

Los complejos inmobiliarios y su inscripción catastral

Raquel Alcázar Montero

Jefe de Área Técnica

Subdirección General de Valoración e Inspección

Dirección General del Catastro

En las últimas décadas, determinados factores económicos y sociales han influido en el ámbito de la promoción inmobiliaria condicionando, entre otros aspectos, los tipos edificatorios. Se crean nuevas configuraciones jurídicas y espaciales con un predominio de los espacios residenciales privados, sin olvidarnos de los complejos comerciales.

La escasez de suelo en los núcleos urbanos consolidados ha motivado el alejamiento de las nuevas promociones de los centros y un crecimiento de la suburbanización privada. Surge un nuevo estilo de vida y el ciudadano busca, con la compra de la vivienda, zonas ajardinadas y de disfrute que le compensen del alejamiento del centro. Por otra parte, la necesidad de reducir costes tanto de construcción como fiscales y de disfrute

de los servicios, ha derivado en el proyecto de tipologías en las que se comparten elementos y servicios.

Con frecuencia nos encontramos conjuntos de propiedades urbanas integrados por parcelas o viviendas unifamiliares, tanto asiladas como pareadas o en hilera o bloques de edificios, en los que se establecen elementos comunes a todos ellos como zonas de paso y ajardinadas, piscinas, etc. Hay supuestos de edificios sobre parcelas independientes en los que cada edificio, a su vez, es una comunidad, pudiendo incluso ser construidos por diferentes promotoras en distintas fases.

Estas configuraciones, complejas y variadas, se encuadran, en su mayoría dentro del concepto de *complejos inmobiliarios o urbanizaciones privadas*, cada vez más frecuentes en la práctica.

Ante el vacío legal existente en los primeros momentos de su aparición, se introdujo su regulación en el Art. 24 de la Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal (LPH)¹, si bien, en la práctica, esta se ha demostrado insuficiente, abriéndose un debate doctrinal entorno al régimen jurídico de estos nuevos negocios y su distinción de la tradicional división horizontal, en especial de la denominada división horizontal tumbada.

Complejos inmobiliarios. Régimen jurídico

Como ya hemos indicado, el régimen jurídico de los complejos inmobiliarios se regula, básicamente, en el Art. 24 de la LPH. Además son de aplicación el texto refundido de la Ley de Suelo aprobado Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio (TRLS) y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y Notariado (DGRN)

De acuerdo con LPH los requisitos de configuración de un complejo inmobiliario son:

- 1º Estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí, cuyo destino principal sea la vivienda o locales.
- 2º 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.

Por tanto, son dos los elementos necesarios para la constitución de un complejo inmobiliario: la independencia entre parcelas

¹ Artículo introducido por la Ley la Ley 8/1999, de 6 de abril, de reforma de la LPH.

o edificios y la vinculación entre las edificaciones o parcelas y los elementos comunes.

Como sabemos, esta vinculación entre un elemento independiente y los comunes, esta también presente en la división horizontal, por tanto lo que distingue al complejo inmobiliario es la *independencia* entre parcelas o edificios.

De acuerdo con la LPH, a los complejos inmobiliarios que se ajusten a estos requerimientos les son de aplicación el régimen especial de la propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil², sin que ello signifique que les otorgue la misma naturaleza jurídica.

Esta distinción entre los complejos inmobiliarios y la división horizontal que ha sido objeto de un cierto debate doctrinal, se trata con más detenimiento en un epígrafe posterior.

La LPH establece dos posibles formas de constitución de los complejos inmobiliarios:

- A. En una sola comunidad de propietarios.
- B. En una agrupación³ de comunidades de propietarios.

² Art. 396. CC: "Los diferentes pisos o locales de un edificio ó las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo... y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles.

Las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división y sólo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable. En caso de enajenación de un piso o local, los dueños de los demás, por este solo título, no tendrán derecho de tanteo ni de retracto. Esta forma de propiedad se rige por las disposiciones legales especiales y, en lo que las mismas permitan, por la voluntad de los interesados".

³ Se incluye el término comunidad agrupada, tal y como aparece en la Ley, si bien no debe entenderse con las implicaciones jurídicas y fiscales (unión o agregación) sino como mancomunidad.

Por tanto, de acuerdo con la norma, es posible que una pluralidad de parcelas se organice en una comunidad de propietarios o como una *mancomunidad*, sin que sea necesaria la agrupación registral previa de las fincas y en tanto no se establece condición de contigüidad, las parcelas podrían, incluso, no ser contiguas.

Sin embargo, esta norma no es de aplicación obligatoria ya que de acuerdo con el apartado 4 del mismo artículo⁴ caben otros modelos organizativos que implican cierta autonomía privada, al quedar sujetos al pacto entre propietarios y siéndoles de aplicación supletoria la LPH, con las mismas especialidades ya descritas.

Por tanto en la práctica nos encontramos que cada complejo tiene sus propias características y problemática lo que exige un análisis independiente de cada caso.

A estas variables tenemos que añadir, la posibilidad de configuración de complejos inmobiliarios que podríamos denominar mixtos, una de las novedades incorporadas por el TRLS⁵, que estarían formados por edificaciones de propiedad privada y de dominio público, siendo posible su constitución si los instrumentos de ordenación urbanística destinan superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo (o vuelo). En estos casos las edificaciones de dominio

público tendrían el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público.

La posibilidad de constitución de estas organizaciones enlaza con otro interesante debate sobre el régimen jurídico del subsuelo, al regularse la posibilidad de la segregación del subsuelo sin necesidad de constitución de una propiedad horizontal y su inscripción independiente, hecho admitido con anterioridad por notarios y registradores⁶ y que con la Ley de suelo pasa a ser regulado en una norma jurídica. Estos complejos constituyen una alternativa a las concesiones administrativas, cuya gestión es en la práctica complicada.

Requisitos formales para su constitución e inscripción en el registro de la propiedad

Entre los requisitos formales específicos para la constitución de los complejos inmobiliarios, que se establecen en las normas que les son de aplicación, están:

- Que la constitución y modificación del complejo inmobiliario debe ser autorizada por la Administración competente donde se ubique la finca o fincas sobre las que se constituya tal régimen⁷.
- En el supuesto de agrupación de comunidades:
 - El título constitutivo de la nueva comunidad agrupada deberá ser otorgado por el propietario único

⁴ Art. 24.4 LPH “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”.

⁵ Artículo 17.TRLS: formación de parcelas y su relación entre ellas.

Cuando, de conformidad con lo previsto en su legislación reguladora, los instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público, podrá constituirse complejo inmobiliario en el que aquellas y ésta tengan el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público.

⁶ Resolución de la DGRN de 5 de abril de 2002. Resolución de la DGRN de 24 de febrero de 2007 (BOE: 04-abril-07). Disgregación de titularidad (pública y privada) entre el suelo y el subsuelo.

⁷ Art. 17 del texto refundido de la Ley de Suelo aprobado Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio.

del complejo o por los presidentes de todas las comunidades llamadas a integrar aquélla, previamente autorizadas por acuerdo mayoritario de sus respectivas Juntas de propietarios⁸.

- El título constitutivo debe contener la descripción del complejo inmobiliario en su conjunto y de los elementos, viales, instalaciones y servicios comunes. Asimismo se debe fijar, en su caso, la cuota de participación de cada una de las comunidades integradas en el complejo.

Respecto a su inscripción, de acuerdo con lo establecido en el artículo 17 del TRLS es requisito indispensable para la inscripción del complejo inmobiliario, que al título correspondiente se acompañe la autorización administrativa concedida, o el testimonio notarial de la misma.

Complejos inmobiliarios. División horizontal tumbada

En la práctica, la naturaleza jurídica de los complejos inmobiliarios y de la división horizontal puede llegar a ser difusa, siendo necesario establecer algún elemento que nos permita distinguir con más claridad cuando se trata de una propiedad horizontal, especialmente si es tumbada, y cuándo de un complejo inmobiliario.

Determinadas resoluciones de la DGRN⁹ establecen la distinción entre ambas figuras y la doctrina de los Tribunales es bastante clarificadora en este aspecto¹⁰.

Los Complejos Inmobiliarios Privados, aunque les sea de aplicación el régimen de la LPH, no tienen la naturaleza de propiedad horizontal propiamente dicha. Mientras que la propiedad horizontal bajo el calificativo de “tumbada”, tiene la naturaleza y es una verdadera propiedad horizontal ya que las fincas mantienen en común el suelo, vuelo (en su caso) y la unidad de la finca recibiendo la denominación de tumbada, porque los planos de división de las fincas son verticales, y no horizontales.

Algunos autores establecen como aspecto esencial que distingue estas figuras el que, en el complejo inmobiliario el objeto de las propiedades separadas consiste en cosas (parcelas edificadas o edificables) que, en lo principal, son independientes entre sí, a diferencia del régimen de propiedad horizontal en el cual, cada unidad inmobiliaria objeto de las diversas propiedades separadas (vivienda, garaje o local) consiste en parte integrante de una misma cosa: el edificio¹¹.

El otro aspecto importante a considerar es que, en el caso de la división horizontal, el suelo es común en su totalidad. Y es entorno a esta circunstancia donde la doctrina ha establecido una clara postura al considerar que la atribución de un uso exclusivo sobre partes del suelo a titulares de elementos privativos, se debe considerar como una verdadera división y por tanto es obligatorio el otorgamiento de la correspondiente licencia de parcelación, de conformidad con la normativa urbanística que sea de aplicación en cada caso.

Esta consideración cobra especial interés en el caso del suelo rústico, ya que puede evitar posibles fraudes en los supuestos en los que se intente esconder bajo la apariencia formal de una división horizontal tumbada, auténticas divisiones del terreno que den lugar a la fragmentación de estos

⁸ Art. 24.2.b de la Ley de Propiedad Horizontal.

⁹ Resolución de la DGRN de 3 de diciembre de 2009. Resolución de la DGRN de 3 de abril de 2012.

¹⁰ Sentencias la Audiencia provincial de Madrid de 26 de febrero de 2007 y 3 de octubre de 2008.

¹¹ MANUEL PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS. “Derechos reales, derecho hipotecario”.

suelos en contra de la legislación urbanística autonómica aplicable¹².

En este sentido la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 3 octubre de 2008 afirma que existe verdadera *división* de los terrenos en el caso de efectuarse una división horizontal con asignación a cada titular del uso individualizado de una parte del terreno, así como, en el supuesto de división horizontal con agotamiento de la totalidad de la finca matriz sin que exista resto de suelo que se clasifique como elemento común, lo que exige la necesidad de aportar licencia de parcelación¹³.

En la misma línea el TRLS en su Art. 17 establece que la división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística y asimila estos supuestos a el caso de enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva.

¹² Determinadas resoluciones daban pie a estos supuestos, Resoluciones de la DGRN de 10 de diciembre de 2003 y de 14 de junio de 2004, ambas con idéntico fundamentos de derecho. Si bien esta doctrina fue anulada por los Tribunales ya que ambas resoluciones fueron anuladas respectivamente por las Sentencias la Audiencia provincial de Madrid de 26 de febrero de 2007 y 3 de octubre de 2008.

¹³ Con anterioridad ya se había establecido esta línea. En la Resolución de la DGRN de 12 de febrero de 2001 se establece: "La compatibilidad entre la persistencia de una comunidad sobre el todo y la atribución a cada propietario de un derecho permanente de uso exclusivo sobre una parte de aquel, exige que estas partes carezcan de autonomía física y económica que les impida ser reputados como objetos jurídicos nuevos e independientes entre sí pues en otro caso aquella tributación implicará una verdadera división, cualquiera que sea la denominación elegida o el mecanismo jurídico bajo el que pretenda encubrirse.

Y en consecuencia el TRLS obliga a que en la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exijan, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable, siendo el cumplimiento de este requisito exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción.

Si bien parece que actualmente la doctrina de manera homogénea establece con claridad esta distinción, todavía pueden plantearse casos intermedios entre ambos supuestos de difícil calificación jurídica en la práctica.

Inscripción de complejos inmobiliarios en el catastro

El Catastro como registro administrativo de bienes inmuebles, cuenta con una base de datos (BDC) en la que figura su descripción catastral que incluye, información económica, física y jurídica, así como la representación gráfica del inmueble en la cartografía catastral.

Algunos de los aspectos a considerar en relación a la inscripción en la BDC de los complejos inmobiliarios, ya los hemos expuestos en los epígrafes anteriores al enmarcar y definir esta figura, entre ellos:

- La complejidad y falta de homogeneidad de su configuración, incluso la dificultad de distinción con otras formas de organización jurídica, como son las divisiones horizontales tumbadas.

El Catastro como organización caracterizada por su implantación a nivel territorial y con una política de alianzas y convenios de colaboración con otras entidades, precisa dotar a sus

procesos de una sistematización que permita su ejecución de manera homogénea.

La diversidad de supuestos y la complejidad que en algunos casos tienen, supone tener que analizar individualmente el caso concreto para adaptarlo, en la medida de lo posible, al esquema general.

- Contribuir a la seguridad jurídica preventiva en el ámbito inmobiliario. Considerando lo expuesto en el apartado anterior y en orden a la responsabilidad de la DGC en relación a la inscripción de bienes inmuebles y considerando que uno de sus objetivos es el de contribuir a la seguridad jurídica preventiva en el ámbito inmobiliario, es preciso establecer, en el procedimiento correspondiente de inscripción, el control y comprobación del cumplimiento de los requerimientos y de la normativa autonómica correspondiente.
- Compatibilizar la complejidad de estas organizaciones con la estructura de datos catastral sin obviar, en lo posible, la coordinación con el Registro de la Propiedad, en tanto que uno de los objetivos de la DGC, que se ha ido consolidando e incrementando en las últimas modificaciones legislativas¹⁴, es la colaboración y coordinación con Notarios y Registradores de la propiedad, de acuerdo con lo ya expuesto. En ocasiones, dependiendo de la complejidad del caso, coordinar la configuración jurídica y física es complicado.

¹⁴ Ver modificaciones del TRLCI introducidas por la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de economía sostenible en relación al procedimientos de incorporación mediante comunicaciones, y constancia de la referencia catastral en documentos notariales y en el registro de la propiedad.

Entre los elementos a considerar en la inscripción catastral de los complejos están:

- La consideración de los distintos objetos como bienes inmuebles a efectos catastrales. De acuerdo con la normativa catastral tienen la consideración de bien inmueble a los exclusivos efectos catastrales¹⁵:
 - La parcela o porción de suelo de una misma naturaleza, enclavada en un término municipal y cerrada por una línea poligonal que delimita, a tales efectos, el ámbito espacial del derecho de propiedad de un propietario o de varios pro indiviso y, en su caso, las construcciones emplazadas en dicho ámbito.
 - Los diferentes elementos privativos de los edificios que sean susceptibles de aprovechamiento independiente, sometidos al régimen especial de propiedad horizontal, así como el conjunto constituido por diferentes elementos privativos mutuamente vinculados y adquiridos en unidad de acto y, en las condiciones que reglamentariamente se determinen, los trasteros y las plazas de estacionamiento en “pro indiviso” adscritos al uso y disfrute exclusivo y permanente de un titular.
- La representación gráfica en la cartografía catastral, en función de la configuración o no de distintas parcelas catastrales.

¹⁵ Artículo 6 del texto refundido de la Ley del Catastro inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

La parcela catastral aparece definida en la normativa catastral, al introducir el concepto de bien inmueble, como la porción de suelo de una misma naturaleza, enclavada en un término municipal y cerrada por una línea poligonal que delimita el ámbito espacial del derecho de propiedad¹⁶,

- La inscripción de los elementos comunes y su vinculación a los elementos privativos.
A efectos del cómputo final de superficies y de la atribución de los elementos comunes a los respectivos inmuebles, a los efectos de su valoración catastral.

Con ayuda de algunos ejemplos, analizaremos bajo la perspectiva de su inscripción catastral los dos modelos básicos en los que se encuadran los complejos inmobiliarios, de acuerdo con lo establecido en la LPH:

- A. Complejo inmobiliario formado por parcelas independientes, no edificadas, constituido en una única comunidad de propietarios.
- B. Complejo inmobiliario constituido por varias comunidades de propietarios.

Caso A: parcelas independientes en una única comunidad de propietarios (figura 1)

De acuerdo con el concepto de bien inmueble y parcela catastral, cada una de

¹⁶ La Ley 14/2010, de 5 de julio, sobre las infraestructuras y los servicios de información geográfica en España, en su Anexo I. establece la parcela catastral como información geográfica de referencia y la define como:

“... porción de suelo que constituye el objeto geográfico básico de la cartografía catastral y que delimita la geometría del derecho de propiedad de un propietario o de varios pro indiviso, así como los demás bienes inmuebles inscritos en el Catastro con sus correspondientes referencias catastrales...”.

las parcelas independientes constituye un bien inmueble a efectos catastrales y figurara en la cartografía catastral como parcela independiente.

La problemática se plantea respecto de la inscripción y representación gráfica del suelo común, así como de la forma de vinculación a los elementos privativos.

En este caso se inscribiría otro inmueble correspondiente a la parcela de suelo común, en régimen de copropiedad de cada uno de los titulares del complejo, a modo de vinculación “ob rem”. Esta solución puede plantear algún problema:

- En el supuesto enajenación de uno de los elementos privativos requeriría el control del cambio de titularidad de la correspondiente parte indivisa, al no realizarse dicho cambio de modo simultáneo al no estar vinculados en la BDC.
- La inscripción del suelo común como inmueble independiente puede no ajustarse jurídicamente a la estructura del complejo, especialmente si dicho común se configura como parcelas discontinuas.

Caso B. Complejo inmobiliario constituido por varias comunidades de propietarios

En este supuesto, cada elemento privativo tiene asignado una cuota o coeficiente de propiedad sobre los distintos elementos comunes a los que esta vinculado. Un ejemplo de este caso sería el esquematizado en el figura 2.

En este modelo la problemática se establece respecto a:

- La inscripción y vinculación a los elementos privativos de los elementos comunes a las comunidades integrantes del complejo.

Figura 1
Elaboración propia a partir de un ejemplo real

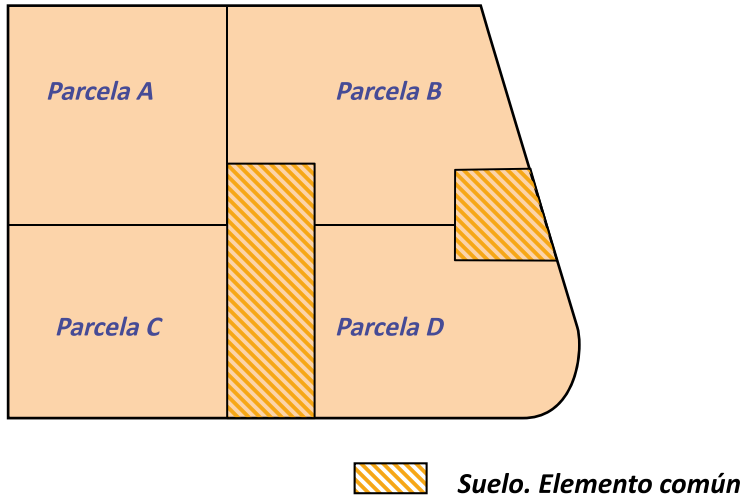
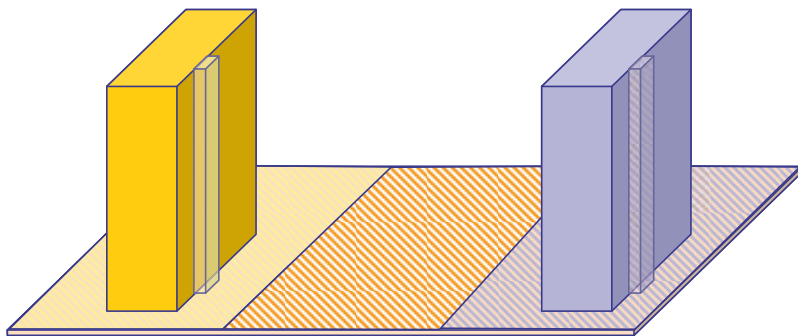






Figura 2
Elaboración propia a partir de ejemplos reales



- | | | |
|--|--|---|
|  COMUNIDAD A |  ELEMENTOS COMUNES A |  ELEMENTO COMUN A y B |
|  COMUNIDAD B |  ELEMENTOS COMUNES B | |
-

La opción, como vimos en el supuesto anterior es la inscripción del elemento común de manera independiente y su vinculación “ob rem”.

- La asignación de los coeficientes de participación de los distintos elementos privativos.

De acuerdo con los requisitos formales establecidos en la ley para la constitución de un complejo inmobiliario de este tipo, en el título constitutivo debe fijar la cuota de participación de cada uno de las comunidades integradas en el complejo.

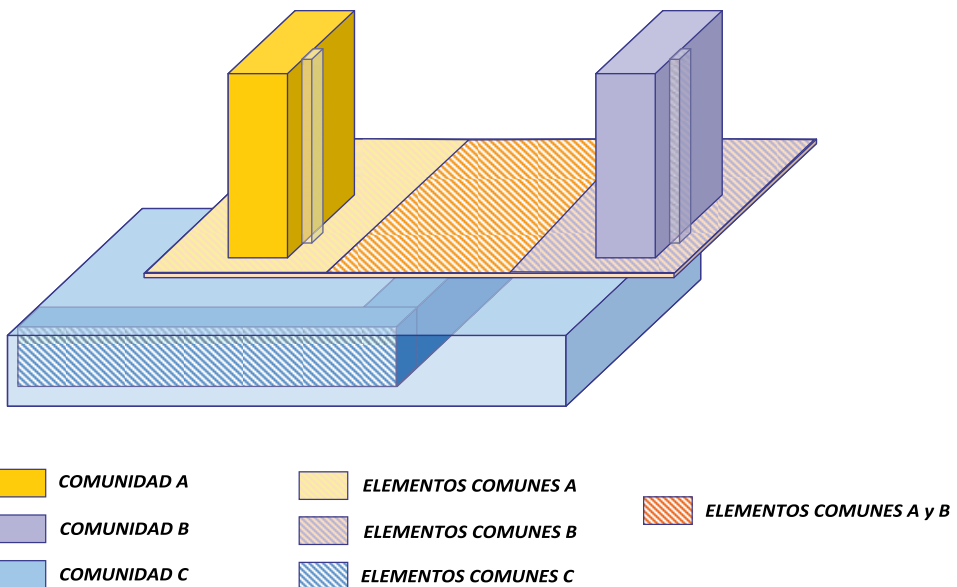
No se establece un sistema fijo de determinación de los coeficientes de propiedad, como tampoco lo hay en los supuestos de divisiones horizontales. Con carácter general cada elemento privativo tendrá asignado un

coeficiente por cada comunidad en la que participa, así, siguiendo como modelo el esquema de la figura 2, un local privativo de la comunidad A tendrá un coeficiente de propiedad sobre los comunes de la comunidad A y otro sobre los elementos comunes de A y B (mancomunidad).

En el modelo esquematizado de la figura 3, una de las comunidades integradas en el complejo (comunidad C) es un aparcamiento y algunos de los elementos privativos de esta comunidad (plazas de aparcamiento) se vinculan como anejo inseparable de los locales privativos de las otras comunidades.

A partir de estos esquemas generales, la estructura de estas organizaciones jurídicas puede ser más compleja y su adaptación al modelo de datos

Figura 3
Elaboración propia a partir de ejemplos reales



del Catastro supone la variación, según los casos, en los criterios de reparto de comunes y por tanto de la definición de las superficies finales de los inmuebles.

Conclusiones

Los cambios en el sector inmobiliario inciden directamente en el Catastro como registro administrativo de bienes inmuebles que cuenta con información económica, física y jurídica de los mismos. El modelo de datos catastral precisa adaptarse a los nuevos requerimientos legales y técnicos, dando respuestas en consonancia con los compromisos y objetivos marcados por la organización, como son, la coordinación con Notarios y Registradores de la propiedad o la contribución a la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.

La diversidad y complejidad de determinadas organizaciones jurídicas, entre las que se encuentran los complejos inmobiliarios, unida a la falta de una regulación más específica y a la heterogeneidad de normas que tiene incidencia en este sector como la legislación urbanística, competencia de cada Comunidad Autónoma, dificultan la sistematización de respuestas válidas para todos los casos.

Bibliografía

- Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal. Ley 8/1999, de 6 de abril, de reforma de la Ley 49/1960, de Propiedad Horizontal.
- Código Civil.
- Texto refundido de la Ley de Suelo aprobado Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio.
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.
- Texto refundido de la Ley del Catastro inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.
- Ley 14/2010, de 5 de julio, sobre las infraestructuras y los servicios de información geográfica en España.
- Sentencias la Audiencia provincial de Madrid de 26 de febrero de 2007 y 3 de octubre de 2008.
- Resoluciones de la Dirección General de Registros y Notariado: Resolución de febrero de 2001. Resolución de 10 de diciembre de 2003. Resolución de 14 de junio de 2004. Resolución de 3 de diciembre de 2009. Resolución de 3 de abril de 201.
- Registradores de Madrid. Cuadernos del Seminario de CARLOS HERNÁNDEZ CRESPO.
- IGNACIO MARTÍNEZ GIL VICH: Complejos inmobiliarios privados ¿agrupación registral previa? El notario del siglo XXI. Colegio Notarial de Madrid.
- MANUEL PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS. Derechos reales, derecho hipotecario.
- JESÚS ESTRUCH ESTRUCH. RAFAEL VERDERA SERVER. Urbanizaciones y otros complejos inmobiliarios en la Ley de Propiedad Horizontal.