



RESUMEN Y CONCLUSIONES
DEL INFORME JURÍDICO DE ENERO DE 2020 SOBRE RÉGIMEN DE
PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA URBANIZACIÓN ALCAZABA BEACH
SITUADA EN
ESTEPONA (MÁLAGA).



26 de febrero de 2020

ÍNDICE

1. ABREVIATURAS.....	4
2. TÉRMINOS DE LA PRESTACIÓN.....	5
3. OBJETO DEL INFORME.	7
4. ORGANIZACIÓN JURÍDICA DE LAS CINCO FASES DE LA URBANIZACIÓN.....	10
5. RESERVA POR LA SOCIEDAD PROMOTORA DE LA PROPIEDAD DE CATORCE FINCAS REGISTRALES, PARTE EN LAS PARCELAS SEGREGADAS DE LAS MATRICES DE LAS FASES I, II Y III.	22
6. CONSTITUCIÓN DE LA AGRUPACIÓN DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS DEL CONJUNTO URBANÍSTICO ALCAZABA BEACH Y CONTRATOS PRIVADOS DE LOS QUE TRAE CAUSA.	23
7. FUNCIONAMIENTO MATERIAL O REAL DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS ALCAZABA BEACH.	30
8. RECOMENDACIÓN DE TRANSFORMACIÓN DEL COMPLEJO INMOBILIARIO DE AGRUPACIÓN DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS EN UN COMPLEJO INMOBILIARIO DE COMUNIDAD ÚNICA, CUANDO LOS COSTES FISCALES LO PERMITAN.	31
9. PROPUESTA DE ACTUACIÓN.....	33

1. ABREVIATURAS.

ABREVIATURAS	
Informe	Informe Jurídico inmobiliario
El Cliente	Comunidad de Propietarios Alcazaba Beach
El Despacho	AV LEGAL - M DOC LEGAL, S.L.U.
El Inmueble	Viviendas que forman parte de la Comunidad de Propietarios
La urbanización	Urbanización Alcazaba Beach, conformada por las Fases I a V
Complejo Inmobiliario /Complejo	Complejo Inmobiliario privado integrado por varias comunidades de propietarios de la Urbanización. Hay cuatro Complejos Inmobiliarios constituidos en la Urbanización,
Complejo 1 Inmobiliario 1 /Complejo	Complejo Inmobiliario privado al que pertenecen las tres comunidades de propietarios de la Fase 1 que tiene como elementos comunes la piscina frente al mar, jardines, caminos, accesos, etc.
Complejo 2 Inmobiliario 2 /Complejo	Complejo Inmobiliario privado al que pertenecen las dos comunidades de propietarios de la Fase 2 que tiene como elementos comunes la piscina frente al mar, jardines, caminos, accesos, etc.
Complejo 3 Inmobiliario 3 3/Complejo	Complejo Inmobiliario privado al que pertenecen las dos comunidades de propietarios de la Fase 3 que tiene como elementos comunes la piscina frente al mar, jardines, caminos, accesos, etc.
Agrupación Comunidades de	Complejo Inmobiliario privado constituido en 2004 con la pretensión de integración de todas las comunidades de propietarios de la urbanización.
LPH	Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.
TRLSTRU	Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se Rehabilitación Urbana.
CC	Real Decreto de 24 de julio de 1889, por el que se aprueba el Código Civil.
DGRN	Dirección General de los Registros y el Notariado.
DONc	Declaración de obra nueva en construcción
DONt	Declaración de obra nueva terminada
DO y DH	Declaración de obra nueva y división horizontal
RP	Registro de la Propiedad
BOJA	Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.
N/A	No Aplica.

2. TÉRMINOS DE LA PRESTACIÓN.

- I. El Informe ha sido elaborado en atención a la solicitud formulada por el Cliente, en relación al Inmueble.
- II. No se ha inspeccionado el Inmueble, ni se cuenta con datos concretos de las parcelas.
- III. Para la elaboración del Informe, el Cliente ha facilitado documentación al Despacho que se detalla en este documento. Las opiniones jurídicas que en el mismo figuran, se basan únicamente en la documentación obtenida, detallada en el mismo.
- IV. Este Informe ha sido elaborado por el Despacho para la utilización exclusiva del Cliente, en el contexto de la consulta realizada sobre el objeto del mismo. El presente Informe, no generará responsabilidad frente a cualquier persona.
- V. La información suministrada en el presente Informe, así como las opiniones que en el mismo figuran, se basan en la documentación que se ha obtenido para su redacción, que aparece detallada y se adjunta al mismo.
- VI. Este Informe no debe entenderse como una opinión sobre el valor y/o el estado del Inmueble. No se manifiesta en el presente Informe ninguna opinión distinta del técnico jurídico relativo a su objeto.
- VII. Se parte del presupuesto básico de que todos los documentos suministrados son copia fiel y auténtica de los originales, y que todas las contestaciones dadas a las preguntas o requerimientos, así como el resto de declaraciones realizadas al Despacho durante la realización de las investigaciones de la revisión legal, son exactas y realizadas de buena fe.
- VIII. La emisión de este informe no supone una opinión de valor sobre la actividad o gestión realizada por Cliente en la urbanización, aceptando las partes la exoneración de cualquier responsabilidad.

IX. Hemos asumido que:

- Las copias de los documentos que nos han sido facilitadas o puestas a nuestra disposición son veraces, completas y conforme a los originales y que todas las firmas y sellos son auténticos;
- Los documentos fueron válidamente firmados por la correspondiente comunidad y permanecen en vigor y son exigibles, no hemos solicitado información en cuanto a otras partes de cualquiera de los documentos.

Salvo en aquellos casos donde hemos sido informados de lo contrario, ninguno de los documentos ha sido resuelto, modificado, enmendado o sustituido;

- X. El presente Informe lleva a cabo un análisis de determinados aspectos legales de los Inmuebles, pero no constituye una valoración de los mismos. Aunque en el presente Informe hemos tratado de identificar contingencias, es competencia del Cliente determinar los riesgos asociados a dichas contingencias a la luz de su contenido y de los documentos a los que se hace referencia. No nos hemos pronunciado sobre las implicaciones de negocio, comerciales, financieras, técnicas, de seguros, fiscales o contables de los documentos revisados, ni de las consideraciones expuestas que se ciñen al ámbito jurídico relativo al régimen de propiedad horizontal de los Inmuebles.

XI. Responsabilidad de M DOC LEGAL, S.L.U.

El presente Informe ha sido preparado para el beneficio exclusivo del Cliente. En consecuencia, M DOC LEGAL, S.L.U. no asume responsabilidad alguna frente a cualquier tercero distinto del Cliente en relación con su contenido.

En el caso de que el Cliente haya sido asesorada por uno o varios asesores y se haya acordado una limitación a la responsabilidad en relación a uno o más de ellos, el Cliente acuerda que la responsabilidad de M DOC LEGAL, S.L.U. hacia el Cliente no se verá incrementada debido a su limitación de responsabilidad con otros asesores. Nuestra responsabilidad para con el Cliente conforme a nuestro

compromiso, se limitará a una proporción de las pérdidas totales, costes o gastos (una vez tenida en cuenta su negligencia, si la hubiese) calculados desde el punto de vista de la equidad y la justicia, contemplando nuestra responsabilidad en las pérdidas, daños, costes o gastos en cuestión.

El Cliente acepta que la responsabilidad máxima de M DOC LEGAL, S.L.U. frente al Cliente (incluyéndose la negligencia) o cualesquiera otros, no excederá en cualquiera de los casos del doble del importe facturado por parte de M DOC LEGAL, S.L.U. por la elaboración de este Informe.

El presente Informe ha sido elaborado sobre la base de las instrucciones recibidas por parte del Cliente. Las cuestiones cubiertas por el presente Informe y el énfasis puesto en ellas pueden no abarcar la totalidad de las cuestiones que para el Cliente puedan tener interés.

Si cualquiera de los apartados anteriores es considerado nulo o inaplicable por cualquier autoridad judicial competente, el resto de apartados tendrán plena validez y eficacia y de ninguna manera se verán afectados.

M DOC LEGAL, S.L.U. y el Cliente acuerdan que el presente Informe se rige por la ley española y los tribunales de Madrid capital tendrán la jurisdicción exclusiva para resolver cualquier controversia que pudiese surgir entre el Cliente y M DOC LEGAL, S.L.U. en relación con el presente Informe.

3. OBJETO DE ESTE RESUMEN Y CONCLUSIONES DEL INFORME JURÍDICO PREVIO.

Este documento contiene las conclusiones del informe emitido el 23 de enero de 2020

El objeto del informe es analizar la situación jurídica de las viviendas de la urbanización Alcazaba Beach, situada en el término municipal de Estepona (Málaga).

Con esta finalidad se analiza, en primer lugar el régimen jurídico de propiedad horizontal, las Comunidades de Propietarios y Complejos Inmobiliarios en las que se integran las primeras, creadas en las escrituras públicas otorgadas. El estudio se realiza atendiendo a la normativa de aplicación en esta materia.

Hasta la fecha los propietarios de viviendas integradas de las distintas comunidades de propietarios jurídicamente constituidas han tenido un funcionamiento como una única comunidad de propietarios denominada Alcazaba Beach.

Es decir, las nueve comunidades de propietarios, configuradas progresivamente según avanzaba el proceso de construcción y comercialización de las cinco fases en que se divide la urbanización, nunca han tenido un funcionamiento independiente, salvo en la reunión constitutiva de la Comunidad de la Fase IV, cuyos propietarios se integraron en la “Comunidad Única” en su siguiente reunión.

Según información recibida desde agosto de 2019 la Agrupación de Comunidades de Propietarios cuenta con CIF independiente a la Comunidad de Propietarios de la Urbanización Alcazaba Beach con el que se venía administrando las cinco fases.

La organización jurídica real de la Urbanización Alcazaba Beach, con nueve comunidades y cuatro complejos inmobiliarios, consideramos no es conocida por la mayor parte de los propietarios. La toma en consideración de esta realidad jurídica es esencial para la comprensión de la propuesta jurídica orientativa formulada en los epígrafes finales.

Se nos transmite informalmente por los propietarios asistentes en la Junta de 2 de noviembre de 2019 y conoce el firmante del informe, el deseo mayoritario de los propietarios de mantener un funcionamiento conjunto y único, donde todos los propietarios participen en las decisiones que se adopten, incluyendo las de elección de los cargos de la Comunidad para su gestión y representación. Esta voluntad debe confirmarse mediante un acuerdo adoptado en asamblea.

La escritura de constitución de la Agrupación de Comunidades la exclusión de ésta por los propietarios de trasteros y garajes bajo rasante de la urbanización. Si bien es lógico que la propiedad sin vivienda de aquellos no confiera derechos sobre instalaciones comunes deportivas, jardines o piscinas, sí debe contemplarse unas normas de comunidad, posiblemente en el marco de la comunidad individual donde se sitúan, de las cuales sí tienen derecho de uso de sus elementos comunes.

El informe se encomienda al despacho por la Comunidad de Propietarios para:

1º. Definir la configuración jurídica existente o actual.

2º. Analizar la viabilidad jurídica de su funcionamiento como una comunidad de propietarios única, atendiendo a la regulación real en cada una de las divisiones horizontales, con comunidades, Mancomunidades y agrupación de comunidades otorgadas e inscritas en el Registro de la Propiedad.

3º. Estudiar las eventuales acciones necesarias para el funcionamiento conjunto y único de todas las comunidades de propietarios que conforman la urbanización Alcazaba Beach.

Finalizado el análisis del régimen de propiedad horizontal aplicable a la urbanización, se estudia la viabilidad de su funcionamiento conjunto en materia de

propiedad horizontal, con los acuerdos y actos necesarios para su ejecución. Esta actuación debe ser estudiada y redefinida atendiendo a su fiscalidad, cuyo estudio se remienda analice por despacho fiscalista.

4. ORGANIZACIÓN JURÍDICA DE LAS CINCO FASES DE LA URBANIZACIÓN.

En las **Fases I, II y III** se constituyeron por la Promotora Inmobiliaria Medina, S.A. siete comunidades de propietarios:

- (i) Tres comunidades en la Fase I,
- (ii) Dos en la Fase II y
- (iii) Otras dos en las Fase III.

La definición y detalle de las fincas registrales y viviendas a las que pertenecen cada una de las Comunidades de Propietarios se aborda más adelante, concretándose en cuadros relativos a cada una de ellas para una mejor comprensión.

En estas tres primeras fases, cada una de ellas tiene su origen en una única finca registral, que es segregada. De la segregación resultan varias nuevas fincas registrales que se corresponde con:

- Parcelas de terreno sobre las que se edifican viviendas y constituyen las distintas comunidades de esa Fase.
- El resto de finca matriz que se constituye como elemento común exclusivo de las comunidades de esa fase y, finalmente,

- Parcelas privadas cuya propiedad se reserva inicialmente la promotora con uso piscina o parcela con pistas de pádel y tenis. Posteriormente adquiridas por los propietarios de las Fase I, II y III.

En cada una de las tres primeras Fases se constituyó una **mancomunidad** con las parcelas segregadas y que tienen como elemento común al servicio de aquellas, los jardines, accesos, piscina superior, construidos sobre el resto de finca matriz.

FASE I. FINCA MATRIZ. SEGREGACIONES Y COMPLEJO INMOBILIARIO 1						
Finca	Parcela		Superficie	Descripción	Finca registral	Cuota
Finca matriz			52.336,90	N: Carretera Cádiz a Málaga ; S: zona marítimo terrestre; E, resto de finca matriz; Oeste, varios propietarios y finca segregada	31.180	
Segregadas de la matriz				Destino		
A	1	Segregada	15.693,50		32.063	0,75% Pistas de Pádel y tenis. Adquirida por contrato priv. por CC.PP Fases I a III el 29 de julio de 1998 e incorporada como elemento procumunal a la Agrupación de Comunidades de Propietarios Fases I a V A. Beach el 9 sept. 2014.
B	2	Segregada	10.191,88	Escaleras 8,9,10,11,12,13,14,15 y 16	32.065	45% Viviendas
C	3	Segregada	3.045,63	Escaleras 5, 6 y 7	32.067	15% Viviendas
D	4	Segregada	7.965,51	Escaleras 1, 2, 3, 4, 17, 18, 19 y 20	32.071	39% Viviendas y Beach
E	5	Segregada	1.225,13		32.069	0,25% <u>Piscina frente al mar</u> . Inicialmente NO es elemento común del complejo de las tres comunidades de propts. de la Fase I. Es una parcela independiente propiedad de la Promotora Inmobiliaria Medina, S.A. Adquirida posteriormente por contrato priv. por la CC.PP. Fases I a III el 29 de julio de 1998 e incorporada como elemento procomunal a la Agrupación de Comunidades de Propietarios Fases I a V A. Beach el 9 sept. 2014.
		Resto matriz	14.215,20	Dentro tiene 5 enclaves; parcela 1 a 5.	31.180	Elemento Común del complejo formado por las tres comunidades de la Fase I. piscina frente al mar y zonas recreativas. <u>Piscina interior</u> Fase I. Viales, paseos aceras y plazas, zonas ajardinadas, aparcamientos, red general saneamiento, distribución de agua, suministro eléctrico BT, alumbrado, puntos de luz red telefonía y riego.
TOTAL			52.336,85			100,00%

COMPLEJO INMOBILIARIO 1. FASE I									
SEGREGACIÓN, DON y DH. Escritura 13.11.1986									
FASE I. FINCA MATRIZ. SEGREGACIONES Y COMPLEJO INMOBILIARIO 1									
Finca	Parcela	Superficie	Descripción	Finca registral	Cuota	Fincas aportadas en escrit. de constitución de Agrupación de Comunidades Fases I a V. Escritura 05.11.2004, rectificada mediante escritura de 24.07.2014.			
Finca matriz		52.336,90	N: Carretera Cádiz a Málaga; S: zona marítimo terrestre; E, resto de finca matriz; Oeste, varios propietarios y finca segregada	31.180					
Segregadas de la matriz					Destino	Escrituras de Div. Horizontal	Bloques/ Sectores	Sup. const, incl. comunes	Estatutos
A	1	Segregada	15.693,50	32.063	0,75%	Pistas de Pádel y tenis. Adquirida por contrato priv. por CC.PP Fases I a III el 29 de julio de 1998 e incorporada como elemento procumunal a la Agrupación de Comunidades de Propietarios Fases I a V A. Beach el 9 sept. 2014 (incorrectamente).			
B	2	Segregada	10.191,88	32.065	45%	Viviendas	D.H. Tercera. 10.09.1987 (Escaleras 8,9,10,11,12,13,14,15 y 16).	1¿?	13.11.1986
C	3	Segregada	3.045,63	32.067	15%	Viviendas	D.H. Segunda. 15.06.1987 (Escaleras 5, 6 y 7).	1	13.11.1986
D	4	Segregada	7.965,51	32.071	39%	Viviendas y Beach	D.H. Primera. 13.11.1986 (Escaleras 1, 2, 3, 4, 17, 18, 19 y 20).	2	13.11.1986
E	5	Segregada	1.225,13	32.069	0,25%	Piscina frente al mar. Inicialmente NO es elemento común del complejo de las tres comunidades de propts. de la Fase I. Es una parcela independiente propiedad de la Promotora Inmobiliaria Medina, S.A. Adquirida posteriormente por contrato priv. por la CC.PP Fases I a III el 29 de julio de 1998 e incorporada como elemento procumunal a la Agrupación de Comunidades de Propietarios Fases I a V A. Beach el 9 sept. 2014.			
		Resto matriz	14.215,20	31.180		Elemento Común del complejo formado por las tres comunidades de la Fase I. piscina frente al mar y zonas recreativas. Piscina interior Fase I. Viales, paseos aceras y plazas, zonas ajardinadas, aparcamientos, red general saneamiento, distribución de agua, suministro eléctrico BT, alumbrado, puntos de luz red telefonía y riego.			
TOTAL		52.336,85			100 %				

De forma aproximada las fincas del Complejo Inmobiliario y edificios que conforman las tres comunidades de propietarios y restantes parcelas de la Fase I se identifican en el siguiente plano:



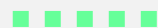
Parcela 4. Comunidad de Propietarios 1: Finca Registral 32.071

Parcela 3. Comunidad de Propietarios 2: Finca Registral 32.067

Parcela 2. Comunidad de Propietarios 3: Finca Registral 23.065

Resto Finca Matriz: 31.180: Elementos Comunes CP 1-2-3

Parcela 1. Tenis y Paddle: Finca 32.062, y Piscina Interior: Finca 32.069



COMPLEJO INMOBILIARIO 2. FASE II											
SEGREGACIÓN, DON y DH. Escritura 15.12.1987											
Finca	Parcela		Superficie	Descripción	Finca registral	Cuota					
Finca matriz			27.218,00		35.526 (?)						
Segregadas de la matriz							Destino	DH	Bloques/ Sectores	Plantas	Sup. const, incl. comunes Estatutos
A	7	Segregada	9.982,34	Escaleras 25,26,27,28,29,30,31,32 y 33	35.530	55,85%	Viviendas	DH 15.09.1988	3	Baja+2	6.482,30 15.09.1988
B	8	Segregada	7.660,21	Escaleras 21,22,23.24.; 34,35 y 36	35.534	43,90%	Viviendas y Beach	D.H. 15.12.1987	2	Baja+2. Esc. 35 B+2+ sótano (local comercial)	5296,52 + 509,65 de terrazas 15.12.1987
D	9	Segregada	988,75		35.532	0,25%	Piscina frente al mar. Inicialmente NO es elemento común del complejo de las tres comunidades de propts. de la Fase II. Es una parcela independiente propiedad de la Promotora Inmobiliaria Medina, S.A. Adquirida posteriormente por contrato priv. por la CC.PP Fases I a III el 29 de julio de 1998 e incorporada como elemento procomunal a la Agrupación de Comunidades de Propietarios Fases I a V A. Beach el 9 sept. 2014.				
		Resto matriz	8.586,70	Dentro tiene 3 enclaves; parcela 7 a 9.			Elemento Común del complejo formado por las tres comunidades de la Fase I. piscina frente al mar y zonas recreativas. <u>Piscina interior</u> Fase II. Viales, paseos aceras y plazas, zonas ajardinadas, aparcamientos, red general saneamiento, distribución de agua, suministro eléctrico BT, alumbrado, puntos de luz red telefonía y riego.				
TOTAL			27.218,00			44,15%					

De forma aproximada las fincas del Complejo Inmobiliario y edificios que conforman las tres comunidades de propietarios y restantes parcelas de la Fase II se identifican en el siguiente plano:



Comunidad de Propietarios 4: Finca Registral 35.534



Comunidad de Propietarios 5: Finca Registral 35.530



Resto Finca Matriz: 35.526: Elementos Comunes CP 4-5



Piscina Exterior: Finca 35.532



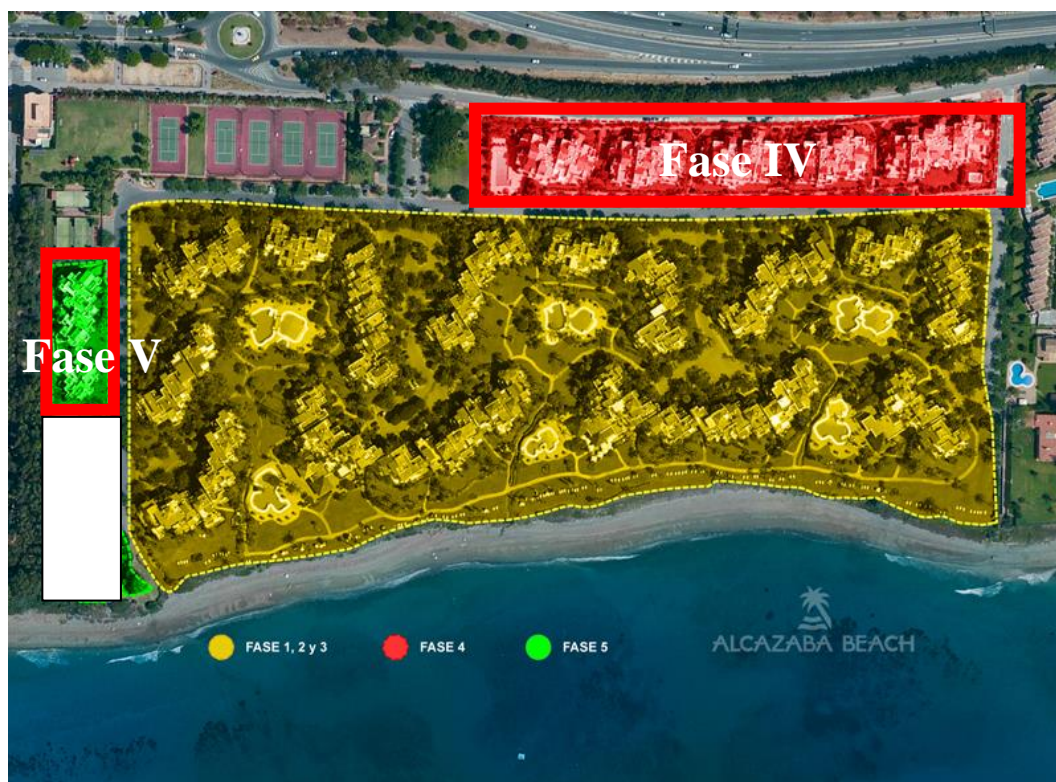
COMPLEJO INMOBILIARIO 3. FASE III
SEGREGACIÓN DON y DH. Escritura 27.10.1988

Finca	Parcela		Superficie	Descripción	Finca registral	Cuota						
Finca matriz			27.429,69		35.528							
Segregadas de la matriz							Destino	DH	Bloques/ Sectores	Plantas	Superficie construida incl. comunes	Estatutos
A	10	Segregada	7.132,38	7 Escaleras: 37,38,39,40, 50,51 y 52.	38.379	43,50%	Viviendas y Beach	DH 27.10.1988	2	Baja+2. Esc. 51 B+2+ sótano (local comercial)	6.482,30	27.10.1988 . escrit. Incompleta
B	11	Segregada	832,00		38.381	0,25%	Piscina frente al mar. Inicialmente NO es elemento común del complejo de las tres comunidades de propts. de la Fase II. Es una parcela independiente propiedad de la Promotora Inmobiliaria Medina, S.A. Adquirida posteriormente por contrato priv. por la CC.PP Fases I a III el 29 de julio de 1998 e incorporada como elemento procomunal a la Agrupación de Comunidades de Propietarios Fases I a V A. Beach el 9 sept. 2014.					
C	12	Segregada	9.238,38	9 Escaleras: 41.42,43, 44, 45, 46.47. 48 y 49.	38.383	56,25%	Viviendas	D.H. 01.03.1989	1	Baja+2.	6.478,94 m2 sup. constr. cerrada+ 652,72 m2de terrazas	27.10.1988
		Resto matriz	10.226,93		35.528		Elemento Común del complejo formado por las tres comunidades de la Fase I. piscina frente al mar y zonas recreativas. Piscina interior Fase III. Viales, paseos aceras y plazas, zonas ajardinadas, aparcamientos, red general saneamiento, distribución de agua, suministro eléctrico BT, alumbrado, puntos de luz red telefonía y riego.					
TOTAL			27.429,69			100,00 %						



Comunidad de Propietarios 6: Finca Registral 38.379	---
Comunidad de Propietarios 7: Finca Registral 38.383	---
Resto Finca Matriz: 35.528: Elementos Comunes CP 6-7	---
Piscina Exterior: Finca 38.381	---

En las parcelas de las **Fases IV y V** se ha constituido una única comunidad de propietarios en cada una, con elementos comunes propios de esta comunidad a la que pertenecen además de las viviendas, trasteros y garajes situados en plantas bajo rasante de los edificios construidos.



Las Fases IV y V no se encuentran físicamente unidas a las I a III, toda vez que se encuentran separadas por los viales de circulación interiores de la urbanización, ahora calles municipales según información verbal, sin que se tenga prueba documental de su cesión al Ayuntamiento de Estepona.

COMUNIDAD PROPIETARIOS. FASE IV										
Finca	Parcela	Superficie	Finca registral Registro 2	Cuota	Descripción	DH	Bloques/ Sectores	Plantas	Sup. const, incl. comunes	Estatutos
Finca matriz		6.239,75 m2 (antes de segregación 22.546,85 m2).	17.016							
					Un edificio en sótano y 5 edificios sobre rasante	DONc y DH 30.09.2005	5	Sot.+PB+2	19.145,04 m2 sup. construida. 5.374,13 m2 sótano; 1.141,53 m2 comunes y 12.629,38 a viviendas, de las cuales 4.384,54 m2 son terrazas.	DONc y DH 30.09.2005



COMUNIDAD PROPIETARIOS. FASE V									
DON terminada y DH. Escritura 13.05.2008 (proviene de DON y ON en construcción 27.10.2006)									
Finca	Superficie (m²)	Referencia catastral	Finca registral	Descripción	DH	Bloques/ Sectores	Plantas	Sup. const, incl. comunes	Estatutos
Finca	2.712,30	9934029UF0393S0001PG	56.403	2 edificios, 12 viviendas dividido en 3 escaleras, 3 viviendas en edif. 1 y 9 vivs. Sótano unido con 15 aparcamientos y 12 trasteros. En edificio 2. Plantas: Baja + 2+ sótano.	13.05.2008	2	B+2 +Sótano		13.05.2008



Mientras que la fase IV cuenta con elementos comunes susceptible de uso común por el resto de las fases de la Urbanización, gimnasio, sauna y piscina; la Fase V únicamente cuenta con jardines perimetrales a los bloques de viviendas.

En suma, en la urbanización existen nueve comunidades de propietarios, siete en las fases I a III y una en las Fase IV y Fase V. Además hay tres mancomunidades de propietarios, en cada una de las tres primeras Fases hay una mancomunidad, más una Agrupación de Comunidades de Propietarios constituida en último término, en el año 2004.

5. RESERVA POR LA SOCIEDAD PROMOTORA DE LA PROPIEDAD DE CATORCE FINCAS REGISTRABLES, PARTE EN LAS PARCELAS SEGREGADAS DE LAS MATRICES DE LAS FASES I, II Y III.

En las Comunidades de las Fases I, II y III, **la sociedad promotora se reservó la propiedad de catorce fincas registrales** en las que habían construido instalaciones deportivas, sociales o administrativas dentro de la urbanización: pistas de tenis y pádel, 3 Beach o clubs de playa, piscinas, edificio de administración, etc.

Las Comunidades de las Fases I, II y III los adquirieron por contrato privado de 30 de mayo de 1995, elevado a público mediante escritura otorgada el 29 de julio de 1998. En el contrato privado se acordó la cesión de la propiedad de los Inmuebles por la Promotora a la Comunidad de Propietarios, compuestas por las Fases I, II y III, por un importe de 75.000.000,00 pesetas, equivalente a 450.759,078 euros.

El contenido del contrato se complementa por escritura de 18 de julio de 2013 otorgada por el presidente en esa fecha de la Comunidad de Alcazaba Beach, mediante la que se aportan estos inmuebles como elementos procomunales a la

Agrupación de Comunidades de Propietarios de las Fases I a V, constituida en el año 2004.

6. CONSTITUCIÓN DE LA AGRUPACIÓN DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS DEL CONJUNTO URBANÍSTICO ALCAZABA BEACH Y CONTRATOS PRIVADOS DE LOS QUE TRAE CAUSA.

6.1. Contratos privados para la integración de las Fases IV y V en la Urbanización.

Los derechos de las comunidades de las Fases IV y V sobre los elementos comunes de las Fases I, II y III de la urbanización Alcazaba Beach y de éstas sobre los de aquellas, se acuerdan por los promotores de las viviendas de esas fases y las Fases I, II y III de la Comunidad de Propietarios Alcazaba Beach que entonces administraba de forma común las siete comunidades y tres mancomunidades existentes.

6.2. Contrato privado que genera derechos de la Fase IV sobre los elementos comunes de las Fases I, II y III de la Urbanización.

Mediante contrato privado suscrito el 13 de agosto de 2002 entre la Comunidad de Propietarios Alcazaba Beach y la sociedad Jardines de las Fuentes, S.A. se describe la futura promoción por ésta de 72 apartamentos en la parcela de la Fase IV y se acuerda:

- a) El uso y disfrute por los apartamentos de la IV fase de todos los elementos comunes de la Urbanización, aportando también esta Fase IV también todos sus elementos, instalaciones y servicios comunes en los siguientes términos expresados en su “pacto” tercero, el subrayado es nuestro:

“Tercero.-

(...) De esta forma los nuevos apartamentos accederán al pleno uso y disfrute (como los integrantes de las fases primera, segunda y tercera), de todos los elementos comunes de la Urbanización (Jardines. Piscina, servicio de vigilancia y control, limpieza, instalaciones de los Chiringuitos, hamacas, pistas de tenis y de pádel. Etc.), aportando también como comunes de la Agrupación todos sus elementos, instalaciones y servicios comunes, que serán gerenciados y administrados también de forma conjunta.”

- b) La constitución de un Complejo Inmobiliario, como forma de organización pactada para gerenciar los bienes de forma conjunta y para la integración de la Fase IV en la Urbanización.
- c) Contraprestación por el Promotor de la Fase IV, con la obligación de abonar a la Comunidad de Propietarios obras en su beneficio detalladas en el contrato, con un importe o coste máximo 901.519,00 €. A la fecha de este informe no se tiene constancia del pago o la ejecución de las obras pactadas por la documentación recibida de forma sucesiva, debiendo confirmarse el cumplimiento por Administración de la Comunidad una vez se verifique.

Por la relevancia de este contrato para el asunto en estudio se aporta como **Documento 1.**

No hemos encontrado en los acuerdos examinados un acuerdo previo que legitime expresamente para la firma de este contrato. No obstante, en la Junta Ordinaria de 10 de agosto de 2000 sí se informa sobre sus negociaciones y se aprueban unas condiciones que debe contener el acuerdo, concretamente en el punto tercero de su orden del día.

6.3. Contrato privado que genera derechos de la Fase V sobre los elementos comunes de las Fases I, II, III y IV de la Urbanización.

Mediante contrato privado suscrito el 13 de agosto de 2002 entre la Comunidad de Propietarios Alcazaba Beach, la sociedad Jardines de las Fuentes, S.A. (Fase IV) y Promociones Alfa 94, S.L. (Fase V), se adoptan acuerdos en los mismos términos, transcritos, que en el contrato suscrito con el promotor de la Fase IV, en lo relativo a los elementos comunes.

La contraprestación pactada con el Promotor de la Fase V, con la obligación de abonar a la Comunidad de Propietarios obras a ejecutar en su beneficio, detalladas en el contrato, con un importe o coste máximo 141.237,80 €. A la fecha de este informe no se tiene constancia del pago o la ejecución de las obras pactadas por la documentación recibida de forma sucesiva, debiendo confirmarse el cumplimiento por Administración de la Comunidad una vez se verifique.

Además, en este contrato, Jardines de las Fuentes, S.A. (Fase IV), se compromete a sufragar los gastos de urbanización de un nuevo vial de conexión de la Urbanización con la Unidad de Ejecución UEN-R32, colindante con la Fase V. A la fecha de este informe no se tiene constancia del pago o la ejecución de las obras pactadas por la documentación recibida de forma sucesiva, debiendo confirmarse el cumplimiento por Administración de la Comunidad una vez se verifique.

Las mercantiles dan su conformidad recíproca a la integración de las Fases IV y V en “la urbanización Alcazaba Beach”.

Este contrato se ratifica posteriormente a su firma. Concretamente se ratifica por acuerdo sobre el punto tercero del orden del día de la Junta General Ordinaria de la Comunidad de Propietarios de Alcazaba Beach de 14 de agosto de 2003, entonces conformada por las Fases I, II y III. El contrato se ratifica por acuerdo mayoritario, no unánime.

La transformación de la actual Agrupación de Comunidades de Propietarios en una Comunidad de Propietarios única que se recomienda en la parte final de este informe.

Por la relevancia de este contrato para el asunto en estudio se aporta como **Documento 2.**

6.4. Constitución de la Agrupación de las Comunidades de Propietarios del Conjunto Urbanístico Alcazaba Beach.

La ejecución de los contratos privados firmados por la Comunidad de Propietarios de las Fases I, II y III se delegó en el Presidente de la Comunidad y su Junta Directiva, con facultades para otorgar documentos y contratos público y privados.

Por la existencia de tres complejos inmobiliarios en las Fases I a III, el procedimiento ortodoxo legalmente hubiese sido someter los acuerdos en estos complejos y las comunidades de propietarios titulares de los catorce inmuebles adquiridos a la Promotora Inmobiliaria Medina, S.A.

Así resulta del acuerdo mayoritario de la Junta General Ordinaria de la Comunidad de Propietarios de Alcazaba Beach de 14 de agosto de 2003, punto cuarto del orden del día.

El 5 de noviembre de 2004 se otorgó escritura de **constitución de la Agrupación de las Comunidades de Propietarios del Conjunto Urbanístico Alcazaba Beach** por el que se formalizan la obligación de constitución de un complejo inmobiliario privado entre las Comunidades de las tres primeras fases de la urbanización y las Fases IV y V, **en ejecución de los contratos privados antes analizados.**

Por la relevancia de la escritura para la mejor comprensión del informe se aporta como **Documento 3**.

En la escritura intervinieron el presidente de la Comunidad de Propietarios de las Fases I, II y III del Conjunto Urbanístico Alcazaba Beach, aportando el acuerdo de la Junta reproducido, y los representantes de las sociedades propietarias de las parcelas en las que se sitúan las Fases IV y V, en esa fecha sin construir.

El objeto de la Agrupación de Comunidades es **el uso y sostenimiento común** de determinados elementos comunes propiedad de las Fases I, II, III y IV, ésta en fase de construcción en esa fecha.

Si reiterar los condicionantes jurídicos señalados por la existencia de las comunidades y complejos existentes en las Fases I a III, **la escritura de constitución de la Agrupación de Comunidades tiene las siguientes omisiones y defectos:**

1. No recoge las fincas registrales que son resto de las fincas matrices origen de cada fase y sobre las que se constituyen los tres complejos inmobiliarios privados existentes, uno por cada fase, en los que se encuentran parte de los inmuebles cuyo uso común por las cinco fases se regula en la escritura de agrupación de comunidades.
2. No se detallan las catorce fincas registrales adquiridas por los propietarios de las Fases I a III de la promotora Inmobiliaria Medina, S.A. mediante contrato de 30 de mayo de 1997, aunque el artículo 13 de los estatutos incorpora los Beach, pistas de tenis o piscinas frente al mar dentro de los inmuebles de uso común, a pesar de no estar aportados en la su escritura de constitución.

3. La escritura de constitución de la Agrupación de Comunidades no incorpora ningún elemento de propiedad común a las Comunidades agrupadas, a pesar de otorgarse como Complejo Inmobiliario privado, al amparo del artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal, en el que es requisito inexcusable la existencia de elemento común entre las distintas comunidades o fincas.

Diez años más tarde, mediante **escritura de 24 de julio de 2014** con la intervención del “Presidente de la Agrupación de Comunidades”, también denominada en esta escritura como <<“*Comunidad de Propietarios de Alcazaba Beach*”, *que integra las Fases I, II, II, IV y V*>>, **rectifica tres escrituras:**

- (i) La escritura de 5 de noviembre de 2004 de constitución de la Agrupación de las Comunidades de Propietarios del Conjunto Urbanístico Alcazaba Beach;
- (ii) La escritura otorgada el 29 de julio de 1998 de elevación a público de contrato privado de transacción de 30 de mayo de 1995 por la que las Fases I a III adquirieron 14 inmuebles de la Promotora y la escritura complementada de la anterior de 18 de julio de 2013.

Se adjunta la escritura de rectificación como **Documento 4**.

Con la rectificación de la escritura se aportaron a la Agrupación de Comunidades, como elementos procomunales, los 14 inmuebles adquiridos por los propietarios de las Fase I, II y III a la Promotora Inmobiliaria Medina, S.A. e inscribieron en el Registro de la Propiedad los catorce inmuebles como elementos procomunales de la Agrupación de Comunidades el 9 de septiembre de 2014. Consideramos esta inscripción es jurídicamente cuestionable aunque su discusión ahora no resultaría beneficiosa para el fin pretendido de funcionamiento único.

La adquisición por la Comunidad de Propietarios “Alcazaba Beach” integrada por las fases I, II y III de los catorce bienes inmuebles se realiza con el carácter de elementos comunes de las tres fases, de acuerdo con contrato privado de 30 de mayo de 1997 por el que se adquirieron, posteriormente elevado a público.

Documento 5.

No hay participación en la adquisición de la propiedad de estos inmuebles por los propietarios de las fases IV y V, cuyas comunidades no existían ni en la fecha de la adquisición ni en la de su perfeccionamiento, ni tampoco había sido aún constituido aún la Agrupación de Comunidades de propietarios del conjunto urbanístico “Alcazaba Beach” (5 de noviembre de 2004).

La justificación de la aportación de estos catorce inmuebles como procomunales podría ser la interpretación de que así resulta de los contratos privados firmados el 13 de agosto y 16 de Octubre de 2002 entre la Comunidad de Propietarios de las Fases I, II y III con las sociedades propietarios de las parcelas que conformarían las Fases IV y V.

La redacción de estos contratos privados, en lo que interesa para el informe, se ha transcrito literalmente antes y se adjunta.

Su redacción que no es clara, lo que se comprueba de su lectura al señalar que los apartamentos de las fases IV y V *“accederán al pleno uso y disfrute (como los integrantes de las fases primera, segunda y tercera) de todos los elementos comunes de la urbanización (...), aportando también como comunes de la agrupación todos sus elementos, instalaciones y servicios comunes, que serán gerenciados y administrados de forma conjunta.”*

La contradicción entre pleno uso y disfrute con la su aportación como comunes de la agrupación resultante de la redacción de los contratos privados, fue resuelta por la escritura de constitución de la Agrupación de la Comunidad de Propietarios el

2004 en donde expresamente, en su expositivos V, VI y VII, así como el artículo 13 de sus estatutos, limitan el derecho de las Fases IV y V al uso de elementos comunes manteniendo el derecho de propiedad cada comunidad sobre sus elementos comunes.

Parte la rectificación del acuerdo mayoritario de la Junta General Ordinaria de la Comunidad de Propietarios de Alcazaba Beach de 14 de agosto de 2003, punto cuarto del orden del día. Interpretamos se refiere a la inscripción del contrato de los catorce elementos procumunales de las Fases I, II y III por sus adquirentes en el contrato, los propietarios de las fases I, II y III quienes abonaron su precio mediante derramas giradas años antes

7. FUNCIONAMIENTO MATERIAL O REAL DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS ALCAZABA BEACH.

Las distintas comunidades de propietarios de la Urbanización han venido funcionando como una única comunidad de propietarios desde la constitución de la primera de ellas, el 10 de diciembre de 1987, relativa a las escaleras 1-2-3-4-17-18-19-20. Además de esta primera comunidad sólo consta la constitución de la comunidad de propietarios de la Fase IV, sin que se tenga conocimiento de su funcionamiento.

Posteriormente se incorporaron gradualmente a la comunidad los propietarios el resto de los propietarios de las viviendas que se fueron comercializando, incluyendo los de las viviendas de las Fases IV y V. Los garajes y viviendas de estas fases no pertenecen a la Agrupación de la Comunidad de Propietarios de acuerdo con sus estatutos, artículo 2.

La creación de esta comunidad de funcionamiento único es ajena a los requisitos formales y configuración jurídica otorgada por sus promotores inmobiliarios en

las cinco fases que la componen, en las que existen las conocidas nueve comunidades y tres mancomunidades.

8. RECOMENDACIÓN DE TRANSFORMACIÓN DEL COMPLEJO INMOBILIARIO DE AGRUPACIÓN DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS EN UN COMPLEJO INMOBILIARIO DE COMUNIDAD ÚNICA, CUANDO LOS COSTES FISCALES LO PERMITAN.

La figura con soporte jurídico que más se ajusta a la pretensión de los propietarios de un funcionamiento único de la Urbanización, con sus nueve comunidades y cuatro complejos inmobiliarios, es transformar el actual Complejo inmobiliario de Agrupación de Comunidades constituido en 2004 a la modalidad de Complejo Inmobiliario de Comunidad única prevista en el artículo 24.2 letra a) de la LPH.

Se necesitará el acuerdo unánime de los propietarios, artículo 17.6 LPH, así como autorización administrativa del Ayuntamiento de Estepona, artículo 10.3 LPH y 26.6 TRLSRU.

La recomendación de transformación en comunidad única servirá para evitar las limitaciones legales en el margen de actuación y acuerdos de las Agrupaciones de Propietarios, que dependerá de las comunidades que la componen para los acuerdos reforzados (importantes), además de limitar su actuación a los elementos de propiedad común de la Agrupación de Comunidades, sin poder afectar a los comunes de las comunidades incluidas.

Es decir, en las Agrupaciones de Comunidades de Propietarios únicamente podrían adoptarse acuerdos sobre los elementos procomunales, no sobre el resto de los elementos de uso común (ej. jardines). Así se ha motivado en la interpretación previa de la transposición a la escritura de Constitución de la Agrupación de los contratos privados suscritos entre las Fases I, II y III con las Fases IV y V. Se transcribe el artículo 24.3 LPH:

"24.3. 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:

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.

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 podrán menoscabar en ningún caso las facultades que corresponden a los órganos de gobierno de las comunidades de propietarios integradas en la agrupación de comunidades."

Es imprescindible que un fiscalista estudie la posibilidad de eludir el coste fiscal en la transformación de la Agrupación de Comunidades de Propietarios constituida al amparo del artículo 24.2.b) LPH, en un complejo inmobiliario que se constituya como una única comunidad, de acuerdo con el artículo 24.2 letra a) LPH.

La transformación de la actual Agrupación de Comunidades de Propietarios en un Complejo Inmobiliario de Comunidad Única:

a) Evitará tener que acudir a acuerdos de las comunidades individuales en determinados acuerdos cuyo régimen de adopción de acuerdos es cualificado o que se limite la actuación de la agrupación a servicios comunes (procomunales si se mantienen los actuales), derecho necesario o imperativo que no puede verse desplazado por la autonomía de la voluntad de los copropietarios al amparo de 1.255 CC, únicamente aplicable sobre normas dispositivas

b) Se podrán adoptar acuerdos sobre todos los elementos que se aporten como comunes que hoy no lo son, tales como jardines, piscinas superiores, fachadas de los edificios, etc.

9. PROPUESTA DE ACTUACIÓN.

Para adecuar el funcionamiento de hecho como una única comunidad a la totalidad de las Comunidades de Propietarios que componen la Urbanización, se debe emplear el margen de autonomía facilitado por el artículo 24 LPH para elegir la forma jurídica de organización de los complejos inmobiliarios.

Será necesario adecuar y transformar la actual Agrupación de Comunidades de Propietarios constituida en 2004 a los requisitos legales, combinada con la regulación común para elementos ajenos a la copropiedad de la Agrupación.

Esta situación atípica dotará de una mayor libertad a los propietarios para su organización, también flexibilizará el régimen jurídico sobre la pluralidad de fincas y derechos afectadas.

Se propone aprovechar el marco de los Complejos Inmobiliarios privados, con los acuerdos que se adopten por los propietarios, en el margen de la autonomía de su voluntad, con los límites del derecho imperativo.

La propuesta a considerar por los propietarios de la Agrupación de Comunidades de Propietarios sería la siguiente:

1. El mantenimiento del actual régimen de la Comunidad de Propietarios de Alcazaba Beach como una única Comunidad de Propietarios, requerirá de la adopción de acuerdos y rectificación de la escritura de constitución de la Agrupación de Comunidades de Propietarios.
2. La actuación propuesta debe ser previamente estudiada por fiscalista que asesore a la Urbanización y verifique/adeque el procedimiento propuesto para evitar costes fiscales.

3. Partimos de la exigencia legal de la existencia de elementos comunes para la válida constitución e inscripción de la Agrupación de Comunidades de Propietarios.
4. La fórmula de la **Agrupación de Comunidades de Propietarios o cualquier otra fórmula que no sea un Complejo Inmobiliario constituido como una comunidad única de propietarios, legalmente no permite su funcionamiento como una comunidad autónoma a las comunidades que la componen en los acuerdos más importantes para la urbanización** (ej. senda del litoral o acceso peatonal a la playa en construcción). Así resulta del artículo 24.3 LPH, que exige:
 - a) La previa adopción de acuerdos por cada una de las Comunidades de Propietarios cuando por el objeto del acuerdo se tengan que adoptar por mayoría cualificada, mayor a la simple. La modificación de estatutos requiere una mayoría cualificada y es un acuerdo que necesita la aprobación previa por las comunidades existentes.
 - b) Limita los acuerdos de la agrupación a los elementos inmobiliarios, viales, instalaciones y servicios comunes.

Para evitar estas limitaciones y unificar el funcionamiento de todas las Comunidades y complejos de la Urbanización, **la figura jurídicamente idónea es la transformación de la actual Agrupación de Comunidades de Propietarios en un Complejo Inmobiliario constituido como Comunidad única en la que se integren todas las comunidades de propietarios y Complejos inmobiliarios constituidos**, artículo 24.2 letra a) LPH.

Se recomienda que antes de iniciar la convocatoria de reunión de la Agrupación de Comunidades de propietarios antes indicada, **se estudie la fiscalidad de la transformación de la Agrupación de Comunidades de Propietarios en un complejo**

inmobiliario constituido como una única Comunidad de Propietarios al amparo del artículo 24.2.a) LPH. El obstáculo para esta transformación puede ser su alto coste fiscal.

Con estos presupuestos, el procedimiento a seguir, una vez validados por asesor fiscal y los propietarios de la Urbanización son:

- Convocar y celebrar reunión de los propietarios de todas las Fases de la Urbanización, en representación de las comunidades de Propietarios para el acuerdo y funcionamiento como una única comunidad de propietarios cuando el coste fiscal lo permita.

Los términos de su funcionamiento serán los del siguiente acuerdo que correspondería a la Agrupación de la Comunidad de Propietarios.

- Si no hay coste fiscal o es bajo, se recomienda la transformación de la actual Agrupación de Comunidades de Propietarios en un Complejo Inmobiliario constituido como Comunidad única, con la modificación de los estatutos en los términos más abajo detallados.

La modalidad de Complejo Inmobiliario de Comunidad única se encuentra en el artículo 24.2 letra a) de la LPH, para constituirse y funcionar como una comunidad única.

Para la transformación de la actual Agrupación de Comunidades en Complejo inmobiliario de comunidad única se necesitará:

- a) El acuerdo unánime de los propietarios de viviendas de las cinco fases, artículo 17.6 LPH, así como,

- b) La autorización administrativa del Ayuntamiento de Estepona, artículo 10.3 LPH y 26.6 TRLSRU, antes del otorgamiento de la escritura pública.

Opción 2 subsidiaria a la 1.

Cuando los costes fiscales de la transformación de la Agrupación de Comunidades de Propietarios a un Complejo Inmobiliario de Comunidad única sean elevados, se propone mantener la actual figura de la Agrupación de Comunidad de Propietarios.

Se debería convocar y celebrar de reunión de la Agrupación de Comunidades de Propietarios con el siguiente orden del día:

- 1.1. Acuerdo de constitución de la Agrupación de Comunidades de Propietarios de las cinco fases de la Urbanización con elección de su Junta Directiva de acuerdo con el artículo 4 de los estatutos de la Agrupación.
- 1.2. Acuerdo de rectificación de la escritura pública de constitución de la Agrupación de Comunidades de Propietarios en los siguientes términos:
 - a) Descripción de las fincas registrales sobre las que se establece el uso y mantenimiento común, esencialmente la de los complejos inmobiliarios de las Fases I, II y III más la piscina, gimnasio y sauna de la Fase IV.
 - b) Descripción de las catorce fincas registrales que se constituyen como elementos procomunales, con referencia al acuerdo previo a adoptar por los propietarios de las Fases I a III en el que se

ratifique su aportación como elementos procomunales de la Agrupación de Comunidades de Propietarios.

Estos catorce inmuebles también tienen una cuota de participación en los tres Complejos Inmobiliarios de las Fases I, II y III, cuya descripción y participación debe incorporarse.

- c) Descripción de los elementos o inmuebles sobre los que no se establezca el uso o propiedad común, pero sí unas normas o reglas sobre las que se confieran facultades a la Agrupación de Comunidades. Por ejemplo, estéticas y de mantenimiento de fachadas de edificios, tal y como se regula actualmente en la Agrupación de Comunidades.

1.3. Modificación de los estatutos de la Agrupación de Comunidad de Propietarios, previa asesoramiento fiscal sobre su tributación.

- a) Para definir las reglas relativas a los elementos procomunales, los de uso común, los relativos a elementos de Comunidades de Propietarios de Fases sujetos a reglas y mantenimiento común (fachadas y cubiertas) y aquellos elementos de Comunidades de Propietarios no sujetos a reglas ni mantenimiento común (ej. ascensores de las Fases IV y V), establecimiento y regulación de los servicios comunes a prestar y sufragar por la mancomunidad (administración, jardinería, seguridad, mantenimiento de zonas de uso o propiedad común, etc.).
- b) Modificación del artículo 9 de los estatutos de la Agrupación de Propietarios en la que se exige que los acuerdos se adopten, incluso en segunda convocatoria, por los propietarios que representen más

de la mitad de las cuotas de participación de las viviendas de las cinco fases, asistan o no.

Se propone que los acuerdos se computen en relación a los propietarios asistentes a la reunión y de acuerdo con las mayorías requeridas en la Ley de Propiedad Horizontal;

El anterior régimen de acuerdos se sustentaría en un Complejo Inmobiliario con elementos comunes, denominados procomunales en su inscripción registral vigente, organizado con el régimen de Agrupación de Comunidades de Propietarios.

El régimen de Agrupación de Comunidades de Propietarios es mixto, toda vez que incorpora además reglas específicas para la Urbanización, útiles para continuar con las aplicadas en el funcionamiento y gestión en los últimos años.

El desarrollo de estas conclusiones se encuentra en informe jurídico emitido el 23 de enero de 2020.

Madrid, 25 de febrero de 2020.

M DOC LEGAL, S.L.U.

AV LEGAL

Fdo.: Alfonso Vázquez Oteo
Abogado. Doctor en Derecho
<http://www.avlegal.es>