

## **Cuestiones generales** ( CAP. 3 L 49/1960 )

En el ámbito de la expansión superficial de la Propiedad Horizontal, se entiende por complejo inmobiliario el inmueble único integrado por varios edificios, concibiendo el total del inmueble como único objeto de derecho de una sola Propiedad Horizontal, si bien conservando, en cierto modo, la "personalidad de cada uno de los edificios" del inmueble, que se unirán entre sí por medios característicos del régimen de la propiedad horizontal (solar y viales comunes, garaje y otros servicios generales - instalaciones, calefacción, vestíbulo y otros elementos comunes, compartidos -, comunidad general de propietarios etc.).

En otro sentido, definimos el complejo inmobiliario como el conjunto de propiedades urbanas, integrado por diversas viviendas, chalets, parcelas o bloques de edificios, en los que existen elementos comunes a todos ellos.

La AP Madrid 06-03-00 se refiere a lo que la nueva LPH denomina complejos inmobiliarios, que se produce en aquellos supuestos en que, al lado de una comunidad horizontal ordinaria, existen otros elementos comunes a varios bloques o edificios, que a su vez tienen una serie de elementos comunes, como viales, piscinas, zonas deportivas, etc.

Dentro de este género se encontrarían:

- Las urbanizaciones privadas
- Los comunidades de diversos bloques de edificios
- Las subcomunidades dentro de la propiedad horizontal

Este planteamiento parte de un régimen de Propiedad Horizontal general, pero admite dentro del mismo una cierta independencia de cada uno de los edificios comprendidos en el total del inmueble.

Desde el punto de vista estático o de constitución de la propiedad horizontal, existirá un solo inmueble – finca registral única – sometido a un mismo régimen jurídico. Desde el punto de vista dinámico o de funcionamiento de la propiedad horizontal constituida, tendrá lugar una diferenciación de mecanismo de cada edificio del inmueble, con la distinción de elementos y servicios comunes del inmueble en general y la de aquellos que fueran privativos de cada unidad integrada en el conjunto.

La forma de organización de los complejos inmobiliarios privados varía desde la existencia de una sola Comunidad, hasta fincas jurídicamente independientes que llegan a integrar una Supracomunidad general; se trata del caso de las denominadas Mancomunidades.

En este segundo modo de organización, coexistirán dos sistemas: la gestión interna de cada comunidad, y un régimen de copropiedad entre los diversos propietarios de los diferentes bloques que integran el complejo, con respecto a servicio y elementos comunes a todos ellos.

En lo que a la fiscalidad se refiere, se pronuncia la DGT 24-09-02 sobre el supuesto de las Mancomunidad, y afirma que al no tener ésta más finalidad que la administración de los elementos y zonas comunes de las distintas Comunidades de Propietarios ya existentes, queda excluida la actividad empresarial y, en consecuencia, la posible tributación por la modalidad Operaciones Societarias del ITP y AJD.

Añade que la escritura de constitución de una comunidad de propietarios al amparo del artículo 24.2.b) de la Ley de Propiedad Horizontal, no origina tributación alguna por la cuota variable del documento notarial de Actos Jurídicos Documentados.