas (de naturaleza rústica). De este modo, cada propietario de construcción con porción de terreno aneja es titular catastral de dos inmuebles, cada uno con su correspondiente referencia catastral. En este caso sí se representaría en cartografía la línea divisoria entre las distintas porciones.

Finalmente, tratándose de valorar fincas ubicadas en **municipios en los que se haya tramitado un PVCR** y dado que a todas las construcciones situadas sobre suelo rústico les asignarán la clase R (13) (rústica), para plasmar el régimen de división horizontal tumbada no hay más que incorporar tantos Cargos “R” como inmuebles haya, entendidos como “*elementos privativos mutuamente vinculados y adquiridos en unidad de acto*” (es decir, construcción y terreno como unidad). A partir de aquí caben, nuevamente, dos posibilidades según se pretenda representar o no en cartografía la línea divisoria entre las diversas porciones, mediante una subparcelación:

- a. Representación en la aplicación SIGCA de la asignación de porción aneja a la construcción: mediante subparcelas de cultivo. En “*Datos de la Construcción*” (etapa 5) de Grabación de Datos de Catastro, cada unidad constructiva se atribuirá al Cargo con que se corresponda, procediéndose del mismo modo en

---

(13) Circular de la DGC 03.04/07, sobre Procedimiento de Valoración de Construcciones en Suelo Rústico, Instrucción Primera.

“Datos de Cultivo” (etapa 6) respecto de la porción de terreno aneja (14).

- b. Consignación del reparto del elemento común suelo, sin reflejo en la aplicación SIGCA: bastaría con incorporar el reparto de los cultivos en función de los coeficientes de propiedad (15) que resulten de las cuotas de participación asignadas a cada partícipe de la propiedad horizontal en la escritura de división horizontal tumbada (ex Art. 5 de la LPH 49/1960). No se representarían las líneas divisorias en cartografía, pero su incorporación a la aplicación SIGECA se aviene mejor a la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal. Coherente con esta postura, la aplicación SIGECA habría de plasmar el reparto del elemento común suelo sin más expresión en la aplicación SIGCA que la representación de las diversas construcciones.

No obstante lo anterior, es preciso referir que, frecuentemente, el suelo no ocupa-

do por las construcciones, lejos de albergar cultivos está destinado a jardín de recreo o similares (16). En tal caso habría de consignarse en “Datos de la Construcción” (etapa 5) de Grabación de Datos –y no en cultivos–, asignándose la tipología que corresponda según el cuadro de coeficientes de la Norma 20 (RD 1020/1993) (17). A partir de ahí, bastaría con incorporar el reparto en función de los coeficientes de propiedad (TC3) antes mencionados.

De todo lo anterior cabe deducir, a modo de conclusión, que la clave del arco de la incorporación de la horizontal tumbada a nuestras aplicaciones, está en representar o no la situación catastral resultante en la cartografía, entendiendo que dicho reflejo puede ir en detrimento de la expresión de la verdadera naturaleza jurídica de la propiedad horizontal y sugerir que, finalmente, se ha verificado lo que las respectivas leyes del suelo de las CCAA tratan de evitar: el fraccionamiento irregular del suelo rústico. ■

(14) Siempre que, en este último caso, entendamos que el suelo no ocupado por las construcciones está destinado a cultivo. En otro caso ha de incorporarse en “Datos de la Construcción” (etapa 5) de Grabación de Datos.

(15) Después de haber recogido dichos coeficientes en “Datos de Inmueble” (etapa 4) de Grabación de Datos.

(16) Constituye un “*contrasentido desde el punto de vista de la equidad fiscal*” (expresión empleada por Manuel Alcázar en “Propuestas y Consideraciones sobre el IBI Rústico en España”) que resulten cuotas de IBI tan diversas respecto de inmuebles con valores semejantes de mercado, por el mero trazado de la línea de SUNAU.

(17) 10.3.5 o 10.3.2, con la categoría que proceda.