



---

**INFORME JURÍDICO SOBRE RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE  
LA URBANIZACIÓN ALCAZABA BEACH SITUADA EN  
ESTEPEONA (MÁLAGA).**

---



*23 de enero de 2020*



## ÍNDICE

<b>1. ABREVIATURAS.....</b>	<b>6</b>
<b>2. TÉRMINOS DE LA PRESTACIÓN.....</b>	<b>7</b>
<b>3. OBJETO DEL INFORME.....</b>	<b>9</b>
<b>4. DOCUMENTACIÓN EMPLEADA, CONSULTAS REALIZADAS Y NORMATIVA ESENCIAL.....</b>	<b>12</b>
4.1. DOCUMENTACIÓN EMPLEADA.....	12
4.2. ESCRITURAS Y CONTRATOS PRIVADOS.....	12
4.3. ACTAS DE LAS REUNIONES DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.....	18
4.4. REUNIONES Y CONVERSACIONES MANTENIDAS.....	19
4.5. NORMATIVA EMPLEADA.....	19
<b>5. RESUMEN EJECUTIVO.....</b>	<b>20</b>
5.1. OBJETO DEL INFORME.....	20
5.2. ORGANIZACIÓN JURÍDICA DE LAS CINCO FASES DE LA URBANIZACIÓN.....	21
5.3. 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
5.4. CONSTITUCIÓN DE LA AGRUPACIÓN DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS DEL CONJUNTO URBANÍSTICO ALCAZABA BEACH Y CONTRATOS PRIVADOS DE LOS QUE TRAJE CAUSA.....	23
5.5. FUNCIONAMIENTO MATERIAL O REAL DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS ALCAZABA BEACH.....	30
5.6. 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
5.7. PROPUESTA DE ACTUACIÓN.....	33
<b>6. UBICACIÓN Y PLANTEAMIENTO.....</b>	<b>33</b>
<b>7. FASES I, II Y III. CONFIGURACIÓN JURÍDICA GENERAL.....</b>	<b>36</b>
7.1. PLANTEAMIENTO.....	36
7.2. EXISTENCIA DE SIETE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS EN LAS FASES I, II Y III.....	37
7.3. EXISTENCIA DE TRES MANCOMUNIDADES DE PROPIETARIOS EN LAS FASES I, II Y III; UNA POR CADA FASE.....	37

7.4. 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.....	38
<b>8. CONFIGURACIÓN JURÍDICA CONCRETA DE LAS FASE I, II Y III. FINCAS ORIGINARIAS, SEGREGACIONES Y CONSTITUCIÓN DE COMPLEJOS INMOBILIARIOS. ....</b>	<b>42</b>
8.1. CONFIGURACIÓN JURÍDICA DE LA FASE I. FINCA ORIGINARIA, SEGREGACIONES Y CONSTITUCIÓN DEL COMPLEJO INMOBILIARIO DE LA FASE I.....	42
8.2. CONFIGURACIÓN JURÍDICA CONCRETA DE LAS FASE II. FINCA ORIGINARIA, SEGREGACIONES Y CONSTITUCIÓN DEL COMPLEJO INMOBILIARIO DE LA FASE II.....	51
8.3. CONFIGURACIÓN JURÍDICA DE LA FASE III. FINCA ORIGINARIA, SEGREGACIONES Y CONSTITUCIÓN DEL COMPLEJO INMOBILIARIO DE LA FASE III.....	55
<b>9. CONFIGURACIÓN JURÍDICA DE LAS FASES IV Y V.....</b>	<b>59</b>
9.1. APROXIMACIÓN Y CARACTERES GENERALES DE LAS FASES IV Y V. ....	59
9.2. CONFIGURACIÓN JURÍDICA DE LA FASE IV. ....	60
9.3. CONFIGURACIÓN JURÍDICA DE LA FASE V. ....	64
<b>10. CONSTITUCIÓN DE AGRUPACIÓN DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS Y CONTRATOS PRIVADOS DE LOS QUE TRAE CAUSA. ....</b>	<b>66</b>
10.1. PLANTEAMIENTO.....	66
10.2. CONTRATOS PRIVADOS PARA LA INTEGRACIÓN DE LAS FASES IV Y V EN LA URBANIZACIÓN.....	67
10.3. CONSTITUCIÓN DE LA AGRUPACIÓN DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS DE ALCAZABA BEACH.....	74
10.4. RECTIFICACIÓN DE LA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE LA AGRUPACIÓN DE PROPIETARIOS Y OTRAS.....	79
<b>11. CONSTITUCIÓN DE LA AGRUPACIÓN DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS E INSCRIPCIÓN DE FINCAS COMO SUS ELEMENTOS PROCOMUNALES.....</b>	<b>84</b>
11.1. REGULACIÓN DE LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS Y LAS AGRUPACIONES DE COMUNIDADES.....	84
11.2. LA CUESTIONABLE CONSTITUCIÓN DE LA AGRUPACIÓN DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN ALCAZABA BEACH EN 2004 Y LA POSTERIOR APORTACIÓN E INSCRIPCIÓN DE FINCAS COMO SUS ELEMENTOS PROCOMUNALES.....	91
11.3. RECOMENDACIÓN DE TRANSFORMACIÓN DEL COMPLEJO INMOBILIARIO EN LA MODALIDAD DE AGRUPACIÓN DE COMUNIDADES POR LA MODALIDAD DE COMPLEJO INMOBILIARIO DE COMUNIDAD ÚNICA, CUANDO FISCALMENTE NO SUPONGA UN COSTE O ÉSTE NO SEA RELEVANTE.....	98

<b>12. FUNCIONAMIENTO DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS ALCAZABA BEACH.....</b>	<b>100</b>
12.1. FUNCIONAMIENTO COMO UNA ÚNICA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS. ....	100
12.2. ACTAS DE LAS REUNIONES DE LAS DISTINTAS JUNTAS DE PROPIETARIOS. ....	105
<b>13. ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD DE FUNCIONAMIENTO CONJUNTO DE LA URBANIZACIÓN ALCAZABA BEACH COMO UNA ÚNICA COMUNIDAD EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.....</b>	<b>107</b>

## 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 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 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 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.
TRLSRU	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 DEL INFORME.**

Este informe se emite con ligeras modificaciones sobre dos previos enviados al Cliente, el primero de 30 de diciembre de 2019 y el segundo de 10 de enero de 2020. Las modificaciones responden a la recepción de documentación adicional sobre acuerdos con las promotoras de las Fases IV y V por parte del Cliente una vez revisados los informes enviados. El análisis, valoración jurídica y

recomendación final no se ha visto alterada desde el primer informe, toda vez que la documentación adicional analizada no la modifica.

El objeto del presente 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 analizará 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. DOCUMENTACIÓN EMPLEADA, CONSULTAS REALIZADAS Y NORMATIVA ESENCIAL.**

##### **4.1. Documentación empleada.**

En el Informe Jurídico se han considerado las escrituras y contratos obtenidos del Cliente, para definir el régimen jurídico de la urbanización en su conjunto y de cada una de las comunidades y mancomunidades que la componen.

##### **4.2. Escrituras y contratos privados.**

4.2.1. Las escrituras facilitadas y estudiadas para la realización del informe son:

- Escritura de Declaración de Obra Nueva y División Horizontal (Fase I: Escaleras 1,2,3,4,17,18,19 y 20) de 13 de noviembre de 1986, otorgada ante D. Jose Luis Palanco Burgos, Notario de Marbella, por Promotora Inmobiliaria Medina S.A. (PIMSA). Se segregan cinco parcelas de la finca registral 31.180 (52.336,90 m<sup>2</sup>). Escritura de Declaración de Obra Nueva (“DON”) y División horizontal sobre el edificio de apartamentos sobre la finca registral 32.071 (parcela D).
- Escritura de Declaración de Obra Nueva y División Horizontal (Fase I: Escaleras 5,6 y 7) de 15 de junio de 1987, otorgada ante D. Jose Luis Palanco Burgos, Notario de Marbella, por PIMSA. Escritura de DON y

División horizontal sobre el edificio de apartamentos sobre la finca registral 32.067.

- Escritura de Declaración de Obra Nueva y División Horizontal (Fase I: Escaleras 8 a 16) de 10 de septiembre de 1987, otorgada ante D. Jose Luis Palanco Burgos, Notario de Marbella, por PIMSA. Escritura de DON y División horizontal sobre el edificio de apartamentos sobre la finca registral 32.065.
  
- Escritura de Declaración de Obra Nueva y División Horizontal (Fase II: Escaleras 21 a 24, 34 y 35) de 15 de diciembre de 1987, otorgada ante D. Jose Luis Palanco Burgos, Notario de Marbella, por PIMSA. Se segregan tres parcelas de la finca registral 35.526. Escritura de DON y División horizontal sobre el edificio de apartamentos sobre la finca registral 35.534
  
- Escritura de Declaración de Obra Nueva y División Horizontal (Fase II: Escaleras 25 a 33) de 15 de septiembre de 1988, otorgada ante D. Jose Luis Palanco Burgos, Notario de Marbella, por PIMSA. DON y División horizontal sobre el edificio de apartamentos sobre la finca registral 35.530.
  
- Escritura de Declaración de Obra Nueva y División Horizontal (Fase III: Escaleras 37 a 40, 50, 51 y 52) de 27 de octubre de 1988, otorgada ante D. Jose Luis Palanco Burgos, Notario de Marbella, por PIMSA. Se segregan tres parcelas de la finca registral 35.528. DON y División horizontal sobre el edificio de apartamentos sobre la finca registral 38.379.
  
- Escritura de Declaración de Obra Nueva y División Horizontal (Fase III: Escaleras 41 a 19) de 1 de marzo de 1989, otorgada ante D. Jose

Luis Palanco Burgos, Notario de Marbella, por PIMSA. DON y División horizontal sobre el edificio de apartamentos sobre la finca registral 38.383.

- Elevación a público de contrato privado de transacción de 29 de julio de 1998, ante el Notario de Marbella, D. Mauricio Pardo Morales, otorgada NOVAPARC DE SANT CUGAT, S.L. (constituida como PIMSA) y la Comunidad de Propietarios de Alcazaba Beach, por el que se llega a un acuerdo para desistir de los procedimientos judiciales interpuestos, a cambio de la cesión de varios elementos comunes por PIMSA a la Comunidad de Propietarios, incluyendo escritura complementaria a ésta de 18 de julio de 2013:
  - 3 locales comerciales, correspondientes a las fincas registrales 32.143, 35.596 y 38.445.
  - 3 piscinas de la urbanización, fincas registrales 32.069, 35.532 y 38.381.
  - Oficina de recepción y administración, finca 44.168.
  - Zonas deportivas, finca 32.063.
  - Varios locales en sótanos de edificios y el resto de la concesión administrativa municipal para instalación y explotación de hamacas y náutica en la playa de la urbanización.
  - El resto de derechos que pudiera tener PIMSA sobre elementos o terrenos dentro de la urbanización.
  
- Escritura de constitución de Agrupación de Comunidades de Propietarios del Conjunto Urbanístico Alcazaba Beach, otorgada el 5 de noviembre de 2004 ante el Notario de Estepona, D. Jorge Moro

Domingo. La otorgan el Presidente de la CP de las Fases I, II y III, y representantes de las sociedades propietarias de las Fases IV (finca registral 17.016 del Registro nº 2 de Estepona) y V (finca registral 56.403) y su escritura de rectificación otorgada el 21 de julio de 2014.

- Escritura de Declaración de Obra Nueva, división horizontal y establecimiento de propiedad por pisos (FASE IV), de 30 de septiembre de 2005, otorgada ante D. Rafael Requena Cabo, Notario de Marbella, por “Jardines de las Fuentes S.A.”. DON y División horizontal sobre el edificio de apartamentos sobre la finca registral 17.016.
- Escritura de rectificación de obra nueva, final de obra y división horizontal, de 13 de mayo de 2008, otorgada ante D. Jose María Garcia Urbano, Notario de Estepona, por “Alcazaba 2002 Desarrollos Inmobiliarios, S.L.”. Rectificación de la anterior escritura de 27 de octubre de 2006, sobre la finca registral 56.403 (FASE V).
- Escritura complementaria de 18 de julio de 2013, otorgada ante Dña. Almudena Romero López, Notario de Estepona, por el Presidente de la Comunidad de Propietarios de Alcazaba Beach. Esta escritura complementa la escritura de 29 de julio de 1998 de elevación a público el contrato privado de transacción entre PIMSA y la Comunidad de Propietarios Alcazaba Beach, por la que se solicita la inscripción de las fincas cedidas como elementos procomunales al complejo residencial, conservando sus respectivos coeficientes de participación en gastos y mantenimiento, sin alterar las diferentes Fases, dividiendo los gastos en partes proporcionales entre dichas Fases.
- Escritura de rectificación de 21 de julio de 2014, otorgada por el Presidente de la Agrupación de Comunidades (Fases I, II, III, IV y V)

de Alcazaba Beach, ante Dña. Almudena Romero López, Notario de Estepona. Se rectifican las cuotas de las distintas fases en los gastos de comunidad, recogidas en las siguientes escrituras:

- Escritura de constitución de la Agrupación, de 5 de noviembre de 2004.
  - Escritura de elevación a público de contrato privado de transacción de 29 de julio de 1998.
  - Escritura complementaria de la anterior, otorgada el 18 de julio de 2013.
- Las escrituras de declaración de obra nueva y división horizontal de las comunidades y mancomunidades de propietarios existentes en las cinco fases de la urbanización otorgadas entre el 13 de noviembre de 1986 y el 13 de mayo de 2008;

4.2.2. Los contratos privados facilitados y estudiados para la realización del informe, junto con documentación relativa a los mismos:

- El contrato privado de transacción extrajudicial entre la Promotora Inmobiliaria Medina, S.A. y la Comunidad de Propietarios Alcazaba Beach suscrito el 30 de mayo de 1995.
- 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. por el que se acuerda, en lo que ahora interesa, 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 para gerenciarlos todos de forma conjunta y abonando a la Comunidad de Propietarios obras en beneficio de la Comunidad

detalladas en el contrato, con un importe o coste máximo 901.519,00 €. Se acuerda la Constitución de un Complejo Inmobiliario en aplicación del artículo 24 de la LPH.

- Contrato privado suscrito el 16 de octubre de 2002 entre la Comunidad de Propietarios Alcazaba Beach, las sociedades Jardines de las Fuentes, S.A. y Promociones Alfa 94, S.L. por el que se acuerda, en lo que ahora interesa, el uso y disfrute por los apartamentos de la V fase de todos los elementos comunes de la Urbanización), aportando también esta Fase IV también todos sus elementos, instalaciones y servicios comunes para gerenciarlos todos de forma conjunta y abonando a la Comunidad de Propietarios de las Fases I, II y III obras en beneficio de la Comunidad detalladas en el contrato, con un importe o coste máximo 141.237,80 €.

Jardines de las Fuentes, S.A. 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. No se tiene constancia de su ejecución.

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

Se acuerda la Constitución de un Complejo inmobiliario en aplicación del artículo 24 de la LPH.

- 
- Resumen de contraprestaciones de reforma y rehabilitación de instalaciones de la urbanización realizado por Arquitecto Dña. Isabel

Oliver López de Carrizosa, en la que se detallan las obras a realizar por las promotoras de las Fases IV y V. El documento no está firmado.

- Escrito presentado en el Ayuntamiento de Estepona el 22 de agosto de 2002 por la Comunidad de Propietarios de Alcazaba Beach en el que se comunica el acuerdo con la promotora de la Fase IV, Jardines de las Fuentes, S.A., así como compromiso de realizar cesiones urbanísticas a favor del Ayuntamiento.

#### 4.3. Actas de las reuniones de la Comunidad de Propietarios.

<b>ACTAS DE REUNIONES COMUNIDADES DE PROPIETARIOS ALCAZABA BEACH</b>	
<b>Fecha</b>	<b>Fases asistentes</b>
10/12/1987	I
20/07/1988	I
28/11/1988	I y II
27/07/1989	I y II
02/01/1990	I, II y III
08/06/1990	I, II y III
04/08/1990	I, II y III
09/08/1991	I, II y III
06/08/1992	I, II y III
05/08/1993	I, II y III
04/08/1994	I, II y III
03/08/1995	I, II y III
08/08/1996	I, II y III
08/08/1997	I, II y III
03/08/1998	I, II y III
03/08/1999	I, II y III
10/08/2000	I, II y III
09/08/2001	I, II y III
14/08/2002	I, II y III
14/08/2003	I, II y III
12/08/2004	I, II y III
11/08/2005	I, II y III
10/01/2006	IV
10/08/2006	I, II, III y IV
09/08/2007	I, II, III y IV

11/08/2008	I, II, III, IV y V
14/08/2009	I, II, III, IV y V
12/08/2010	I, II, III, IV y V
16/08/2012	I, II, III, IV y V
14/08/2013	I, II, III, IV y V
13/08/2015	I, II, III, IV y V
12/08/2016	I, II, III, IV y V
09/08/2017	I, II, III, IV y V
29/03/2018	I, II, III, IV y V
10/08/2018	I, II, III, IV y V
17/04/2019	I, II, III, IV y V
08/08/2019	I, II, III, IV y V
02/11/2019	I, II, III, IV y V

Para valorar los acuerdos y funcionamiento de la Comunidad de Propietarios de la Urbanización se han analizado las actas de las reuniones de los propietarios de los inmuebles que la componen.

#### **4.4. Reuniones y conversaciones mantenidas.**

Semanas antes del encargo de informe se mantuvieron conversaciones sobre la situación de la urbanización y solicitó información preliminar sobre su organización y actas a las personas que trabajan en su administración. También se han mantenido conversaciones con propietarios de la Urbanización.

Encomendado el informe, el Presidente de la Comunidad de Propietarios Alcazaba Beach, en ejecución de acuerdo de la Comunidad de 2 de noviembre de 2019, remitió por correo electrónico las escrituras, contratos y actas detallada más arriba para su estudio. El despacho había obtenido antes de la citada reunión parte de la documentación, facilitada por Administración de la Comunidad.

#### **4.5. Normativa empleada.**

La normativa esencial en materia de propiedad horizontal y complejos inmobiliarios privados estudiada en este supuesto ha sido:

- (i) Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (“LPH”).
- (ii) Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil (“CC”).
- (iii) Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se Rehabilitación Urbana (“TRLSRU”).

## **5. RESUMEN EJECUTIVO.**

### **5.1. Objeto del informe.**

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), en relación con:

- 1º. El estudio y análisis de la configuración jurídica existente en la urbanización, las divisiones horizontales, comunidades, Mancomunidades y agrupación de comunidades otorgadas e inscritas en el Registro de la Propiedad.
- 2º. El funcionamiento real de la urbanización desde la constitución de la primera de sus comunidades de propietarios.
- 3º. Analizar la viabilidad jurídica, organización y acuerdos necesarios para el funcionamiento conjunto y único de todas las comunidades de propietarios que conforman la urbanización Alcazaba Beach.
- 4º. Propuesta de organización, cuando fuese jurídicamente posible, de seguir funcionando como una única comunidad de propietarios en la

Administración de los elementos de uso común por el conjunto de las viviendas.

Esta actuación debe ser estudiada y redefinida atendiendo a su fiscalidad, cuyo estudio se remienda analice por despacho fiscalista.

## **5.2. 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.

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.

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.

### **5.3. 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.**

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.

#### **5.4. Constitución de la Agrupación de las Comunidades de Propietarios del Conjunto Urbanístico Alcazaba Beach y contratos privados de los que trae causa.**

##### **5.4.1. 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.

5.4.2. 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.

5.4.3. 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.**

#### 5.4.4. 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

#### **5.5. 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.

#### **5.6. 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.

### **5.7. Propuesta de actuación.**

Con la finalidad de no tener omisiones en este punto y para evitar reiteraciones, nos remitimos al epígrafe 12 de este informe.

## **6. UBICACIÓN Y PLANTEAMIENTO.**

La urbanización residencial Alcazaba Beach se encuentra en el término municipal de Estepona (Málaga).

Fue promovida inicialmente por la mercantil Promotora Inmobiliaria Medina, S.A. sobre parcelas segregadas de tres fincas matrices, identificadas cada finca matriz con las tres primeras fases de la urbanización.

La tres primeras fases se completaron posteriormente con la promoción de viviendas en parcelas de la Fases IV y V, ejecutadas por promotoras distintas en fincas separadas por viales de las tres primeras fases.

En el siguiente plano se identifican las **etapas temporales de construcción de la urbanización:**

- a) Una primera etapa en las que construyeron las tres primeras Fases de la Urbanización, entre el año 1986 y 1989.
- b) Una segunda etapa constructiva en la que se edificó en la parcela de la Fase IV, realizada entre 2005 y 2006.
- c) Una tercera etapa constructiva en la que se edificó en la parcela de la Fase V, concluida en el año 2008.

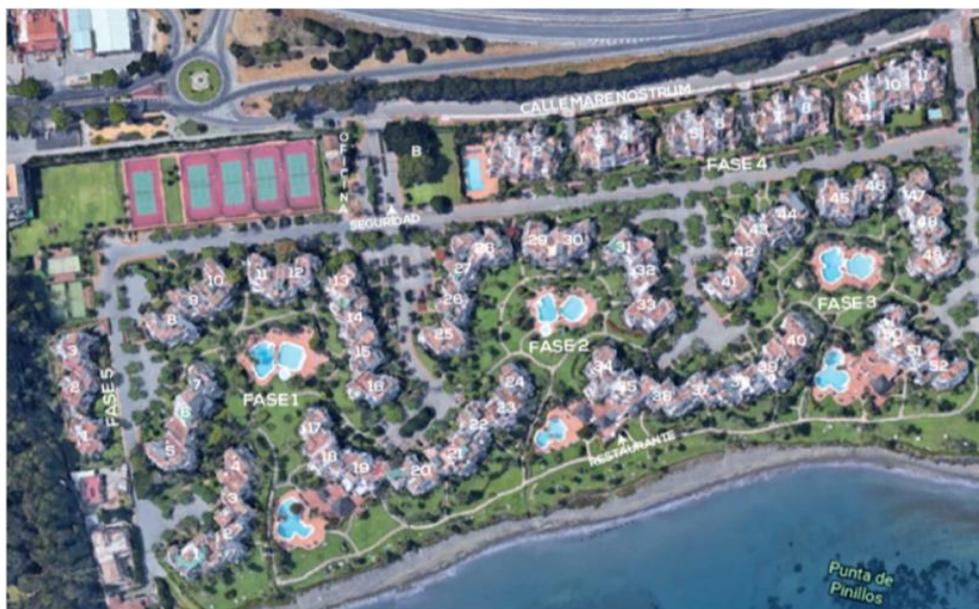
Las tres etapas constructivas se diferencian en el plano siguiente obtenido de la web de la Comunidad de propietarios, si bien rectificada la delimitación de la fase V a los edificios a que realmente corresponde con rectángulo de color rojo:



Las comunidades constituidas en las Fases I a III, en algunos casos se componen de edificios separados físicamente, cada uno con varias escaleras de acceso a las viviendas numeradas correlativamente desde el 1 de acuerdo con el siguiente plano.

Las Fases IV y V aparentemente están divididas en edificios diferenciados sobre rasante configurados como uno realmente al estar unidos bajo rasante en un único aparcamiento, sin que éstos formen comunidades independientes.

En el siguiente plano se identifican cada una de las fases, escaleras en los bloques de los edificios:



En esta tercera fotografía aérea se marcan las instalaciones de uso común a las que hay que añadir el edificio de administración, biblioteca (en régimen de concesión), instalaciones de seguridad, beach de la Fase III, jardines, paseos y piscinas que hemos señalado:



En los epígrafes posteriores del informe nos ocupamos de la organización jurídica y registral de cada una de las Fases, además de la Urbanización en su conjunto.

La referencia a la organización jurídica y registral es la resultante de las escrituras de obra nueva y división horizontal otorgadas, con sus escrituras complementarias y rectificativas de las que se ha dispuesto.

## **7. FASES I, II Y III. CONFIGURACIÓN JURÍDICA GENERAL.**

### **7.1. Planteamiento.**

El desarrollo inicial de la urbanización se realizó sobre tres fases identificadas cada una con una finca registral o finca matriz, sobre la que se realizaron diversas segregaciones de las que resultaron nuevas fincas destinadas a edificios de viviendas, piscinas, jardines, elementos comunes, incluso, pistas de tenis y pádel en la primera fase.

Se pretende explicar en los párrafos y cuadros resúmenes de los epígrafes ulteriores.

### **7.2. Existencia de siete comunidades de propietarios en las Fases I, II y III.**

En las Fases I, II y III se constituyeron por la Promotora Inmobiliaria Medina, S.A. siete comunidades de propietarios, cuya descripción, detalle de inscripción registral y física se aborda en ulteriores epígrafes:

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

Cada Fase tiene su origen en una finca registral, segregada en varias nuevas fincas de las que resultan:

- Parcelas de terreno sobre las que se edifican viviendas y constituyen las distintas comunidades de esa Fase.
- El resto de finca matriz 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.

### **7.3. Existencia de tres mancomunidades de propietarios en las Fases I, II y III; una por cada Fase.**

En cada una de las tres primeras Fases se constituyó una **mancomunidad** sobre elementos comunes al servicio de aquellas: jardines, accesos, piscina, construidos

sobre el resto de finca matriz. De tal forma que existen tres mancomunidades sobre determinados elementos comunes al servicio de cada una de las Comunidades de Propietarios las Fases I, II y III, más el resto de las fincas segregadas que no se dividieron horizontalmente (piscina interior, pistas de pádel, tenis, etc.).

#### **7.4. 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.**

Además de las fincas incluidas 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.

La titularidad y ocupación de estas catorce instalaciones suscitó diversos procedimientos judiciales entre la Promotora Inmobiliaria Medina, S.L. y las Comunidades de Propietarios de las Fases I, II y III.

Estos procedimientos judiciales finalizaron mediante su transacción, con la adquisición de su propiedad por las Comunidades de las Fases I, II y III mediante contrato privado de 30 de mayo de 1995. En el contrato privado se acordó la cesión de la propiedad de los Inmuebles por la Promotora a la Comunidad de Propietarios por un importe de 75.000.000,00 de pesetas, equivalente a 450.759,078 euros.

El contrato se elevó a público mediante escritura otorgada el 29 de julio de 1998, cuyo contenido se complementa por escritura de 18 de julio de 2013 otorgada por el presidente de la Comunidad de Alcazaba Beach mediante la que se aportan estos inmuebles como elementos procomunales al “complejo residencial”.

En el siguiente cuadro se detallan las Comunidades de Propietarios de las Fases, los elementos que pertenecen a la mancomunidad de cada Fase y las fincas inicialmente Propiedad de la Promotora Inmobiliaria Medina, S.A. posteriormente adquiridos, por contrato de 30 de mayo de 1997, por la Comunidad de Propietarios de Alcazaba Beach, compuesta únicamente por propietarios de las Fases I, II y III.

COMPRVENTA INMUEBLES C.P. ALCAZABA BEACH A INMOBILIARIA MEDINA 30.05.1997										
Orden	Descripción	Superficie	Situación	Propietario	Naturaleza jurídica en Registro Propiedad	Finca registral	Finca catastral (*) Referencias antiguas	Título creación	Título adquisición Comunidades Fases I a III	Título adquisición para <u>atribución registral errónea</u> a Comunidades Fases I a V
1	Local comercial. Beach 1.	Construida y cubierta de 211,28 m2 más 669,75 m2 de terraza	Planta baja escalera 19	Agrupación Comunidades Propietarios Fases I a V	Elemento procomunal Agrupación Comunidades Fases I a V	32.143	10753211Q	E.P. DONyDH 13.11.1986	Contrato priv. Transacción con transmisión de inmuebles de 29 de julio de 1998, después elevado a público	Escritura complementaria de 18 de julio de 2013 mediante la que se aportan los 14 inmuebles al "complejo residencial Alcazaba Beach" como elemento procomunal. Esta escritura es complementaria de la escritura de elevación a público de contrato privado de transacción y adquisición 14 inmuebles mediante por la "Comunidad de Propietarios de las Fases I, II y III".
2	Local comercial. Beach 2.	Construida y cubierta de 232,22 m2 más 696,89 m2 de terraza	Planta Sótano Escalera 35 Parcela 8	Agrupación Comunidades Propietarios Fases I a V	Elemento procomunal Agrupación Comunidades Fases I a V	35.596	10753326T	E.P. DONyDH 15.12.1987 Rectificada en E.P. de 26/09/1990	Contrato priv. Transacción con transmisión de inmuebles de 29 de julio de 1998, después elevado a público	Escritura complementaria de 18 de julio de 2013 mediante la que se aportan los 14 inmuebles al "complejo residencial Alcazaba Beach" como elemento procomunal. Esta escritura es complementaria de la escritura de elevación a público de contrato privado de transacción y adquisición 14 inmuebles mediante por la "Comunidad de Propietarios de las Fases I, II y III".
3	Local comercial. Beach 3	Construida y cubierta de 238,53 m2 más terraza de 666,60 m2	Planta Sótano Escalera 51 Parcela 10	Agrupación Comunidades Propietarios Fases I a V	Elemento procomunal Agrupación Comunidades Fases I a V	38.445	10752915L	E.P. DONyDH 27.10.1988	Contrato priv. Transacción con transmisión de inmuebles de 29 de julio de 1998, después elevado a público	Escritura complementaria de 18 de julio de 2013 mediante la que se aportan los 14 inmuebles al "complejo residencial Alcazaba Beach" como elemento procomunal. Esta escritura es complementaria de la escritura de elevación a público de contrato privado de transacción y adquisición 14 inmuebles mediante por la "Comunidad de Propietarios de las Fases I, II y III".
4	Piscina. Parcela 5	1225,13 m2 de superficie parcela	Parcela 5	Agrupación Comunidades Propietarios Fases I a V	Elemento procomunal Agrupación Comunidades Fases I a V	32.069	?	E.P. de Segregación 13.11.1986	Contrato priv. Transacción con transmisión de inmuebles de 29 de julio de 1998, después elevado a público	Escritura complementaria de 18 de julio de 2013 mediante la que se aportan los 14 inmuebles al "complejo residencial Alcazaba Beach" como elemento procomunal. Esta escritura es complementaria de la escritura de elevación a público de contrato privado de transacción y adquisición 14 inmuebles mediante por la "Comunidad de Propietarios de las Fases I, II y III".
5	Piscina. Parcela 9	988,75 m2 de superficie parcela	Parcela 9	Agrupación Comunidades Propietarios Fases I a V	Elemento procomunal Agrupación Comunidades Fases I a V	35.532	?	E.P. de Segregación 15.12.1987	Contrato priv. Transacción con transmisión de inmuebles de 29 de julio de 1998, después elevado a público	Escritura complementaria de 18 de julio de 2013 mediante la que se aportan los 14 inmuebles al "complejo residencial Alcazaba Beach" como elemento procomunal. Esta escritura es complementaria de la escritura de elevación a público de contrato privado de transacción y adquisición 14 inmuebles mediante por la "Comunidad de Propietarios de las Fases I, II y III".
6	Piscina. Parcela 11	832 m2 de superficie de parcela	Parcela 11	Agrupación Comunidades Propietarios Fases I a V	Elemento procomunal Agrupación Comunidades Fases I a V	38.381	?	E.P. de Segregación 27.10.1988	Contrato priv. Transacción con transmisión de inmuebles de 29 de julio de 1998, después elevado a público	Escritura complementaria de 18 de julio de 2013 mediante la que se aportan los 14 inmuebles al "complejo residencial Alcazaba Beach" como elemento procomunal. Esta escritura es complementaria de la escritura de elevación a público de contrato privado de transacción y adquisición 14 inmuebles mediante por la "Comunidad de Propietarios de las Fases I, II y III".
7	5 pistas de tenis y 3 pistas de paddle-tenis	14.994,55 m2	Resto de la Finca Segregada de la Original de 15.693,55 m2	Agrupación Comunidades Propietarios Fases I a V	Elemento procomunal Agrupación Comunidades Fases I a V	32.063	10753173H	E.P. de Segregación 13.11.1986	Contrato priv. Transacción con transmisión de inmuebles de 29 de julio de 1998, después elevado a público	Escritura complementaria de 18 de julio de 2013 mediante la que se aportan los 14 inmuebles al "complejo residencial Alcazaba Beach" como elemento procomunal. Esta escritura es complementaria de la escritura de elevación a público de contrato privado de transacción y adquisición 14 inmuebles mediante por la "Comunidad de Propietarios de las Fases I, II y III".

8	Oficinas y Locales Comerciales	699 m2 de superficie Edificado 249,16 m2 Terrazas: 20,97 m2	?	Agrupación Comunidades Propietarios Fases I a V	Elemento procomunal Agrupación Comunidades Fases I a V	44.168	?	E.P. de Segregación y Obra Nueva 10.10.1990	Contrato priv. Transacción con transmisión de inmuebles de 29 de julio de 1998, después elevado a público	Escritura complementaria de 18 de julio de 2013 mediante la que se aportan los 14 inmuebles al "complejo residencial Alcazaba Beach" como elemento procomunal. Esta escritura es complementaria de la escritura de elevación a público de contrato privado de transacción y adquisición 14 inmuebles mediante por la "Comunidad de Propietarios de las Fases I, II y III".
9	Local Diáfano	Superficie construida y cubierta 307,10 m2	Planta Sótano Escalera 42 Parcela 12	Agrupación Comunidades Propietarios Fases I a V	Elemento procomunal Agrupación Comunidades Fases I a V	44.463	?	E.P. de rectificación 26.09.1990	Contrato priv. Transacción con transmisión de inmuebles de 29 de julio de 1998, después elevado a público	Escritura complementaria de 18 de julio de 2013 mediante la que se aportan los 14 inmuebles al "complejo residencial Alcazaba Beach" como elemento procomunal. Esta escritura es complementaria de la escritura de elevación a público de contrato privado de transacción y adquisición 14 inmuebles mediante por la "Comunidad de Propietarios de las Fases I, II y III".
10	Trasteros	Superficie construida de 319,79m2	Sótano Escalera 21 Parcela 8	Agrupación Comunidades Propietarios Fases I a V	Elemento procomunal Agrupación Comunidades Fases I a V	44.465	?		Contrato priv. Transacción con transmisión de inmuebles de 29 de julio de 1998, después elevado a público	Escritura complementaria de 18 de julio de 2013 mediante la que se aportan los 14 inmuebles al "complejo residencial Alcazaba Beach" como elemento procomunal. Esta escritura es complementaria de la escritura de elevación a público de contrato privado de transacción y adquisición 14 inmuebles mediante por la "Comunidad de Propietarios de las Fases I, II y III".
11	Trasteros	Superficie construida de 319,49m2	Sótano Escalera 22 Parcela 8	Agrupación Comunidades Propietarios Fases I a V	Elemento procomunal Agrupación Comunidades Fases I a V	44.467	?		Contrato priv. Transacción con transmisión de inmuebles de 29 de julio de 1998, después elevado a público	Escritura complementaria de 18 de julio de 2013 mediante la que se aportan los 14 inmuebles al "complejo residencial Alcazaba Beach" como elemento procomunal. Esta escritura es complementaria de la escritura de elevación a público de contrato privado de transacción y adquisición 14 inmuebles mediante por la "Comunidad de Propietarios de las Fases I, II y III".
12	Trasteros	Suoerficie construida de 355,57m2	Sótano Escalera 34 Parcela 8	Agrupación Comunidades Propietarios Fases I a V	Elemento procomunal Agrupación Comunidades Fases I a V	44.469	?		Contrato priv. Transacción con transmisión de inmuebles de 29 de julio de 1998, después elevado a público	Escritura complementaria de 18 de julio de 2013 mediante la que se aportan los 14 inmuebles al "complejo residencial Alcazaba Beach" como elemento procomunal. Esta escritura es complementaria de la escritura de elevación a público de contrato privado de transacción y adquisición 14 inmuebles mediante por la "Comunidad de Propietarios de las Fases I, II y III".
13	Trasteros	Suoerficie construida de 367,43m2	Sótano Escalera 36 Parcela 8	Agrupación Comunidades Propietarios Fases I a V	Elemento procomunal Agrupación Comunidades Fases I a V	44.471	?		Contrato priv. Transacción con transmisión de inmuebles de 29 de julio de 1998, después elevado a público	Escritura complementaria de 18 de julio de 2013 mediante la que se aportan los 14 inmuebles al "complejo residencial Alcazaba Beach" como elemento procomunal. Esta escritura es complementaria de la escritura de elevación a público de contrato privado de transacción y adquisición 14 inmuebles mediante por la "Comunidad de Propietarios de las Fases I, II y III".
14	Almacén	Suoerficie construida de 95,25m2	Sótano Escalera 18 Parcela 4	Agrupación Comunidades Propietarios Fases I a V	Elemento procomunal Agrupación Comunidades Fases I a V	37.402	?	E.P. Rectificación 26.11.1990	Contrato priv. Transacción con transmisión de inmuebles de 29 de julio de 1998, después elevado a público	Escritura complementaria de 18 de julio de 2013 mediante la que se aportan los 14 inmuebles al "complejo residencial Alcazaba Beach" como elemento procomunal. Esta escritura es complementaria de la escritura de elevación a público de contrato privado de transacción y adquisición 14 inmuebles mediante por la "Comunidad de Propietarios de las Fases I, II y III".



*Marcadas parte de las instalaciones objeto del contrato privado de transacción.*

En los siguientes cuadros quedan detallados cada uno de los tres Complejos Inmobiliarios, uno por cada fase, las fincas registrales que lo componen, el uso real de cada finca, las divisiones horizontales de cada Fase con las escaleras, su superficie construida y fecha de los estatutos que los regulan, incluidos en las escrituras adjuntas como documentación anexa a este informe.

## **8. CONFIGURACIÓN JURÍDICA CONCRETA DE LAS FASE I, II Y III. FINCAS ORIGINARIAS, SEGREGACIONES Y CONSTITUCIÓN DE COMPLEJOS INMOBILIARIOS.**

### **8.1. Configuración jurídica de la Fase I. Finca originaria, segregaciones y constitución del Complejo Inmobiliario de la Fase I.**

La Fase I se corresponde con la Finca Registral 31.180 antes de su segregación expuesta más abajo, con una superficie de 52.336,90 m<sup>2</sup>.

Esta finca matriz 31.180 fue segregada por la Promotora Inmobiliaria Medina S.A. en 5 fincas, a las que hay que sumar una sexta finca con una superficie de 14.215,20 m<sup>2</sup> que quedan como resto de esa finca matriz. Así resulta de la escritura pública autorizada el 13 de noviembre de 1986 por el notario de Marbella, D. José Luis Palanco Burgos.

Estas seis fincas resultantes después de la segregación de la matriz constituyen un **complejo inmobiliario** y el resto de finca matriz se configura como elemento común al servicio de las cinco fincas segregadas: piscina interior, jardines, viales, caminos interiores y accesos.

Las fincas resultantes de la segregación tuvieron el siguiente destino:

- 1) Tres parcelas en las que se construyen edificios de viviendas, uno con un Beach, cuya propiedad se reserva la Promotora. En tres de las fincas segregadas se edificaron bloques de viviendas, en las que se constituyeron tres comunidades de propietarios.
- 2) Parcela con Piscina frente al mar, cuya propiedad se reserva la Promotora.
- 3) Parcela destinada a pistas de pádel, tenis, pistas baloncesto, zona de juegos infantil y campo de fútbol, cuya propiedad se reserva la Promotora.
- 4) Elemento común de las cinco parcelas del complejo: piscina interior, jardines, viales, caminos interiores y accesos, parcela resto de finca matriz. Quedan como anejo inseparable a cada una de las parcelas segregadas, atribuyéndose una cuota de participación en gastos de conservación y mantenimiento a cada parcela según cuadro de más abajo.

Lo que se **creó** en ese momento es lo que ahora se conoce como **Complejo Inmobiliario Privado**, regulado en el artículo 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, en adelante “**LPH**”.

La regulación del complejo inmobiliario tiene su origen en la reforma de la LPH de 6 de abril de 1999, definiéndolos por recaer sobre “*una pluralidad de parcelas o edificaciones independientes entre sí*”.

El complejo inmobiliario privado también se regula por el artículo 26.6 TRLSRU. Cualquier modificación del complejo actualmente exigiría la autorización municipal, por este precepto y por el artículo 10.3 LPH que lo incorpora.

Por tanto, si se modificase la actual Agrupación de Comunidades de Propietarios sería necesaria la obtención de autorización o licencia del Ayuntamiento de Estepona, antes del otorgamiento de la escritura de modificación e inscripción registral.

Consideramos que la rectificación de la Agrupación no está sujeta a autorización administrativa. Se deberá validar con el notario autorizante de la escritura de rectificación el cumplimiento de este requisito, incluyendo su justificación en la parte expositiva de la escritura de rectificación.

Sobre la diferencia entre complejo inmobiliario y propiedad horizontal ordinaria, se ha pronunciado la Dirección General de los Registros y el Notariado (“**DGRN**”) en numerosas ocasiones. Así en la Resolución DGRN de 17 de octubre de 2014, asienta como criterio para diferenciarlos en la complejidad del régimen.

La complejidad de los complejos inmobiliarios privados de las Fases I a III y su propia definición son los que definen su naturaleza, distinta de una propiedad horizontal ordinaria.

Los complejos de estas fases constituyen una propiedad separada con el suelo de jardines y piscina respecto del resto de parcelas, todas edificadas y sujetas a división horizontal, salvo las parcelas destinadas a piscina frente al mar cuya propiedad se reserva la promotora inicialmente en las tres fases, al igual que la parcela de uso deportivo (pádel y tenis).

El cuadro de la página siguiente resume las condiciones esenciales de la segregación de la finca matriz y el elemento común del Complejo Inmobiliario que conforman entre ellas:

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	
			<b>Segregadas de la matriz</b>		<b>Destino</b>	
A	1	Segregada	15.693,50		32.063	0,75%
<b>Pistas de Pádel y tenis.</b> Adquirida por contrato priv. por 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.						
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%
<b>Piscina frente al mar.</b> 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	
<b>Elemento Común del complejo formado por las tres comunidades de la Fase I. piscina frente al mar y zonas recreativas. Piscina interior Fase I.</b> 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.						
<b>TOTAL</b>			<b>52.336,85</b>			<b>100,00%</b>

La escritura de segregación y constitución del Complejo Inmobiliario incluye la previsión de que cuando las parcelas segregadas se dividan horizontalmente, a cada uno de los propietarios les corresponderá una cuota de participación en el Complejo Inmobiliario. Por este motivo, en las viviendas resultantes de cada división horizontal se les atribuyen dos cuotas de comunidad:

- a) Cuota de participación en el edificio (comunidad a la que pertenecen).
- b) Cuota de participación en los gastos del Complejo Inmobiliario.

Se extracta la descripción de una de las viviendas resultantes de la división horizontal de su edificio para mejor comprensión del sistema de doble cuota, una por la comunidad (bloque) a la que pertenece y la segunda por el Complejo Inmobiliario de la Fase I recogido en la propia descripción de la vivienda:

*“10.- Apartamento dúplex [\*\*\*], sito en la planta segunda de la escalera numero 2 de la parcela numero 4 del complejo Alcazaba Beach radicante en término municipal de Estepona, partido del Padrón, sitio de Cañada Ortega y los Llanos. Esta distribuido en diversas habitaciones y dependencias. Tiene una superficie construida y cubierta de ciento cincuenta y siete metros con cuarenta y un decímetros cuadrados.*

*Linda con zonas comunes, por el frente y fondo y por la izquierda, y con el apartamento numero [\*\*\*], por la derecha.*

*Cuota en el bloque: 2,74 por ciento.*

*Cuota en el complejo: 1,0686 por ciento.”*

Destacar que la referencia a “Bloque” en descripción se identifica con la Comunidad de Propietarios, aunque en ésta existan más de un edificio o bloque separados físicamente, según sucede en la Comunidad de Propietarios 1 de la Fase I compuesta por dos edificios, uno compuesto por las escaleras 1, 2, 3 y 4 y el segundo edificio por las escaleras 17, 18, 19 y 20.

En la Fase I se han constituido tres comunidades de Propietarios. De las seis parcelas de esta fase, tres se han edificado y dividido horizontalmente, constituyéndose una comunidad en cada una.

Las condiciones de las tres comunidades se resumen en el cuadro de la siguiente página.

**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.				
Segregadas de la matriz						Destino	Escrituras de Div. Horizontal	Bloques/ Sectores	Sup. const, incl. comunes	Estatutos
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						
A	1	Segregada 15.693,50		32.063	0,75%	<b>Pistas de Pádel y tenis.</b> 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	Escaleras 8,9,10,11,12,13,14,15 y 16	32.065	45%	Viviendas	D.H. Tercera. 10.09.1987 (Escaleras 8,9,10,11,12,13,14,15 y 16).	1¿?	6.470,25	13.11.1986
C	3	Segregada 3.045,63	Escaleras 5, 6 y 7	32.067	15%	Viviendas	D.H. Segunda. 15.06.1987 (Escaleras 5, 6 y 7).	1	2.105,09	13.11.1986
D	4	Segregada 7.965,51	Escaleras 1, 2, 3, 4, 17, 18, 19 y 20	32.071	39%	Viviendas y Beach	D.H. Primera. 13.11.1986 (Escaleras 1, 2, 3, 4, 17, 18, 19 y 20).	2	5.953,91	13.11.1986
E	5	Segregada 1.225,13		32.069	0,25%	<b>Piscina frente al mar.</b> Inicialmente <b>NO</b> 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	Dentro tiene 5 enclaves; parcela 1 a 5.	31.180		<b>Elemento Común del complejo formado por las tres comunidades de la Fase I. piscina frente al mar y zonas recreativas. Piscina interior Fase I.</b> 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.				
<b>TOTAL</b>		<b>52.336,85</b>			<b>100 %</b>					

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	

## **8.2. Configuración jurídica concreta de las Fase II. Finca originaria, segregaciones y constitución del Complejo Inmobiliario de la Fase II.**

La Fase II se identifica con la superficie y descripción de la Finca Registral 35.526 antes de su segregación expuesta más abajo, con una superficie de 27.218,00 m<sup>2</sup>.

Esta finca matriz 35.526 fue segregada por la Promotora Inmobiliaria Medina S.A. en 3 fincas, a las que hay que sumar una cuarta finca con una superficie de 8.586,7 m<sup>2</sup> que quedan como resto de esa finca matriz. Así resulta de la escritura pública autorizada el 15 de diciembre de 1987 por el notario de Marbella, D. José Luis Palanco Burgos.

Estas cuatro fincas resultantes después de la segregación de la matriz constituyen un **complejo inmobiliario privado** y el resto de finca matriz se configura como elemento común al servicio de las tres fincas segregadas: piscina frente al mar, jardines, viales, caminos interiores y accesos.

Las fincas resultantes de la segregación tuvieron el siguiente destino:

- 1) Dos parcelas, nº 7 y 8, en las que se construyen viviendas, trasteros y un beach ahora destinado a restaurante al servicio de la urbanización. En estas dos de las fincas segregadas se edificaron bloques de viviendas, en las que se constituyeron dos comunidades de propietarios, una en cada parcela.

La Comunidad de Propietarios 1 de la Fase II compuesta por dos edificios, uno compuesto por las escaleras 21,22,23, y 24 y el segundo edificio por las escaleras 34, 35 y 36.

La Comunidad de Propietarios 2 de la Fase II compuesta por tres edificios: el primero con las escaleras 25,26,27, y 24, el segundo edificio por las escaleras 28,29 y 30 y el tercero con las escaleras 31, 32 y 33.

Las condiciones de las dos comunidades de la Fase II se resumen en el cuadro de la siguiente página.

- 2) Parcela con Piscina frente al mar, inicialmente de propiedad de la promotora y después transmitida a los propietarios de las Fases I, II y III y después aportada como elemento procomunal al Complejo Inmobiliario.
- 3) Elemento común de las cinco parcelas del complejo: piscina interior, jardines, viales, caminos interiores y accesos, parcela resto de finca matriz. Quedan como anejo inseparable a cada una de las parcelas segregadas, atribuyéndose una cuota de participación en gastos de conservación y mantenimiento a cada parcela según cuadro de más abajo.

Al igual que ocurre en la Fase I, en la escritura de segregación y constitución del Complejo Inmobiliario de la Fase II se incluye la previsión de que cuando las parcelas segregadas se dividan horizontalmente, a cada uno de los propietarios les corresponderá una cuota de participación en el Complejo Inmobiliario.

El anterior presupuesto mantiene el sistema de doble cuota de participación en gastos y en derechos las viviendas resultantes de cada división horizontal. Se les atribuyen dos cuotas de comunidad: (i) cuota de participación en el edificio (comunidad a la que pertenecen) y (ii) cuota de participación en los gastos del Complejo Inmobiliario.

El cuadro de la página siguiente resume las condiciones esenciales de la segregación de la finca matriz y el elemento común del Complejo Inmobiliario que conforman entre ellas:

**COMPLEJO INMOBILIARIO 2. FASE II**  
**SEGREGACIÓN, DON y DH. Escritura 15.12.1987**

Finca	Parcela	Superficie	Descripción	Finca registral	Cuota	Destino	DH	Bloques/ Sectores	Plantas	Sup. const, incl. comunes	Estatutos	
Finca matriz		27.218,00		35.526 (?)								
<b>Segregadas de la matriz</b>												
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%	<b>Piscina frente al mar. Inicialmente NO es elemento común del complejo de las tres comunidades de propts. de la Fase II.</b> 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.			<b>Elemento Común del complejo formado por las tres comunidades de la Fase I. piscina frente al mar y zonas recreativas. Piscina interior Fase II.</b> 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 I se identifican en el siguiente plano:



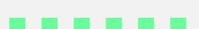
Comunidad de Propietarios 4: Finca Registral 35.534



Comunidad de Propietarios 5: Finca Registral 35.530



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



Piscina Exterior: Finca 35.532



### **8.3. Configuración jurídica de la Fase III. Finca originaria, segregaciones y constitución del Complejo Inmobiliario de la Fase III.**

La Fase III se identifica con la superficie y descripción de la Finca Registral 35.528 antes de su segregación expuesta más abajo, con una superficie de 27.429,69 m<sup>2</sup>.

Esta finca matriz 35.528 fue segregada por la Promotora Inmobiliaria Medina S.A. en 3 fincas, a las que hay que sumar una cuarta finca con una superficie de 10.226,93 m<sup>2</sup> que quedan como resto de esa finca matriz. Así resulta de la escritura pública autorizada el 27 de octubre de 1988 por el notario de Marbella, D. José Luis Palanco Burgos.

Estas cuatro fincas resultantes después de la segregación de la matriz constituyen un **complejo inmobiliario privado** y el resto de finca matriz se configura como elemento común al servicio de las tres fincas segregadas: piscina frente al mar, jardines, viales, caminos interiores y accesos.

Las fincas resultantes de la segregación tuvieron el siguiente destino:

1. Dos parcelas, nº 10 y 12, en las que se construyen viviendas, trasteros y un beach. En estas dos de las fincas segregadas se edificaron bloques de viviendas, en las que se constituyeron dos comunidades de propietarios, una en cada parcela.

La Comunidad de Propietarios 1 de la Fase III compuesta por dos edificios, uno compuesto por las escaleras 37, 38, 39 y 40 y el segundo edificio por las escaleras 50, 51 y 52.

La Comunidad de Propietarios 2 de la Fase II compuesta por tres edificios: el primero con las escaleras 41, 42, 43 y 44, el segundo edificio por las escaleras 45 y 46 y el tercero con las escaleras 47, 48 y 49.

Las condiciones de las dos comunidades de la Fase III se resumen en el cuadro de la siguiente página.

2. Parcela con Piscina frente al mar, inicialmente de propiedad de la promotora y después transmitida a los propietarios de las Fases I, II y III y después aportada como elemento procomunal al Complejo Inmobiliario.
3. Elemento común de las cinco parcelas del complejo: piscina interior, jardines, viales, caminos interiores y accesos, parcela resto de finca matriz. Quedan como anejo inseparable a cada una de las parcelas segregadas, atribuyéndose una cuota de participación en gastos de conservación y mantenimiento a cada parcela según cuadro de más abajo.

Al igual que ocurre en la Fase I y II, en la escritura de segregación y constitución del Complejo Inmobiliario de la Fase III se incluye la previsión de que cuando las parcelas segregadas se dividan horizontalmente, a cada uno de los propietarios les corresponderá una cuota de participación en el Complejo Inmobiliario.

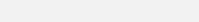
Se mantiene el sistema de doble cuota de participación en gastos y en derechos las viviendas resultantes de cada división horizontal se les atribuyen dos cuotas de comunidad: (i) cuota de participación en el edificio (comunidad a la que pertenecen) y (ii) cuota de participación en los gastos del Complejo Inmobiliario.

El cuadro de la página siguiente resume las condiciones esenciales de la segregación de la finca matriz y el elemento común del Complejo Inmobiliario que conforman entre ellas:

**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							
<b>Segregadas de la matriz</b>							<b>Destino</b>	<b>DH</b>	<b>Bloques/ Sectores</b>	<b>Plantas</b>	<b>Superficie construida incl. comunes</b>	<b>Estatutos</b>
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%	<b>Piscina frente al mar. Inicialmente NO es elemento común del complejo de las tres comunidades de propts. de la Fase II.</b> 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		<b>Elemento Común del complejo formado por las tres comunidades de la Fase I. piscina frente al mar y zonas recreativas. Piscina interior Fase III.</b> 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.					
<b>TOTAL</b>			<b>27.429,69</b>			<b>100,00</b> %						



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	

## 9. CONFIGURACIÓN JURÍDICA DE LAS FASES IV Y V.

### 9.1. Aproximación y caracteres generales de las Fases IV y V.

Junto a las tres primera parcelas colindantes desarrolladas tres fases comerciales en el ámbito de la urbanización Alcazaba Beach, existen otras dos parcelas urbanísticas edificables que componen las fases IV y V situadas en el lindero Norte y Oeste de la urbanización.



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.

La Construcción de estas dos Fases se realizó por empresas promotoras distintas a la de las Fases I a III, si bien la de la Fase IV, Jardines de las Fuentes, S.A. tiene su misma procedencia en su administración.

La promotora inicial de la Fase V, la mercantil “Alcazaba 2002 Desarrollo Inmobiliarios, S.L.”, administrada como socio único por Promociones Alfa 94, S.L. sucedida como socio único por DUNA PROJECT MANAGEMENT, S.L.

Por la información recabada, las edificaciones fueron adquiridas por March Patrimonios, S.A. y transmitidas por compraventa el 11 de abril de 2014 por WYCHWOOD CAPITAL PARTNERS SPAIN, S.L. quien ha transmitido parte de las viviendas de esta Fase sujeta a división horizontal e integrada en la Agrupación de Comunidades de la Urbanización Alcazaba Beach.

## **9.2. Configuración jurídica de la Fase IV.**

La Fase IV se construyó sobre parcela situada al Sur de la urbanización, lindando con la antigua carretera Cádiz a Málaga, con calificación urbanística inicial comercial después modificada al actual uso residencial.

En la parcela se construyó un edificio residencial con cinco cuerpos de edificación sobre rasante perteneciente dotado de cinco escaleras con ascensor, además de garajes y trasteros situados en planta sótano común.

La parcela sobre la que se edifica, Finca Registral 17.016, con una superficie inicial de 23.388,40 m<sup>2</sup> registrales y según título de 22.546,85 m<sup>2</sup>, fue segregada mediante escritura autorizada el 5 de marzo de 2004 por el Notario de Estepona D. Jorge Moro Domingo, con el número 938 de su protocolo, quedando reducida su superficie a 6.239,75 m<sup>2</sup>.

Además de la primera de las Comunidades de Propietarios constituida en la Fase I, el 10 de diciembre de 1986, la Fase IV es la segunda que constituyó su Comunidad de Propietarios, el 10 de enero de 2006.

La comunidad de propietarios tiene su origen en la Declaración de Obra Nueva y División Horizontal otorgada el 30 de septiembre de 2005 por Jardines de las Fuentes, S.A. como promotora.

Los estatutos de la división horizontal incluyen la posibilidad de constitución de una segunda comunidad de propietarios en la finca, independiente a la de viviendas, destinada a trasteros y garaje. No se tiene constancia de la existencia de esta segunda comunidad.

En el “preámbulo” de los estatutos se realiza una exposición de los antecedentes de la urbanización donde se integra esta nueva comunidad de propietarios, señalando su integración de la Agrupación de Comunidades de Propietarios del Conjunto Urbanístico Alcazaba Beach, en virtud de la escritura de agrupación de comunidades.

A esta Agrupación de Comunidades la denomina “Comunidad Superior”, obligando a las fincas resultantes de la división de la Fase IV a contribuir a los gastos de dicha Comunidad Superior en los porcentajes y coeficientes asignados a cada una de las fincas en la escritura de división horizontal. Por este motivo cada una de dichas fincas cuenta con:

- a) Una cuota de participación en relación a la “Agrupación de Comunidades de Propietarios del Conjunto Urbanístico Alcazaba Beach” y otra cuota y
- b) Otra cuota, ésta en relación a la Comunidad de Propietarios de la IV Fase de Alcazaba Beach.

Se incorpora la descripción de una de las viviendas en la escritura de división horizontal para más claridad:

*“Número 36: Apartamento n [\*\*\*] en planta baja. De superficie construida 254,93 m<sup>2</sup>, de los cuales 96,91 m<sup>2</sup> son de terraza, se distribuye interiormente en vestíbulo, pasillo, salón- comedor, cocina, 3 cuartos de baño, 3 dormitorios y terraza.*

*Linda: Frente, pasillo de distribución, ascensores y escalera; Derecha entrando con apartamento [\*\*\*] del mismo bloque y Escalera: Izquierda entrando linda con acceso peatonal desde calle preexistente de la Urbanización La Alcazaba y Fondo o Espalda con jardines del Complejo.*

*Representa una Cuota de participación en relación a la Agrupación de Comunidades de Propietarios del Conjunto Urbanístico Alcazaba Beach: 0,3083 %.*

*Representa una Cuota de participación en relación a la Comunidad de Propietarios de la IV Fase de la Alcazaba Beach: 1,5857 %.”*

El cuadro de la página siguiente resume las condiciones esenciales de la comunidad de propietarios de la Fase IV:

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



### **9.3. Configuración jurídica de la Fase V.**

En parcela situada al Oeste de la urbanización en la que se construyó edificio residencial dotado de ascensor, con garaje y trasteros en planta sótano. El conjunto construido consta de dos edificios, con 12 viviendas, unidos por el sótano, de dos plantas destinadas a aparcamientos y trasteros.

En esta parcela se constituyó la comunidad de propietarios de la Fase V mediante escritura de Rectificación de Obra Nueva, Final de Obra y División Horizontal, otorgada por Alcazaba 2002 Desarrollos Inmobiliarios, S.L. ante el notario de Estepona D. José María García Urbano el 13 de mayo de 2008.

Los estatutos de esta comunidad de propietarios, en su preámbulo, exponen la pertenencia de esta V Fase a una Agrupación de Comunidad de Propietarios, rigiendo la Fase V por las reglas de la Agrupación de Comunidades y por sus propios estatutos.

En los estatutos, dedica el artículo 8 a los que denomina “Elementos comunes recogidos en el acuerdo de comunidades de Propietarios del Conjunto Residencial ALCAZABA BEACH” incorporando la enumeración del artículo 13 de los estatutos de la agrupación de propietarios. En el artículo 13 letra c incorpora la cuota de participación en los gastos de la agrupación de propietarios. Finalmente, se incluye como Anexo I de los estatutos de la Fase V los estatutos de la Agrupación de Comunidades de Propietarios.

El cuadro de la página siguiente resume las condiciones esenciales de la comunidad de propietarios de la Fase V:

COMUNIDAD PROPIETARIOS. FASE V									
DON terminada y DH. Escritura 13.05.2008 (proviene de DON y ON en construcción 27.10.2006)									
Finca	Superficie (m <sup>2</sup> )	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



## **10. CONSTITUCIÓN DE AGRUPACIÓN DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS Y CONTRATOS PRIVADOS DE LOS QUE TRAE CAUSA.**

### **10.1. Planteamiento.**

Con la intervención en la escritura del presidente de las comunidades de propietarios de las Fases I a III de Alcazaba Beach, indicando la escritura existían siete, junto con las empresas propietarias de los solares en los que se edificarías las viviendas de las fases IV y V constituyeron una Agrupación de Comunidades de Propietarios con la finalidad de permitir el uso común de las instalaciones y jardines de la Urbanización.

Entendemos que la pretensión de esta Agrupación es la incorporación de las Fases IV y V, contribuyendo los futuros propietarios de viviendas al sostenimiento de los elementos de uso común.

La falta de aportación en 2004 de ningún inmueble como elemento común en la constitución de la Agrupación de Comunidades, de los que componen cada uno de los tres Complejos Inmobiliarios de las fases I a III, titulares de las zonas verdes, piscinas, etc. de cada una de las fases, o, incluso, de los Inmuebles adquiridos por estas fases de la Promotora Inmobiliaria Medina, S.A., implica un intento fallido de regulación del funcionamiento conjunto de las comunidades en la Urbanización Alcazaba Beach. Así se pretende razonar en los siguientes epígrafes.

La Constitución de la Agrupación de Comunidades trae causa de contratos privados suscritos en el 13 de agosto y el 16 de octubre de 2002 entre las Fases I, II y III, gestionadas como una única Comunidad de Propietarios, con los propietarios de las parcelas donde se promoverían las viviendas de las Fases IV y V.

En estos contratos privados se acuerda el uso de los elementos comunes por los propietarios de las viviendas de las cinco fases, con una redacción confusa de la que no se deduce claramente la aportación de titularidad de elementos comunes a una comunidad superior o Agrupación de Propietarios. Al constituirse ésta, la escritura de 2004 no transfiere propiedad de ningún elemento común a la Agrupación de Comunidades de Propietarios, únicamente otorga el derecho de uso y disfrute por todos los propietarios de viviendas de los elementos comunes.

## **10.2. 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.

### 10.2.1 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, con la siguiente literalidad también incluida en el “pacto” tercero del contrato:

*“Tercero.- Para que lo construido en la parcela se integre en la urbanización como cuarta fase de la misma, se constituirá una Agrupación de Propietarios o Mancomunidad, entre la Comunidad de Propietarios Alcazaba Beach y el propietario de los apartamentos construidos en la Parcela, a tenor de cuanto previene el artículo 24 apartado b, 1 del artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal de 18 de marzo de 1999. A tal efecto se otorgará título constitutivo de la misma por el Propietario de dicha Parcela y por el Presidente de la Comunidad de Propietarios Alcazaba Beach previamente a la venta a terceros de los apartamentos que serán construidos, inscribiéndose dicho título en el Registro de la Propiedad.*

*(...).”*

- d) 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 ha recibido documentación acreditativa del pago o la ejecución de las obras pactadas, 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:

#### ORDEN DEL DIA

**1º.** Lectura, si procede, del acta de la junta general ordinaria del 10 de agosto de 2000 y de la junta general extraordinaria del 24-8-2000.

**2º.** Informe del Sr. Presidente.

**3º.** Informe sobre las negociaciones con la propiedad de la parcela Norte, y en relación con el informe del Sr. Presidente, remitido como anexo, votación, si procede, sobre lo más conveniente para la Comunidad.

(...) Con el siguiente acuerdo:

**3º punto del orden del día:** El Presidente se refiere al informe sobre este tema que se envió junto con la convocatoria a todos los propietarios y que por tanto es de todos conocido y que puede resumirse en lo siguiente:

La propiedad quiere edificar, una vez recalificado el uso de la parcela, con proyecto de Melvin Villarroel, una urbanización de 66 apartamentos con un jardín y piscina de similares características a Alcazaba Beach.

Si se llegase a un acuerdo con nuestra Comunidad:

- a) Aportación de hamacas de playa y piscina en proporción a la actual.
- b) Participación proporcional a los gastos de la Comunidad como si fuera la 4ª fase de Alcazaba Beach.
- c) Compensación por los elementos comunes con lo siguiente:
  - Construcción de un club juvenil con gimnasio.
  - Piscina climatizada cerrada.
  - Señalización de entrada a la urbanización según proyecto de Melvin Villarroel.
  - Compensación por los posibles desperfectos por 3.500.000 Ptas.

Por último se estudiaría el modo y manera de dar preferencia a la compra de los futuros apartamentos a los propietarios de Alcazaba Beach.

La Junta Directiva propone que sean aprobadas las condiciones básicas anteriores considerándolas como condiciones mínimas (aceptadas en principio por la propiedad), sin perjuicio de la definitiva cuantificación que corresponda determinar atendiendo a la similitud, armonía, densidad y equidistribución de gastos, derechos y cargas, tal como expresamente se recoge en la propuesta que, un vez leída, se transcribe a continuación:

*1ª. Sobre la mencionada Parcela se construirá un máximo de (por determinar) metros cuadrados, distribuidos en un máximo de SESENTA Y SEIS (66) apartamentos, de la tipología P-M-1 (Pueblo Mediterráneo) y de aspecto similar a los ya construidos en las fases I, II y III de Alcazaba Beach, al*

- c) Insistir y plantear, como premisa básica de necesario condicionamiento para cualquier posible acuerdo, la cuantificación del valioso patrimonio integrado por las inversiones efectuadas por la Comunidad en mantenimiento de jardines, equipamiento deportivo (pistas y piscinas) y adquisición de fincas y edificios adquiridos por la Comunidad por compra a la Promotora ya que todo este patrimonio pasaría como activos comercializables a la nueva promoción en beneficio de la Promotora.
- d) Considerar como insuficientes las contraprestaciones que la propiedad ofrece, exigiéndole un máximo de 42 apartamentos con edificabilidad, ocupación superficial e infraestructuras de jardines, zonas deportivas, piscina y diseño idénticos a los de nuestra Comunidad, y si no lo aceptase la propiedad, oponerse frontalmente a su construcción con todos los medios con los que cuenta nuestra Comunidad.

Después de la exposición y debate de los temas y propuestas anteriormente indicados y excluidos los apartados a) y b) por tener comunicación reciente de la propiedad en el sentido de no estar dispuesta a la venta de los terrenos, ni a la Comunidad como tal ni a sus propietarios, aparte de las graves dificultades de orden práctico e incluso jurídico para llevarlo a cabo, aún en el supuesto de acordarse, se someten a votación la propuesta de la Junta Directiva así como, alternativamente, la contenida en el apartado d) anteriormente indicado, resultando 70 votos a favor de la propuesta de la Junta Directiva, y 45 votos a favor de la propuesta contenida en el párrafo apartado d) anterior. La Presidencia considera que, para la futura negociación, debe intentarse conseguir la incorporación de los condicionamientos de los puntos c) y d).

*objeto de que los mismos queden armónicamente integrados en dicho conjunto como si fuese una fase mas del mismo, por lo que el proyecto de tales apartamentos deberá ser realizado por el mismo Arquitecto que en su día proyectó el de Alcazaba Beach, D. Melvin Villarroel.*

*2ª- La Parcela será dotada:*

- i) De las zonas verdes adecuadas a la densidad del número de apartamentos a ser construidos; debiendo construirse sus jardines en la forma y con especies similares a los actualmente existentes en Alcazaba Beach.*
- ii) De una piscina de diseño similar a las existentes en Alcazaba Beach y*
- iii) De un club Juvenil, gimnasio y piscina climatizada cubierta, con capacidad adecuada al total de 378 apartamentos y la señalización de la urbanización según proyecto del arquitecto Villarroel.*

*3º- Se construirán, sobre la Parcela, plazas de aparcamiento subterráneo a ser vendidas a los propietarios de Alcazaba Beach que así lo deseen, mediante petición firme.*

*4ª- Se entregará a la Comunidad de Alcazaba Beach la cantidad de TRES MILLONES QUINIENTAS MIL ( 3.500.000) PESETAS, en compensación de las molestias que se le produzcan durante el tiempo en que se lleve a cabo la construcción.*

*5º- Durante un tiempo prudencial los propietarios de Alcazaba Beach tendrán prioridad de compra, en condiciones a determinar en cuanto a precio y forma de pago.*

*6º- Se constituirá una Agrupación de comunidades de propietarios entre la Comunidad de Propietarios de Alcazaba Beach y la nueva Comunidad resultante del desarrollo urbanístico de la Parcela UEP-R 19, a tenor de cuanto previene el apartado b), 1 del artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal de 18 de marzo de 1999; otorgándose el título constituido de la misma por el Propietario de dicha Parcela y el Presidente de Alcazaba Beach previamente a la venta a terceros de los apartamentos a ser construidos e inscribiéndose dicho título en el Registro de la Propiedad.*

A continuación intervienen varios copropietarios planteándose y discutiéndose, con diversidad de matices, los aspectos o puntos que a continuación se enumeran esquemáticamente:

- a) Posibilidad jurídica de que la Comunidad adquiera por compra los terrenos aún cuando no se haya alcanzado unanimidad al respecto.*
- b) Posibilidad de renegociar la compra de dichos terrenos por parte de aquellos propietarios que estuviesen interesados y dispuestos a ello.*

10.2.2. 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 €. No se tiene constancia del pago o la ejecución de las obras pactadas.

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. No se ha recibido documentación, entre la sucesiva enviada, que acredite el pago o la ejecución de las obras pactadas. Nos remitimos a una eventual solicitud a Administración de la urbanización para que pueda aportar la documentación a la Junta Directiva o propietarios que se interesen.

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

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

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, con la siguiente dicción literal:

**3º Punto del orden del día: Ratificación del documento suscrito en relación con la parcela sita al Oeste pactando condiciones y contraprestaciones en la misma proporcionalidad a las establecidas con la parcela situada al Norte.**

Explica el Presidente que procede someter a la Asamblea la ratificación del documento suscrito el día 16 de octubre de 2002 relativo a las condiciones establecidas para la incorporación de la Parcela Oeste a nuestra Urbanización y cuyo texto se incorpora como anexo de la presente acta, dándolo por íntegramente reproducido.

Sometida a votación la propuesta de ratificación votan a favor de la misma 86 copropietarios y en contra 15 copropietarios por lo que se acuerda por mayoría la ratificación de dicho documento

Es decir, el contrato se ratifica por acuerdo mayoritario, no unánime, sin que se tenga constancia de su impugnación.

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 podrá incorporar el nuevo régimen de estos elementos comunes con el acuerdo de los propietarios requerido en el artículo 17.6 LPH.

### **10.3. Constitución de la Agrupación de Comunidades de Propietarios de 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.

El acuerdo para la transformación del actual complejo inmobiliario en su modalidad de Agrupación de Comunidad de Propietarios en un complejo inmobiliario de Comunidad única que se recomienda al final de este informe para conseguir el fin perseguido, el funcionamiento de la urbanización como una comunidad de propietarios única legitimada por el artículo 24.2 letra a) LPH.

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:

**4º Punto del orden del día: Apoderamiento y facultades al Presidente y Junta Directiva para formalizar los documentos públicos o privados necesarios o convenientes para la ejecución y cumplimiento de los contratos celebrados, así como para otorgar escritura complementaria al objeto de cumplimentar los requisitos exigidos por el Registro de la Propiedad para la inscripción de la escritura otorgada el día 29 de julio de 1998 ante el Notario de Marbella Don Mauricio Pardo Morales.**

Se decide proceder a la votación separada de las dos solicitudes de apoderamiento y facultades quedando como sigue:

- A) Apoderamiento y facultades al Presidente y a la Junta Directiva para formalizar los documentos públicos o privados necesarios o convenientes para la ejecución y cumplimiento de los contratos celebrados.

Destaca el Presidente la importancia y trascendencia de esta propuesta puesto que la misma entraña el apoderamiento, en los más amplios términos, para que la Junta Directiva que se elija, a través de su Presidente, Vicepresidente y vocales, pueda suscribir aquellos documentos que considere necesarios o convenientes para el desarrollo y cumplimiento de los contratos celebrados con los propietarios de las Parcelas Norte y Oeste y a los que reiteradamente y con antelación se ha referido en el transcurso de esta reunión.

Sometida a votación dicha propuesta de apoderamiento y otorgamiento de facultades, votan a favor de la misma 100 propietarios y en contra 1 propietario, por lo que queda aprobada por la mayoría que de ello resulta.

El 5 de noviembre de 2004 se otorgó escritura de **constitución de la Agrupación de las Comunidades de Propietarios del Conjunto Urbanístico Alcazaba Beach**, autorizada por el notario D. Jorge Moro Domingo con el número 4.186 de su protocolo.

En la escritura de constitución se formaliza 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 del año 2002 antes analizados.**

Intervinieron en la escritura, según texto de ésta, el presidente de la Comunidad de Propietarios de las Fases I, II y III del Conjunto Urbanístico Alcazaba Beach y los representantes de las sociedades propietarias de las parcelas en las que se sitúan las Fases IV y V.

Con la constitución de la Agrupación de las Comunidades de Propietarios del Conjunto Urbanístico Alcazaba Beach, los intervinientes pretenden el uso y sostenimiento común de elementos comunes propiedad de las Fases I, II, III y IV, ésta en fase de construcción.

Interviene en la escritura el *“Presidente de la Comunidad de Propietarios de las denominadas Fases I, II y III del Conjunto Urbanístico Alcazaba Beach”*.

Posteriormente, en el Expositivo I de la escritura indica las propiedades representadas en su intervención por el *“Presidente de la Comunidad de Propietarios de las denominadas Fases I, II y III del Conjunto Urbanístico Alcazaba Beach”* son las que constituyen las siete comunidades constituidas en las Fases I a III:

*“... que las propiedades horizontales a las que representa, las siete englobadas en las denominadas Fases I, II y III del conjunto urbanístico Alcazaba Beach, se hayan constituida sobre las siguientes fincas: - FASE I (...)”*

La escritura enumera cada una de las fincas que conformen una comunidad de propietarios, hasta las siete de las fases en estudio.

Sin embargo, consideramos que **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 buena parte de los inmuebles cuyo uso común por las cinco fases se regula en la escritura de agrupación de comunidades.

Es decir, las siete comunidades de que sí incorporan, únicamente se refieren a los edificios de viviendas y los elementos comunes propios de estos edificios, su acceso en planta baja, escalera, fachadas, instalaciones propias del edificio, etc. Ninguna de estas siete comunidades incorporan los elementos comunes de interés para el uso común de las fases agrupadas, las piscinas, jardines, paseos, etc.

Parte de esos elementos comunes de interés para uso común son los elementos comunes de cada uno de los Complejos Inmobiliarios que existen en las Fases I, II y III, uno por Fase.

2. Además, con la mera enumeración de fincas registrales que componen las siete comunidades de propietarios de las Fases I a III, más las fincas que componen los solares de las Fases IV y V, tampoco se incluyen ni se recogen 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.

El pago y adquisición de propiedad por los propietarios de las Fases I a III de estos catorce inmuebles se produjo mediante el contrato privado de 1997, elevado a público en el año 1998. La adquisición se produjo en el año 2001 con el pago de la totalidad del precio aplazado. Es decir, tres

años antes de la constitución de la Agrupación de comunidades de propietarios.

Entre estos inmuebles no aportados se encuentran las tres piscinas frente al mar, tres Beach, pistas de tenis, pádel, zona de juegos infantil, edificio de administración, etc.

El uso común de estos inmuebles sí que se recoge como de uso común en el artículo 13 de los estatutos de la agrupación de Comunidades, a pesar de no estar aportados en la su escritura de constitución.

Por otro lado, al menos el uso y disfrute de la totalidad de los elementos comunes se acuerda en los contratos privados suscritos en agosto y octubre de 2002 entre los representantes de la denominada Comunidad de Propietarios Alcazaba Beach (agrupaba de hecho las de las Fases I, II y III), con los promotores de las Fases IV y V. Entre esos elementos comunes se encuentran los catorce adquiridos por las Fases I a III a la Promotora Inmobiliaria Medina.

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.

En suma, la escritura de constitución de la Agrupación de Comunidades no hace mención a ninguna de las fincas registrales sobre las que se permite el uso común, tampoco a los tres complejos Inmobiliarios en las Fases I, II y III, así como catorce inmuebles adquiridas de forma mancomunada por los propietarios de esas tres primeras fases y, finalmente, no se aporta inmueble como elemento común de

las comunidades agrupadas, incumpliendo la obligación legal de la existencia de un elemento común a todas ellas.

Consideramos que la constitución en 2004 de la Agrupación de Comunidades no se realizó ajustada a normativa de propiedad horizontal. Por la trascendencia de este asunto dedicaremos un epígrafe específico a su estudio.

Se adjunta al informe la escritura de constitución como **Documento 3**.

#### **10.4. Rectificación de la escritura de constitución de la Agrupación de Propietarios y otras.**

Posteriormente, mediante **escritura de 24 de julio de 2014** con la intervención en la escritura como “Presidente de la Agrupación de Comunidades”<sup>1</sup>, 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 y
- (iii) La escritura complementada de la anterior de 18 de julio de 2013.

Lo relevante para el asunto en estudio de la escritura de rectificación es:

- (i) Que en la representación del Presidente señala que la Agrupación de las Comunidades de propietarios está integrada únicamente por

---

<sup>1</sup> Es la transcripción de la intervención en la escritura de rectificación. La Agrupación de Comunidades de Propietarios no estaba en ese momento ni está actualmente constituida.

las fincas registrales que conforman las nueve comunidades de propietarios. Se omite cualquier referencia a las piscinas, jardines, pistas deportivas, los 3 Beach, edificios de administración que conforman tanto las tres mancomunidades, una en cada una de las Fases I, II y III, como de los catorce Inmuebles adquiridos por estas tres primeras fases a la Promotora Inmobiliaria Medina, S.A.

En suma, desde la constitución de la Agrupación de las cinco comunidades hasta esta escritura de subsanación no se incluyen las fincas que constituyen las fincas con uso común definidos en el artículo 13 de los estatutos de la Agrupación: piscinas, jardines, pistas deportivas, los 3 Beach, edificios de administración, etc.

- (ii) La rectificación únicamente se refiere a los porcentajes de participación de cada comunidad, su finca registral, en la Agrupación de Comunidades de las cinco fases.

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

Con la rectificación de la escritura se pretendía aportar 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.

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 acompaña.

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 y posiblemente con error en su interpretación, 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:

VII.- Que con fecha 16 de agosto de 2.002, la Comunidad de Propietarios de las Fases I, II y III del Complejo Alcazaba Beach y la entidad PROMOCIONES ALFA 94 S.L., Administradora Unica de la entidad ALCAZABA 2.002 DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.L., actual propietaria de los terrenos donde se va edificar la denominada fase V del Complejo, suscribieron un documento privado para integrar dicha fase en el Complejo y permitir así la utilización de los servicios y elementos comunes del mismo por parte de los propietarios de las viviendas que conformarán dicha fase V, participando estos en los gastos de conservación y mantenimiento de dichos servicios y elementos comunes.-----

ARTÍCULO 13º.- Constituyen elementos y servicios de uso común del Complejo Residencial, sin perjuicio del derecho de propiedad que sobre los mismos puedan tener las distintas Comunidades de

Propietarios, los siguientes:-----

La rectificación tiene su origen en el 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, si bien consideramos 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:

**4º Punto del orden del día: Apoderamiento y facultades al Presidente y Junta Directiva para formalizar los documentos públicos o privados necesarios o convenientes para la ejecución y cumplimiento de los contratos celebrados, así como para otorgar escritura complementaria al objeto de cumplimentar los requisitos exigidos por el Registro de la Propiedad para la inscripción de la escritura otorgada el día 29 de julio de 1998 ante el Notario de Marbella Don Mauricio Pardo Morales.**

Se decide proceder a la votación separada de las dos solicitudes de apoderamiento y facultades quedando como sigue:

- B) Apoderamiento y facultades al Presidente y a la Junta Directiva para otorgar escritura complementaria al objeto de cumplimentar los requisitos exigidos por el Registro de la Propiedad para la inscripción de la escritura otorgada el día 29 de julio de 1998 ante el Notario de Marbella, Don Mauricio Pardo Morales

Explica el Presidente la conveniencia de aprobar la propuesta de apoderamiento y facultades que se somete a votación al objeto de que la Junta Directiva que se elija, a través de su Presidente, Vicepresidente y vocales, pueda otorgar la escritura o escrituras necesarias o convenientes a los fines indicados, haciendo en ella cuantas manifestaciones juzguen convenientes o necesaria a los fines registrales indicados.

Sometida a votación dicha propuesta de apoderamiento y otorgamiento de facultades, votan a favor de la misma 89 propietarios y en contra 12 propietarios por lo que queda aprobada por la mayoría que de ello resulta.

No hemos tenido acceso a la calificación registral y requisitos a subsanar para la inscripción de la escritura de constitución de la Agrupación del año 2004.

Consecuencia de esta escritura de rectificación, el Registrador de la Propiedad de Estepona número 2 inscribió los catorce inmuebles como elementos procomunales de la Agrupación de Comunidades el 9 de septiembre de 2014. Consideramos esta inscripción es jurídicamente cuestionable por las razones de titularidad de esos inmuebles más arriba fundamentados.

## 11. CONSTITUCIÓN DE LA AGRUPACIÓN DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS E INSCRIPCIÓN DE FINCAS COMO SUS ELEMENTOS PROCOMUNALES.

### 11.1. Regulación de los Complejos Inmobiliarios y las Agrupaciones de Comunidades.

Al tratar los complejos inmobiliarios privados de las tres primeras fases acotamos su regulación en las siguientes normas, aplicables igualmente a la Agrupación de Comunidades de Propietarios en estudio:

- a) El artículo 24 LPH, por recaer sobre *“una pluralidad de parcelas o edificaciones independientes entre sí”*, figura con origen en la reforma legislativa de 6 de abril de 1999.
- b) El artículo 26.6 TRLSRU en el que se somete su constitución o modificación a autorización municipal y define el complejo inmobiliario privado con la siguiente dicción:

*“A los efectos previstos en este número se considera complejo inmobiliario todo régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria en el que se distingan elementos privativos, sujetos a una titularidad exclusiva, y elementos comunes, cuya titularidad corresponda, con carácter instrumental y por cuotas porcentuales, a quienes en cada momento sean titulares de los elementos privativos.”*

En el artículo 24 LPH en su apartado 1 detalla los **requisitos a reunir por los complejos inmobiliarios privados**:

*“a) Estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales.*

*b) Participar los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios.*”

La definición basada en la distinción entre elementos privados de titularidad exclusiva y los comunes sobre los que hay una titularidad alícuota o porcentual de los primeros es compartida por la legislación de propiedad horizontal, artículo 24 LPH, y la legislación de suelo estatal, artículo 26.6 TRLSRU.

Las **fórmulas de organización de los complejos inmobiliarios** ofrecidas por la Ley de Propiedad Horizontal son:

- a) Constituirse en una sola comunidad de propietarios según el artículo 5 LPH. Opción que no fue elegida en la Urbanización Alcazaba Beach.
- b) Constituirse en una Agrupación de Comunidades de Propietarios. Opción elegida por la urbanización Alcazaba Beach en la escritura del año 2004 más adelante analizada.

En este caso se requiere que la constitución de la Agrupación de Comunidad de Propietarios o su modificación:

- 1- Sea otorgado por el propietario único del complejo o por los presidentes de todas las comunidades integradas en la Agrupación de Comunidades de Propietarios, previamente autorizadas por acuerdo mayoritario de sus respectivas Juntas de propietarios.
- 2- Contenga la descripción del complejo inmobiliario en su conjunto y de los elementos, viales, instalaciones y servicios comunes.

- 3- Establezca la cuota de participación de cada una de las comunidades integradas, las cuales responderán conjuntamente de su obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales de la comunidad agrupada.

El título y los estatutos de la comunidad agrupada serán inscribibles en el Registro de la Propiedad cuando cumplan con estos requisitos.

La agrupación de comunidades tendrá la misma situación jurídica que las comunidades de propietarios y se registrará por la Ley de Propiedad Horizontal, con las **especialidades** previstas por aquella:

- 1- Composición de la Junta de propietarios

Salvo acuerdo distinto, por los presidentes de las comunidades integradas en la agrupación en representación del conjunto de los propietarios de cada comunidad. Se puede regular en los estatutos la composición de la Junta por la totalidad de los propietarios como es el deseo de la urbanización en estudio.

- 2- Adopción de acuerdos previas por las Comunidades Agrupadas para los que la ley requiera mayorías cualificadas.

Requiere 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.

3- Competencia de los órganos de gobierno de la comunidad agrupada.

Únicamente se extiende a los elementos inmobiliarios, viales, instalaciones y servicios comunes que la componen. Sus acuerdos no podrán afectar a las facultades que corresponden a los órganos de gobierno de las comunidades de propietarios integradas en la Agrupación de Comunidades.

4- No exigencia de fondo de reserva.

c) Constituirse en forma jurídica distinta a la comunidad de propietarios o Agrupación de Comunidades.

El legislador en el reseñado Art. 24 LPH, en concreto en su apartado 4 del número 2 permite que se constituyan **complejos inmobiliarios privados que no adopten la forma jurídica de Comunidad de Propietarios o Agrupación de Comunidades señaladas**, a los que le serán aplicables, supletoriamente respecto de los pactos que establezcan entre sí los copropietarios, la LPH, con las mismas especialidades señaladas en las letras a) y b) anteriores.

El artículo 24 LPH concede un gran margen de autonomía para elegir la forma jurídica de organización de los complejos inmobiliarios: por un lado, ofrece dos modelos de organización tipificados en su apartado 2 (comunidad de propietarios o agrupación de comunidades de propietarios), y en el apartado 4 otro distinto, atípico o innominado, con mayor libertad a los propietarios para su organización pero también con régimen jurídico.

En opinión de la doctrina mayoritaria, los tres modelos organizativos exigen cumplir con los requisitos generales del artículo 24.1 LPH.

a) Estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales.

b) Participar los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios.

**La vinculación jurídica de las fincas se produce por la concurrencia de este último requisito, la existencia algún elemento común compartido por las distintas comunidades.**

Así en la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 27 de octubre de 2008, Roj: STS 6001/2008, Id Cendoj: 28079110012008101038, rec. nº 2690/2003, Ponente Excmo. Sr. D. Antonio Xiol Rius. Define los complejos inmobiliarios, conforme a la llamada Carta de Roma aprobada en el V Congreso Internacional de Derecho Registral del año 1982, según la cual se caracterizan los complejos inmobiliarios «por la existencia de una pluralidad de inmuebles conectados entre sí, a través de elementos o servicios comunes, o de un régimen de limitaciones y deberes entre los mismos, con vocación de pertenecer a una multiplicidad de titulares para la consecución y mantenimiento de intereses generales y particulares de los partícipes», añadiendo la propia sentencia que «según la doctrina científica, la caracterización de los conjuntos inmobiliarios a que se refiere la LPH, es, pues, la existencia de una pluralidad de fincas ligadas por un punto de conexión cifrado en la titularidad compartida, inherente a los derechos privativos sobre cada una de ellas, de elementos inmobiliarios de utilidad común, viales, instalaciones o servicios».

Este mismo criterio, sobre la necesidad de existencia de bienes o servicios comunes de titularidad distinta a la individual, que generen derechos y obligaciones comunes se mantiene en la Sentencia Audiencia Provincial de

Madrid, Sección 10ª, de 27 de noviembre de 2006 y la Sentencia nº 487/2016 de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 11, Rec 16/2016 de 28 de Noviembre de 2016, Ponente: Ilma. Sra. Dña. Maria De Los Desamparados Delgado Tortosa; Sentencia nº 446/2004, Audiencia Provincial de Sevilla, Sección 2, Rec 5693/2004 de 19 de Octubre de 2004, ponente: Ilmo. Sr. D. Manuel Damián Alvarez Garcia.

Por otro lado, Resolución de 21 de enero de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado (BOE 13 de febrero de 2014, pág. 13161 y ss) incorpora la misma doctrina, interpretado la exigencia de elementos comunes para la existencia de un complejo inmobiliario:

*“7. De acuerdo con los anteriores fundamentos y normativa vista y aun admitiendo que se trata de una materia que ha de abordarse con flexibilidad en base al principio de autonomía de la voluntad, dada la amplia casuística que puede presentarse, sí es cierto que hay algunos criterios que parecen definir la estructura o contenido básico de un conjunto inmobiliario privado y que no dependen de la mayor o menor entidad constructiva del mismo, sino del régimen organizativo de la propiedad. Es esencial que se trate de un régimen de organización unitaria de la propiedad, lo que conlleva que junto a los elementos de propiedad privativa y exclusiva existan otros de uso común, ya sean bienes inmuebles, derechos, instalaciones o servicios, cuya titularidad se atribuya por cuotas, que han de tener un carácter instrumental, a quienes en cada momento sean dueños de los elementos privativos. Ha de existir por tanto entre ambos elementos una vinculación «ob rem» o si se prefiere expresar en términos más amplios, dado que no siempre se tratará de inmuebles, una subordinación de servicio o utilidad en favor de los elementos privativos que integran el conjunto”.*

Los elementos procomunales asignados a la Agrupación de Comunidades de Propietarios, de forma cuestionable, son los que sostienen la existencia de la Agrupación como Complejo Inmobiliario. Sin perjuicio de las opiniones

doctrinales citadas en las que se sostiene la posibilidad de complejo sin que existan elementos comunes entre las distintas comunidades, más adelante citadas.

La tipología de los complejos inmobiliarios hemos visto se rige atendiendo a la forma de su composición:

1. Como una Comunidad de Propietarios.
2. Como una Agrupación de Comunidades de Propietarios.
3. Como Complejo Inmobiliario privados atípico.

A pesar de su constitución en el año 2004 como Agrupación de Comunidades de Propietarios de Alcazaba Beach, realmente nos encontramos ante un Complejo Inmobiliario ajeno a la regulación de la Agrupación de Comunidades y de una Comunidad de Propietarios, se trata de un Complejo Inmobiliario atípico.

Es atípico porque nace sin elementos comunes entre las Comunidades que lo componen, teniendo como finalidad el uso de elementos comunes de alguna de las comunidades de propietarios, realmente es una macrocomunidad en la que se integran los elementos comunes de tres complejos inmobiliarios y de las nueve comunidades de propietarios que la componen.

Su regulación encaja entre los Complejos aludidos en el art. 24.4 LPH: *“los que no adopten ninguna de las formas jurídicas señaladas en el apartado 2”*, comunidad o agrupación de comunidades.

En este tipo de complejos atípicos los acuerdos entre los propietarios se superponen a las reglas generales de la legislación de propiedad horizontal, constituyendo estos acuerdos normas imperativas que no ser contrarias a Derecho, en atención al principio de libertad de pactos del artículo 1.255 del Código Civil.

Finalmente, cabe reseñar como entiende la doctrina cualificada (ARNAIZ EGUREN, R. “El complejo inmobiliario privado” en “Terreno y Edificación. Propiedad horizontal y Prehorizontalidad, Edit. Marcial Pons), que podría ampararse sin dificultades en el citado apartado 4 del número 2 del Art. 24 de la LPH, la **constitución de complejos inmobiliarios que se organicen excepcionalmente sin elementos comunes**. De forma que la finalidad de la figura sea la creación de una “**comunidad de intereses**” en la que los propietarios de los elementos privativos se vinculan entre sí con una serie de obligaciones comunes referidas al aspecto y al tratamiento de los propios elementos privativos o de otros aspectos similares.

Concluye el autor que este supuesto no está contemplado ni aun indirectamente en la legislación positiva. Sin embargo, lo lógico es admitir su posibilidad al amparo del principio de libertad de pactos que establece nuestra legislación civil básica y el principio de “*numerus apertus*” que inspira el sistema registral.

Libertad de pactos como herramienta útil en el supuesto que nos ocupa, aunque con el cumplimiento primigenio de los requisitos legales del Complejo Inmobiliario, la existencia de elementos comunes entre las comunidades agrupadas.

## **11.2. La cuestionable constitución de la Agrupación de Comunidades de Propietarios de la urbanización Alcazaba Beach en 2004 y la posterior aportación e inscripción de fincas como sus elementos procomunales.**

### *11.2.1.- La cuestionable constitución de la Agrupación de Comunidades de Propietarios del Conjunto Urbanístico Alcazaba Beach.*

La adquisición de las tres piscinas interiores, los tres beach, la parcela con pistas de pádel, tenis, baños, campo de fútbol y zona de juegos infantil, las oficinas de administración y los restos de los locales destinados a trasteros en contrato privado posteriormente elevado a público en escritura de 29 de julio de 1998 ante

el notario don Mauricio Pardo Morales, fue realizada por la Comunidad de Propietarios de la Urbanización “ALCAZABA BEACH” cuando se encontraba únicamente integrada por las Fases I, II y III. Por tanto, compuesta por tres Complejos Inmobiliarios Privados, a su vez integrados por nueve comunidades de propietarios constituidas hasta dicha fecha.

El precio de la adquisición fue de 75.000.000,00 pesetas, (450.759,078 €), del que se aplazó el pago de 55.000.000,00 pesetas (330.556,657 €) en cuatro pagos anuales de 13.750.000,00 ptas. (82.639,164 €), que se abonarían, recoge el contrato, con una derrama de 40.000,00 pesetas por apartamento y año. Obsérvese que los pagos se realizan por partes iguales por todos los entonces propietarios a través de derramas iguales.

Se acompaña la elevación a público del contrato de adquisición de los catorce inmuebles de Promotora Inmobiliaria Medina, S.A., **documento 5**.

En este sentido, consideramos, si bien podría ser cuestionable, que 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**, atendiendo a los términos del contrato privado de 30 de mayo de 1997 que en sus Estipulaciones III y IV señalaba:

*“III- Promotora Inmobiliaria Medina, S.L. cede bajo la condición suspensiva prevista en la estipulación IV a la Comunidad de Propietarios Alcazaba Beach para que tengan carácter común las siguientes fincas registrales, (...)”*

*“IV- La formalización de la transmisión de las fincas anteriores, para que tengan carácter de bienes comunes, revestirá el modo y manera que acuerden las partes a través de sus asesores jurídicos y fiscales,(...)”.*

Así, entendemos que la organización jurídica más adecuada para el uso y mantenimiento de estos inmuebles adquiridos hubiera sido la de constituir al

amparo del Art. 24 de la Ley de Propiedad Horizontal un nuevo “supra complejo inmobiliario” integrado por los complejos inmobiliarios de las tres primeras fases, que tuviese como elementos comunes, procomunales, los catorce inmuebles adquiridos.

La transmisión a la Comunidad de Propietarios como elementos comunes de los catorce inmuebles se perfeccionó con el cumplimiento de la condición suspensiva a la que se sujetó el contrato privado de 1997, el pago en cuatro años de la totalidad de su precio. La promotora otorgó carta de pago y dio por cumplida la condición suspensiva en escritura otorgada ante el notario de Marbella don Mauricio Pardo Morales el día 6 de septiembre de 2000, número 3.515 de protocolo.

En todo caso, 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 afirmación del anterior párrafo se ve matizada por los contratos privados suscritos en el año 2002 entre las Fases I a III con los promotores de las parcelas de las Fases IV y V, en los que se acuerda el uso y disfrute de todos los elementos comunes de la Urbanización para gerenciarlos y administrarlos de forma conjunta, incorporándose como fases IV y V de la Urbanización.

Con estos antecedentes fácticos y jurídicos, consideramos cuestionable la constitución de la agrupación de comunidades al amparo del artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal realizada en escritura de 5 de noviembre de 2004 ante el notario don Jorge Moro Domingo, nº protocolo 4.186. Cuestionamiento motivado por el defecto de que los titulares de los inmuebles que conformarían en el

complejo inmobiliario privado **no participaban en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios.**

Del contenido de la propia escritura de constitución de la agrupación de comunidades reseñada se deduce implícitamente la inexistencia de esa situación de “copropiedad”, al constituirse la agrupación de comunidades para un uso común de elementos, servicios, etc, con independencia de su propiedad:

*“Art. 11.- Para el sostenimiento de los servicios, elementos, tributos, cargas y responsabilidades que deriven de los elementos y servicios de **uso común** del complejo residencial.”*

*Art. 13.- Constituyen elementos y servicios de **uso común** del Complejo Residencial **sin perjuicio del derecho de propiedad** que sobre los mismos puedan tener las distintas comunidades de propietarios, los siguientes: ...”.*

Por tanto, la inexistencia de elementos comunes entre las comunidades de las Fases IV y V con las comunidades de las Fases I, II y III, hacía inviable la constitución de una agrupación de comunidades al amparo del artículo 24.1.b de la Ley de Propiedad Horizontal.

No obstante, consideramos que cabría admitir la validez de su constitución como agrupación de comunidades para un uso común de elementos y servicios al amparo de la manifestada interpretación doctrinal del apartado 4 del número 2 del citado Artículo 24 LPH, de la libertad de pactos que establece nuestra legislación civil básica (Art. 1255 del C.C.) y del principio de “*numerus apertus*” que inspira el sistema registral español.

11.2.2.- La cuestionable aportación e inscripción a favor de la Agrupación de Comunidades de Propietarios del Conjunto Urbanístico Alcazaba Beach de las fincas adquiridas.

En la Junta de la Comunidad de Propietarios “ALCAZABA BEACH” de 16 de agosto de 2012, ya integrada por las cinco fases del complejo, se incorpora como punto del orden del día número 11 el descubrimiento por parte de sus representantes de que aún no están inscritos a favor de la Comunidad de Propietarios los elementos adquiridos en 1998 (adquiridos por la Comunidad de Propietarios cuando únicamente estaba integrada por las fases I,II y III y cuyo uso común por las cinco fases, sin perjuicio del derecho de propiedad, quedó establecido en la escritura de agrupación de comunidades de 5 de noviembre de 2004). En dicha Junta se aprobó por unanimidad el punto 12 por el que se acordaba:

*“Habilitar expresamente al Presidente y al Secretario de la Comunidad, para que puedan, **mancomunadamente**, expedir las certificaciones precisas y comparecer para otorgar ante Notario las escrituras de corrección, enmienda, rectificación, subsanación, total o parcial, que fueran precisas, por cuenta de la Comunidad, hasta lograr la inscripción como bienes procomunales de la Comunidad de las fincas”.*

Facultado por el contenido de ese acuerdo que era mancomunado con el Secretario de la Comunidad, el entonces Presidente compareció ante la notario doña Almudena Romero López para complementar la escritura de 29 de julio de 1998 y aportar las catorce fincas adquiridas como elementos procomunales al Complejo Residencial “Alcazaba Beach” ya integrado por las cinco fases (escritura de complemento otorgada el día 18 de julio de 2013).

A pesar de las contingencias jurídicas reseñadas, se produce el acceso de la documentación al Registro de la Propiedad, y se inscribe con fecha 15 de

septiembre de 2014 la constitución de la “AGRUPACIÓN DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS DEL COMPLEJO RESIDENCIAL ALCAZABA BEACH – integrada por las fases I,II,III, IV y V” como finca especial 66.146, y como bienes procomunales de dicha “agrupación de comunidades” los catorce inmuebles en su día adquiridos por la Comunidad de Propietarios cuando únicamente estaba integrada por las Fases I, II y III.

La inscripción se produce sin que al parecer se otorgue una escritura de aclaración de la escritura de Agrupación de Comunidades de fecha 5 de noviembre de 2004, que a todas luces parecía conveniente, para dar una nueva redacción a sus estatutos y dar a su vez, ahora sí, dada la existencia de elementos procomunales, cumplimiento de los requisitos del artículo 24.1 letra b de la Ley de Propiedad Horizontal:

*“El título constitutivo contendrá la descripción del complejo inmobiliario en su conjunto y de los elementos, viales, instalaciones y servicios comunes.”*

La eventual extralimitación al realizar la aportación de los elementos procomunales, adquiridos por la Comunidad de Propietarios cuando estaba únicamente integrada por las fases I, II y III, como elementos procomunales de la Agrupación de Comunidades, diez años más tarde de su constitución, una vez se habían incorporado fases IV y V debería ser declarada judicialmente.

No se recomienda acudir a la declaración judicial, la cual conllevaría un dilatado y costoso procedimiento judicial que declarase la nulidad de la aportación, así como la nulidad de la totalidad de las inscripciones practicadas, volviéndose a la situación en la que los catorce inmuebles fueran declarados procomunales únicamente de los complejos inmobiliarios de las fases I, II y III e inscritos en el Registro de la Propiedad nuevamente a favor de las comunidades I, II y II.

En este caso de debería constituir en escritura pública de un “*supracomplejo inmobiliario*” entre esas tres fases para lograr de nuevo la inscripción a su favor en el Registro de la Propiedad.

El inicio de acciones la acción judicial indicada en los anteriores párrafos no parece práctico ni ayudaría a la solución pacífica de la situación actual de la Urbanización cuyos propietarios pretenden dar continuidad al actual funcionamiento, de hecho, como una comunidad única.

**La pérdida de su actual titularidad registral de los elementos procomunales por la Agrupación de Comunidades de Propietarios de Alcazaba Beach** estaría reñida con su viabilidad jurídica.

**Cuestionamiento de la Agrupación de Comunidades** constituida **sin cumplir el requisito de la existencia de elementos comunes, únicamente con la finalidad del uso común de elementos y servicios sin perjuicio de los derechos de propiedad de los mismos pudiese ser considerada como válida. La aportación en 2014 de los elementos catorce inmuebles como procomunales permitió al registrador de la propiedad la inscripción registral de la Agrupación de Comunidades.**

Asimismo, cabe reseñar que en base al principio de legitimación registral del **artículo 38** de la Ley Hipotecaria existiría una presunción “*iuris tantum*”, con necesidad de prueba en contrario, de que los catorce bienes inmuebles son procomunales de la “**AGRUPACIÓN DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS DEL COMPLEJO RESIDENCIAL ALCAZABA BEACH** – integrada por las fases I, II, III, IV y V.

Consideramos como una posible solución a la contingencia reseñada la posibilidad de que los actuales propietarios de los inmuebles pertenecientes a las fases I, II y III ratificarán la aportación de los catorce inmuebles como elementos procomunales de la “**AGRUPACIÓN DE COMUNIDADES DE**

PROPIETARIOS DEL COMPLEJO RESIDENCIAL ALCAZABA BEACH –  
integrada por las fases I, II, III, IV y V”

Asimismo, consideramos que el plazo de prescripción de las acciones contra la aportación realizada también consolidaría la actual situación jurídica.

**11.3. Recomendación de transformación del Complejo inmobiliario en la modalidad de Agrupación de Comunidades por la modalidad de Complejo Inmobiliario de Comunidad única, cuando fiscalmente no suponga un coste o éste no sea relevante.**

En nuestra opinión, la figura más adecuada para permitir el soporte jurídico que permita el 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.

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 esta transformación 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 resulta de la limitación por el epígrafe 3 del art. 24 LPH del margen de actuación y acuerdos de las Agrupaciones de Propietarios:

*"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 registrá por las disposiciones de esta Ley, con las siguientes especialidades:*

*a) La Junta de propietarios estará compuesta, salvo acuerdo en contrario, por los presidentes de las comunidades integradas en la agrupación, los cuales ostentarán la representación del conjunto de los propietarios de cada comunidad.*

*b) La adopción de acuerdos para los que la ley requiera mayorías cualificadas exigirá, en todo caso, la previa obtención de la mayoría de que se trate en cada una de las Juntas de propietarios de las comunidades que integran la agrupación.*

*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."*

La dificultad con la que cuenta esta transformación también es su posible coste fiscal.

Es imprescindible que un fiscalista estudie la hay posibilidad de evitar coste fiscal en la transformación de la agrupación de comunidades de propietarios, 24.2.b) LPH en un complejo inmobiliario que se constituya como una única comunidad, art. 24.2 letra a) LPH.

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

## **12. FUNCIONAMIENTO DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS ALCAZABA BEACH.**

### **12.1. Funcionamiento como una única comunidad de propietarios.**

Analizada la regulación jurídica y registral de la Urbanización, conviene estudiar su funcionamiento material o de hecho desde la constitución de la primera comunidad de propietarios hasta la fecha.

Es conocido el funcionamiento de la Urbanización como una única comunidad de propietarios desde su creación, ajena a los requisitos formales y configuración jurídica otorgada por sus promotores inmobiliarios en las cinco fases que la componen.

Únicamente nos consta la constitución real de dos de las nueve comunidades de propietarios existentes, sin que se haya constituido formalmente ninguna de las tres mancomunidades que agrupan las comunidades de las tres primeras fases, ni se haya constituido la Agrupación de Comunidades de Alcazaba Beach a pesar de haberse propuesto en reuniones de propietarios.

La primera comunidad de propietarios corresponde a los edificios compuestos por las escaleras 1-2-3-4-17-18-19-20, se constituyó el 10 de diciembre de 1987 y denominó comunidad de Propietarios Alcazaba Beach. Ésta ha sido el germen de la “comunidad de hecho” actual, en la que se agrupan los propietarios de todas las viviendas de la urbanización.

A esta primera Comunidad de Propietarios de 1987 se han ido adhiriendo los sucesivos propietarios que adquirieron viviendas en las distintas fases, pertenecientes a comunidades que nunca se llegaron a constituir.

El acta de la reunión constitutiva de 10 de diciembre de 1987 recogía en su orden del día el acuerdo de constitución:

Marbella, 10 Diciembre 1987

Acta de Constitución de la Comunidad de Propietarios "Alcazaba Beach - Bloques 1-2-3-4-17-18-19-20," celebrada el día 10 de Diciembre de 1987, en el Hotel Las Fuentes del Podedo de Marbella.

ORDEN DEL DIA

- 1) Constitución de la Comunidad
- 2) Nominación de Presidente, Vicepresidente y Administrador.
- 3) Aprobación de Presupuesto de gastos previstos.
- 4) Ruegos y preguntas.

Constitución de la Comunidad: D.º Fernando Fernández García, informa a los presentes que el principal motivo de estar aquí reunidos es el de constituir la Comunidad de Propietarios de los apartamentos terminados y entregados a sus respectivos propietarios, es decir de los bloques Nos. 1-2-3-4-17-18-19-20. Los presentes, unánimemente, acuerdan constituir la Comunidad de Propietarios Alcazaba Beach, Bloques 1-2-3-4-17-18-19-20., por lo que se pasa a tratar el segundo punto del Orden del Día.

En la siguiente reunión de la Comunidad de Propietarios "Alcazaba Beach" de 28 de noviembre de 1988 se incorporaron los propietarios de los bloques, 21, 22, 23, 24, 34, 35 y 36:

COPIA DEL ACTA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE COMUNIDAD DE PROPIETARIOS ALCAZABA BEACH DE ESTEPOÑA CELEBRADA EN HOTEL LAS FUENTES DEL 27 DE EL PASADO DIA 28 DE NOVIEMBRE DE 1.989.

ASISTENTES:

Sr. Taberna Ruiz 2011  
Sra. Iturrioz Nicolas 2022  
Sres. Stanton 2101  
Sres. Heide 1221

Se da comienzo a la reunión a las 10:30 Hrs. en segunda convocatoria pasando a informar el Sr. Fernandez Garcia sobre el motivo principal de esta reunión que es el de anexionar a los nuevos propietarios de los distintos apartamentos de los bloques numerados 21-22-23-24-34-35 y 36 con el resto de la comunidad de propietarios y como consecuencia de ello, la modificación del Presupuesto 1.989/89, debido además a la entrada en servicio desde primeros de Noviembre de un guarda de Seguridad en la Urbanización, equipamiento del futuro local para servicio de la comunidad, etc.

1/ Los presentes unánimemente acuerdan la anexión a la comunidad de propietarios ALCAZABA BEACH de los nuevos apartamentos terminados oficialmente a primeros de Noviembre de 1.989, es decir todas las propiedades situadas en los bloques numerados 21-22-23-24-34-35 y 36 del Complejo.

En la reunión de la Comunidad de 27 de julio de 1989 se incluye en el orden del día la inclusión de los bloques 25, 26, 2, 28, 29, 30, 31, 32 y 33<sup>2</sup>:

COPIA DEL ACTA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS "ALCAZABA BEACH", CELEBRADA EL DIA 27 DE JULIO DE 1.989.

En Estepona, siendo las 17.00 horas del día 27 de Julio de 1.989, se reúnen en segunda convocatoria los propietarios que a continuación se relacionan, - así como los apartamentos relacionados que fueron representados ante la citada Junta, para tratar el siguiente Orden del Día:

- 1- Inclusión de los bloques 25,26,27,28,29,30,31,32 y 33 en la Comunidad.
- 2- Lectura y aprobación del Acta anterior.
- 3- Lectura y aprobación de las Cuentas.
- 4- Presentación y aprobación del Presupuesto 89/90.
- 5- Dimisión del Administrador.
- 6- Nombramiento de nuevo Administrador.
- 7- Nombramiento de Presidente y Vicepresidente. (1ª y 2ª fase).
- 8- Ruegos y preguntas.

En esta reunión el presidente de la Comunidad, nombrado desde su constitución, defendió la existencia de una única comunidad de propietarios que agrupase los sucesivos "bloques" o escaleras por razón económica:

<sup>2</sup> Debe existir un acta previa de la incorporación a la Comunidad de las escaleras 5, 6 y 7. Nos faltan algunas actas del 88, las citan en otras actas.

El Sr. Lewis recuerda en primer lugar los aspectos positivos de la Comunidad y los comenta. Explica que fué elegido en la primera Junta General cuando había pocos propietarios y que fué ratificado en su cargo en la segunda Junta General. Que su idea es crear una sola Comunidad por razones económicas para no aumentar los gastos. Sobre los Promotores opina que son personas razonables, dispuestas a aceptar y discutir sugerencias por parte de la Comunidad. Aparte del problema de la playa, que es un proceso natural, no ha habido demasiados problemas en la construcción. Que los jardines están muy bien cui-

Abogando por la profesionalización, con la contratación de asesores, que requerirá una futura urbanización con más de 300 apartamentos, pasando a dar la bienvenida a la Comunidad de Propietarios de Alcazaba Beach a los propietarios de los “bloques” o “escaleras” 25, 26, 2, 28, 29, 30, 31, 32 y 33:

En el futuro habrá más de 300 apartamentos y hace falta una persona con dedicación exclusiva para atender las necesidades de la Comunidad, así como un asesor de la misma, proponiendo al Sr. D. Francisco Taillefer Ron como asesor de ésta Comunidad y al Sr. D. Enríque Martín Hurtado de Mendoza como Administrador delegado.

Asimismo, el Sr. Presidente dá la bienvenida a la Comunidad a los Propietarios de los apartamentos de los bloques 25 al 33, ambos incluidos.

La incorporación de los nuevos apartamentos entregados por la promotora a los compradores continúa en otras juntas como en la de 2 de enero de 1990, sin que existan acuerdos expresos de incorporación de la totalidad de las nuevas viviendas de las fases I a III:

COPIA DEL ACTA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS "ALCAZABA BEACH", CELEBRADA EL DIA 2 DE ENERO DE 1.990.

En Estepona, siendo las 17.00 horas del día 2 de Enero de 1.990, se reúnen en segunda convocatoria los Propietarios que a continuación se relacionan, así como los apartamentos relacionados que fueron representados ante la citada Junta, para tratar el siguiente Orden del Día:

- 1- Adhesión de los Bloques 37, 38, 39, 40, 50, 51 y 52 a la Comunidad.

Seguidamente se pasa a tratar el Orden del Día.

PUNTO 1- El Administrador se dirige en inglés a los presentes y dice que ya que estamos en España y hay una intérprete en la sala, hablará en castellano. Seguidamente informa que los Bloques 37, 38, 39, 40, 50, 51 y 52 han sido oficialmente terminados el 1 de Enero de 1990 y por tanto propone una votación para la adhesión a la Comunidad de estos Bloques.

(...)

Se procede entonces a la votación, acordándose por unanimidad la adhesión de dichos Bloques y la bienvenida a los Sres. Propietarios.

La sucesiva incorporación a la primera de las comunidades constituidas, con acuerdos expresos en Juntas o tácitos, de los propietarios de las nuevas viviendas de las nueve comunidades de las Fases I a III, ha permitido su funcionamiento material o de hecho como una comunidad de propietarios única.

Comunidad de propietarios única que ha realizado actos de administración, dispositivos y acuerdos relativos a los elementos comunes pertenecientes a las tres complejos inmobiliarios de estas fases (jardines y piscinas superiores) o en los catorce inmuebles comunes adquiridos de la Promotora Inmobiliaria Medina, S.A., además sobre servicios comunes como administración, seguridad o elementos comunes propios de cada comunidad (edificios) tales como fachadas, escaleras, sillas elevadoras, etc.

## 12.2. Actas de las reuniones de las distintas Juntas de Propietarios.

El cuadro sintetiza los datos más relevantes de las actas de reuniones de propietarios de la urbanización Alcazaba Beach en relación a su funcionamiento de hecho como una única Comunidad de Propietarios.

ACTAS DE REUNIONES COMUNIDADES DE PROPIETARIOS ALCAZABA BEACH			
Fecha	Comunidades Asistentes	Fases asistentes	Observaciones
10/12/1987	CP Bloques 1-2-3-4-17-18-19-20	I	Constitución Primera Comunidad de Propietarios
20/07/1988	CP Bloques 1-2-3-4-17-18-19-20	I	▪
28/11/1988	Comunidad de Propietarios Alcazaba Beach	I y II	Se incorporan los bloques 21 , 22, 23, 24, 34,35 y 36. No se ha podido consultar.
27/07/1989	Comunidad de Propietarios Alcazaba Beach	I y II	Se incorporan los bloques 25 a 33.
02/01/1990	Comunidad de Propietarios Alcazaba Beach	I, II y III	Se incorporan los bloques 37 a 40, 50, 51 y 52. No se ha podido consultar.
08/06/1990	Comunidad de Propietarios Alcazaba Beach	I, II y III	Se incorporan los bloques 41 a 49. No se ha podido consultar.
04/08/1990	Comunidad de Propietarios Alcazaba Beach	I, II y III	▪
09/08/1991	Comunidad de Propietarios Alcazaba Beach	I, II y III	Se anuncia la intención de adaptar los estatutos de la comunidad.
06/08/1992	Comunidad de Propietarios Alcazaba Beach	I, II y III	▪
05/08/1993	Comunidad de Propietarios Alcazaba Beach	I, II y III	Se presentó informe de estado de la urbanización y de las negociaciones con la promotora PIMSA para la obtención por la Comunidad de Propietarios de los elementos comunes que la promotora retuvo.
04/08/1994	Comunidad de Propietarios Alcazaba Beach	I, II y III	Se informa de las negociaciones con la Promotora PIMSA, y de las demandas judiciales contra esta.
03/08/1995	Comunidad de Propietarios Alcazaba Beach	I, II y III	Información sobre negociaciones para compra de los Clubs de Playa.
08/08/1996	Comunidad de Propietarios Alcazaba Beach	I, II y III	Acuerdo con PIMSA para la cesión de los elementos comunes (Clubs de Playa, Piscinas, pistas deportivas y demás).
08/08/1997	Comunidad de Propietarios Alcazaba Beach	I, II y III	▪
03/08/1998	Comunidad de Propietarios Alcazaba Beach	I, II y III	▪
03/08/1999	Comunidad de Propietarios Alcazaba Beach	I, II y III	▪
10/08/2000	Comunidad de Propietarios Alcazaba Beach	I, II y III	▪
09/08/2001	Comunidad de Propietarios Alcazaba Beach	I, II y III	▪

14/08/2002	Comunidad de Propietarios Alcazaba Beach	I, II y III	▪
14/08/2003	Comunidad de Propietarios Alcazaba Beach	I, II y III	Ratificación del documento de 16 de octubre de 2002 por el que se incorpora la Parcela Oeste a la urbanización
12/08/2004	Comunidad de Propietarios Alcazaba Beach	I, II y III	▪
11/08/2005	Comunidad de Propietarios Alcazaba Beach	I, II y III	▪
10/01/2006	Comunidad de Propietarios FASE IV	IV	Constitución Comunidad de la FASE IV.
10/08/2006	Comunidad de Propietarios Alcazaba Beach y C.P. Fase IV	I, II, III y IV	Se formalizan las obligaciones derivadas de la escritura de constitución de la agrupación de comunidades de propietarios del conjunto urbanístico, otorgada el 2 de noviembre de 2004.
09/08/2007	Comunidad de Propietarios Alcazaba Beach y C.P. Fase IV	I, II, III y IV	▪
11/08/2008	Comunidad de Propietarios Alcazaba Beach y C.P. Fase IV	I, II, III, IV y V	Se modifican los coeficientes en los gastos generales con la incorporación de la Fase V a la Comunidad de Propietarios de Alcazaba Beach.
14/08/2009	Comunidad de Propietarios Alcazaba Beach y C.P. Fase IV	I, II, III, IV y V	▪
12/08/2010	Comunidad de Propietarios Alcazaba Beach y C.P. Fase IV	I, II, III, IV y V	▪
16/08/2012	Comunidad de Propietarios Alcazaba Beach, incluyendo C.P. Fase IV	I, II, III, IV y V	Acuerdo para habilitar al Presidente y Secretario de la Comunidad para que inscribiesen como bienes procomunales las parcelas adquiridas a PIMSA el 30 de mayo de 1997 (piscinas, pistas de tenis, pistas de paddle y oficina de la Comunidad).
14/08/2013	Comunidad de Propietarios Alcazaba Beach y C.P. Fase IV	I, II, III, IV y V	▪
13/08/2015	Comunidad de Propietarios Alcazaba Beach y C.P. Fase IV	I, II, III, IV y V	▪
12/08/2016	Comunidad de Propietarios Alcazaba Beach y C.P. Fase IV	I, II, III, IV y V	Proyecto de ejecución del senda peatonal
09/08/2017	Comunidad de Propietarios Alcazaba Beach y C.P. Fase IV	I, II, III, IV y V	
29/03/2018	Comunidad de Propietarios Alcazaba Beach y C.P. Fase IV	I, II, III, IV y V	Se informa de las negociaciones con el Ayuntamiento de Estepona para acometer el cierre perimetral de la urbanización, a causa del sendero peatonal
10/08/2018	Comunidad de Propietarios Alcazaba Beach y C.P. Fase IV	I, II, III, IV y V	▪
17/04/2019	Comunidad de Propietarios Alcazaba Beach y C.P. Fase IV	I, II, III, IV y V	Informe sobre la estructura de la comunidad encargado por la Comunidad de Propietarios a asesor.
08/08/2019	Agrupación de Comunidades Alcazaba Beach	I, II, III, IV y V	Constitución formal de la Comunidad de Propietarios AGRUPACIÓN DE COMUNIDADES Alcazaba Beach.
02/11/2019	Agrupación de Comunidades Alcazaba Beach	I, II, III, IV y V	

### **13. ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD DE FUNCIONAMIENTO CONJUNTO DE LA URBANIZACIÓN ALCAZABA BEACH COMO UNA ÚNICA COMUNIDAD EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.**

Para embridar 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/adece 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.

1. 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.

Madrid, 23 de enero de 2020.

M DOC LEGAL, S.L.U.

AV LEGAL

50725637B

ALFONSO JOSE

VAZQUEZ (R:

B86965019)

Firmado digitalmente por 50725637B  
ALFONSO JOSE VAZQUEZ (R: B86965019)  
Nombre de reconocimiento (DN):  
2.5.4.13=Reg:20050/HogM:577432 /  
Tomo:32085 /Folio:54 /Fecha:24/03/2014 /  
Inscripción:1,  
serialNumber=DCE5-50725637B,  
givenName=ALFONSO JOSE, sn=VAZQUEZ  
OTEQ, cn=50725637B ALFONSO JOSE  
VAZQUEZ (R: B86965019), 2.5.4.97=VATES-  
B86965019, o=M DOC LEGAL SL, c=ES

Fdo.: Alfonso Vázquez Oteo

Abogado. Doctor en Derecho

<http://www.avlegal.es>