

DISCURSO que presenta DON EMILIO GARCÍA-PUMARINO RAMOS, Registrador de la Propiedad, para su recepción como Miembro Correspondiente de la Real Academia Asturiana de Jurisprudencia y su toma de posesión de la medalla XLIII, con el título:

“LA RELACIÓN JURÍDICA ENTRE EL SUBSUELO DE PROPIEDAD PRIVADA Y EL SUELO DE DOMINIO PÚBLICO:EXAMEN DEL ARTÍCULO 17-4 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO”.-

1º. INTRODUCCION

El artículo 17-4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo **ha sido modificado recientemente** por la Disposición Final Duodécima de la Ley 8/2013, de 26 de Junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas; teniendo actualmente **la siguiente redacción:**

“Cuando los instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público se constituirá un complejo inmobiliario en el que aquéllas y ésta tendrán el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público. Tales fincas podrán estar constituidas, tanto por edificaciones ya realizadas, como por suelos no edificados, siempre que su configuración física se ajuste al sistema parcelario previsto en el instrumento de ordenación.”

Aparte de dos modificaciones puntuales, que más adelante indicaremos, **este texto reproduce literalmente** el introducido por la Ley del Suelo del año 2007 y su texto refundido del año 2008. Más importancia tiene **la nueva regulación de los complejos inmobiliarios** que se deriva de la nueva redacción que

la Ley 8/2013 da a los números 3 y 6 del artículo 17 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y sobre todo la **importante distinción** que el artículo 2 de la referida ley, bajo la rúbrica de Definiciones, hace entre **el Complejo Inmobiliario Privado**, al que vincula el artículo 17-6 y **el Complejo Inmobiliario Urbanístico**, al que vincula el artículo 17-4, objeto de nuestro estudio. También más adelante desarrollaremos **las consecuencias** de esta importante diferenciación, que el legislador hace por primera vez.

A modo de completar esta introducción basta decir ahora que la aparición en la Ley del Suelo del año 2007 del artículo 17-4 **supuso una novedad que no causó ninguna sorpresa**. Por una parte **se regulaba por primera vez** la admisión a nivel legislativo de superficies superpuestas a nivel de rasante, subsuelo o vuelo de una misma finca, con distinto régimen jurídico de dominio público y de propiedad privada. Pero este asunto ya **había sido resuelto a nivel doctrinal y jurisprudencial** varios años antes para dar cobertura a **una práctica muy extendida** en las grandes ciudades desde finales de los años ochenta del siglo pasado.

Ya en el año 1992, quince años antes de la entrada en vigor del precepto, **tuve la oportunidad de participar** como Registrador de la Propiedad de Gijón nº 1, junto con los asesores jurídicos de

la Sociedad Mixta de Gestión y Promoción del Suelo, S.A. en anagrama SOGEPSA, el ente instrumental en materia de urbanismo de la Comunidad Autónoma del Principado de Asturias, **en la ejecución del llamado PERI-8 del barrio de El Llano**, de la ciudad de Gijón, que ya determinaba la existencia de un Centro Comercial y de numerosos garajes de propiedad privada en el subsuelo de la avenida de El Llano, lógicamente un bien de dominio público. Fueron unos meses de estudio y reflexión jurídica para articular una solución compatible con el ordenamiento jurídico vigente, **que permitiese desarrollar lo que el Plan Urbanístico establecía**: la coexistencia en una misma finca de una parte de su subsuelo, en régimen de propiedad privada permanente, con la rasante o suelo destinada a un viario de dominio público. La solución aplicada, que examinaremos ampliamente a lo largo de esta disertación, fue luego empleada por SOGEPSA en numerosas actuaciones urbanísticas en toda Asturias, siendo también utilizada puntualmente por el Ayuntamiento de Gijón.

A nivel doctrinal fueron numerosos los autores que admitieron, de una forma más o menos clave, la coexistencia de un subsuelo privativo y un suelo de dominio público, aunque sin desarrollar de un modo definitivo la configuración jurídica de dicha

coexistencia. Así Rafael Arnaiz Eguren en su obra sobre los aparcamientos subterráneos publicada en el año 1993; así Manuel Figueiras Dacal, compañero Registrador de la Propiedad de Gijón y de Oviedo, quien en el mes de Enero del año 2.000 publicó un artículo en el Boletín del Colegio de Registradores de España con el sugestivo título de *“Notas sobre la posibilidad de inscripción en el Registro de la Propiedad de aparcamientos subterráneos a construir en el subsuelo de terrenos de dominio y uso público del Ayuntamiento, para su venta en pleno dominio a particulares de las plazas de garaje individuales”*. Así también Jaime Concheiro del Rio en su trabajo sobre la propiedad separada del suelo y del subsuelo, publicado en el mes de Junio del año 2003 en el Boletín del Colegio de Registradores de España.

Pero sin ninguna duda, **la admisión definitiva** de la coexistencia de un subsuelo de propiedad privada con un suelo de dominio público **vino a través de la jurisprudencia** con la conocida resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 5 de abril de 2002 (publicada en el B.O.E. del 30 de mayo de 2002) que **declara inscribible como finca independiente una unidad subterránea** constituida por un volumen edificable bajo suelo de carácter público municipal, previa la correspondiente desafectación como bien demanial, de

aquella unidad, configurándola como patrimonial. Dicha Resolución, que tiene su origen en **el recurso interpuesto** por el Ayuntamiento de Oviedo contra la nota de calificación denegatoria del Registrador de la Propiedad de Oviedo N° 5, Don José María Cadenaba Coya, es una de las **más comentadas doctrinalmente y configuró de un modo definitivo** la coexistencia entre el subsuelo privativo y el suelo de dominio público bajo la figura jurídica del complejo inmobiliario; lo que fué recogido casi literalmente por el artículo 17-4 de la Ley del Suelo de 2007 y del Texto Refundido de 2008, hasta el punto que **apenas existen desarrollos doctrinales** sobre dicha precepto, pues los mismos ya fueron realizados sobre la Resolución. Sin embargo como desarrollaremos más adelante, **esta situación ha cambiado con la Ley 8/2013 y su distinción** entre los complejos inmobiliarios privados y los complejos inmobiliarios urbanísticos, lo que viene a dar la razón, en este aspecto, a los fundamentos de la nota denegatoria del Registrador de la Propiedad de Oviedo n° 5.

Así pues, **disponemos de los tres materiales que todo jurista** debe emplear en el estudio de un asunto: la legislación vigente e histórica, la jurisprudencia y la doctrina. **Y el asunto sigue siendo de actualidad.** Es cierto que el estallido de la llamada burbuja inmobiliaria ha dejado a niveles casi inexistentes la construcción

de nuevos edificios y la ejecución de nuevos planes urbanísticos; pero **todavía hay necesidad de plazas de aparcamiento** en el centro de las grandes ciudades, siendo aprovechable para ello el subsuelo de muchas plazas públicas y además **la utilización** de la coexistencia de diferentes regímenes de propiedad pública o privada en el suelo, suelo o subsuelo **puede ser muy variada**. Así, de un modo muy expresivo, Pedro Avila Navarro en sus Comentarios de Jurisprudencia Registral, al comentar la Resolución antes referida, nos dice que *“estas concepciones permiten el aparcamiento bajo una plaza pública, la comunicación de edificios a través de un pasillo que vuela sobre una calle, la calle que pasa por debajo de un edificio privado, los ferrocarriles metropolitanos, la oficina pública instalada en un elemento privativo de una propiedad horizontal privada en el resto, etc ...”*

Además, debe de tenerse en cuenta que **la fórmula tradicional para aprovechar el subsuelo de los bienes de dominio y uso público cual es la concesión administrativa tiene unas claras limitaciones**. Como señala Felisa-María Corvo López en su completa obra sobre “El derecho de sobreedificación y subedificación, y su integración en el régimen de propiedad horizontal” *“el recurso por parte de nuestros Ayuntamientos a la*

fórmula de la concesión administrativa para construir aparcamientos en el subsuelo existente bajo suelo demanial ha sido muy frecuente. Sin embargo, este instrumento jurídico se ha revelado incapaz de satisfacer los intereses tanto del Ayuntamiento, que, después de realizar en ocasiones unas fuertes inversiones iniciales, debe de asumir también el control de la explotación, como de los particulares que, adquiriendo únicamente un derecho real limitado y temporal sobre las plazas de garaje, es decir, un derecho de uso derivado del título concesional, debe pagarlo a precio de mercado, como si estuviesen adquiriendo la propiedad.”

2º. EL MARCO DE LOS PRINCIPIOS GENERALES

La coexistencia en una misma finca **de una parte del subsuelo de propiedad privada** destinada a la construcción de garajes u otras edificaciones y **de un suelo de dominio y uso o servicio público** (una plaza, un viario, una zona verde o un espacio libre) hace que para su admisión, en nuestro ordenamiento jurídico, antes debamos analizar su posibilidad **en el marco de los principios generales** que regulan la propiedad de toda clase de fincas y la especial de las de dominio y uso o servicio público.

Ahí nos encontramos con el artículo 350 del Código Civil sobre

la extensión vertical del dominio, con los artículos 353 y siguientes del propio Código Civil que regulan la accesión inmobiliaria y con el carácter de inalienables, inembargables e imprescriptibles que el artículo 5 del Reglamento de Bienes de Entidades Locales (Real Decreto 1372/1986, de 13 de Junio) da a los bienes de dominio y uso o servicio público de las entidades locales y que reitera para los bienes de dominio y uso o servicio público de todas las Administraciones Públicas el artículo 6 de la Ley 33/2003, de 3 de Noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas. Debe resaltarse que tales preceptos no hacen más que recoger lo dispuesto taxativamente en el artículo 132-1 de la Constitución Española.

Estos tres principios generales, de profundo significado en nuestras concepciones jurídicas tradicionales, **fueron objeto de amplia reflexión y estudio** en el año 1992 cuando, con los asesores jurídicos de SOGEPSA, nos planteamos la ejecución del PERI-8 de El Llano. **Igualmente fueron el eje central de la Resolución** de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de Abril de 2.002. No en vano el Registrador de la propiedad de Oviedo nº 5 **en su nota de calificación denegatoria** sostuvo que *“la desafectación del subsuelo no era inscribible por el obstáculo que surge del Registro de recaer sobre un volumen*

que al estar absolutamente desconectado de la superficie terrestre no puede constituirse como finca independiente, para ser objeto jurídico susceptible de dominio; al contravenir normas imperativas reguladoras del derecho de propiedad, en cuanto a su extensión y accesión (artículos 350 y 353 y siguientes del Código Civil) cuyo contenido esencial es objeto de reserva de Ley (artículo 33-2 y 53-1 de la Constitución Española”.

Pasamos pues a examinar el significado de tales principios generales en el asunto que nos ocupa.

Como es suficientemente conocido **el artículo 350 del Código Civil al determinar la extensión vertical del dominio** sobre un inmueble establece “*que el propietario de un terreno es dueño de su superficie y de lo que esté debajo de ella, y puede hacer en él las obras, plantaciones y excavaciones que le convengan, salvo las servidumbres, y con sujeción a lo dispuesto en las leyes sobre Minas y Aguas y en los reglamentos de policía*” También es suficientemente conocida **la interpretación actual** que la doctrina y la jurisprudencia hacen de este artículo, limitando la **interpretación radical de los romanistas medievales** sobre la extensión vertical del dominio reflejada en la conocida frase de que el poder del propietario se extendía “*usque ad sidera et usque ad inferos*”. Además de las limitaciones legales de la legislación

sobre Minas, Aguas, Patrimonio Histórico, Navegación Aérea y muchas otras disposiciones de carácter administrativo, es **unánimemente aceptable** la teoría de Ihering de que la extensión vertical del dominio solo alcanza hasta **donde llega el interés práctico del propietario**; lo cual vendrá determinado por los avances tecnológicos de cada época. En el asunto que nos ocupa está claro que la parte del subsuelo que se desafecta y aprovecha en funciones edificatorias **puede ser perfectamente activada por el propietario del suelo** si ésta es una persona física o una entidad privada, estando por lo tanto justificada la unión vertical del dominio que entraría dentro del interés práctico del propietario en términos de Ihering. **Pero si nos encontramos ante una Administración Pública** titular de un bien de dominio y uso o servicio público (una plaza pública, un viario, una zona verde o espacio libre) cuya utilización se cumple y se agota en la superficie del terreno sin ser necesario el uso del subsuelo para ello; **estaríamos ya fuera del interés práctico del propietario** de la teoría de Ihering, lo que justificaría la utilización de parte del subsuelo para otros fines. Se trataría de buscar *“el principio económico de una utilización total de los bienes tanto públicos como privados, dando cumplimiento al principio constitucional de la función social de la propiedad”* como señala Felisa-María

Corvo López en su obra antes citada.

Así ya, **con motivo del recurso gubernativo** contra la calificación negativa del Registrador de la Propiedad de Oviedo Nº 5, que dió origen a la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado del 5 de abril de 2002, **el Secretario del Ayuntamiento de Oviedo en su Informe**, como funcionario que expidió los títulos calificados, manifestaba “que el primitivo concepto “*usque ad sidera et usque ad inferos*” ha sido total y absolutamente modulado por la legislación especial y por la función social de la propiedad.”

Y en la propia Resolución del 5 de abril de 2002, la Dirección General de los Registros y del Notariado manifiesta que “*no cabe interpretar los preceptos del Código Civil relativos a la propiedad y a la accesión, según el viejo aforismo romano “usque ad sidera et usque ad inferos”. Esta concepción liberal del dominio se ha visto extensamente modulada por la legislación especial y no se corresponde a la actual configuración del derecho de propiedad en nuestra constitución. El dominio no se configura como un derecho ilimitado y unitario, en el que sólo por vía de ley cabe restricciones a su contenido sino que por el contrario la función social de la propiedad delimita intrínsecamente su extensión (artículo 33 de la Constitución). El aforismo “usque ad sidera et*

usque ad inferos” referido a los derechos del propietario cede frente al superior principio de la función social de la propiedad de manera que además de las leyes especiales limitativas deben tenerse en cuenta aquéllas otras cuyo objeto es la delimitación de las facultades del propietario como ocurre en materia urbanística.”

En base a todas estas consideraciones doctrinales y jurisprudenciales entendemos que **la desafectación parcial del subsuelo** de un bien de dominio y uso o servicio público y su trasmisión a otros propietarios con finalidad edificatoria distinta a la del suelo, **no vulnera el artículo 350 del Código Civil** que define la extensión vertical del dominio. Pero como señala la propia Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado **estamos ante una modulación** de su interpretación más radical y liberal. **No cabe hablar por tanto de su derogación.** Entendemos que **todavía queda una “vis atractiva”** del subsuelo hacia el suelo, más fuerte que la del vuelo, que debe **tenerse en cuenta para interpretar** muchos de los problemas que el asunto que nos ocupa plantea.

Por un orden de conexión lógica con lo anteriormente expuesto pasamos a examinar ahora **el principio general de la inalienabilidad de los bienes de dominio público** y su

adaptación al asunto que nos ocupa. Aunque se trata de un principio general consagrado por la propia Constitución Española y de amplio arraigo doctrinal e histórico, es, a nuestro juicio, **el que menos problema plantea de los tres que examinamos.**

Actualmente, el propio artículo 17-4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo del año 2008 **ya da solución previa al mismo** al admitir la coexistencia de un suelo de dominio público con un subsuelo de propiedad privada **bajo las premisas irrenunciables** de que tal supuesto esté previsto en los instrumentos de ordenación urbanística (es decir, el planteamiento urbanístico), que se lleve a cabo con carácter previo la correspondiente desafectación y que en la regulación del complejo inmobiliario que articula la coexistencia de ambos dominios se desarrollen las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público. No se puede decir más con tan pocas palabras.

Ya la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de abril de 2002 había anticipado estas premisas irrenunciable al dictaminar *“que las normas urbanísticas pueden permitir así un uso diverso para el subsuelo distinto del correspondiente al suelo. Para ello será premisa indispensable, que tal posibilidad no sea contradictoria con el planteamiento, y que si los terrenos inicialmente eran dotacionales públicos se*

cumplan los requisitos legales en orden a la desafectación como bien demanial del subsuelo para su configuración como bien patrimonial.”

El fundamentar en el planeamiento urbanístico la posibilidad de admitir la desafectación parcial del subsuelo de las fincas de dominio público ya lo habíamos hecho en el año 1992 al plantearnos la ejecución del PERI-8 de El Llano. Esta supremacía de los diferentes planes urbanísticos en la configuración de las propiedades urbanas **es algo inherente a nuestro ordenamiento jurídico desde la primera Ley del Suelo del año 1956**. Como acertadamente señala el profesor Tomás-Ramón Fernández Rodríguez en su “Manual de Derecho Urbanístico”, que ya va por la vigésimotercera edición, dicha Ley del Suelo de 1956 *“introdujo una innovación esencial: la configuración de un nuevo estatuto jurídico para la propiedad del suelo, que, a partir de ella, dejó de ser el derecho de gozar y disponer (y aún abusar) de los bienes sin otras limitaciones que las expresamente establecidas por las leyes (según la concepción romana recogida en el artículo 348 del Código Civil), para convertirse en un derecho limitado en su contenido a lo que la Ley urbanística y los planes de ordenación a los que ésta se remite determinan en cada caso concreto y sujeto en su ejercicio al cumplimiento de los*

deberes específicos que la ley y los planes imponen a su titular.”

Y esta configuración de la propiedad del suelo derivada del Plan se aplica tanto a la propiedad privada como a los bienes de dominio público. Precisamente la mayoría de éstos últimos **tienen su origen en el planeamiento urbanístico**, que al configurar la urbanización de los nuevos espacios en las ciudades señala con claridad que superficie del terreno debe de estar dedicada a zonas verdes, espacios libres o viario. De ahí que **sea perfectamente admisible que el propio Plan de Ordenación indique que una parte del subsuelo de tales bienes sea de aprovechamiento privativo** para determinados fines edificatorios, configurándose dicha parte del subsuelo en un bien patrimonial de la Administración, que la misma puede transmitir a terceros para su edificación y explotación.

El requisito previo de la desafectación de dicha parte del subsuelo es lógico y desde siempre está previsto en nuestro ordenamiento jurídico, recogiendo expresamente el artículo 132-1 de la Constitución Española. Incluso, la admisión de la desafectación **es un argumento más para la admisión del aprovechamiento privativo del subsuelo**, pues si cabe **una desafectación total** de los bienes demaniales, siguiendo los trámites legales, también cabrá **una desafectación parcial** tanto

en un plano horizontal (una parte de la totalidad de la finca) como en un plano vertical (una parte de la extensión vertical de la finca en el vuelo o en el subsuelo). Así lo señala la doctrina y la propia resolución que comentamos.

Lo que es importante es que **el uso o servicio público de la finca demanial pueda ser perfectamente cumplido después de la desafectación parcial del subsuelo**, que la zona verde, el espacio libre o la plaza, avenida o calle pública no se vea afectada en su utilización. Ello lo impone con claridad actualmente el artículo 17-4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo del año 2008, que ya hemos citado; pero ya había sido examinado y resuelto en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de Abril de 2002 que cita las sentencias de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de 1 de Diciembre de 1987 y 23 de Diciembre de 1991, que aunque referidas a unos supuestos de concesión administrativa, **negaron la condición de sobrante en una expropiación de terrenos al subsuelo existente bajo aquellos y reconocen que el aprovechamiento del subsuelo de una plaza pública por parte de la Corporación Municipal es una facultad que asiste a ésta como titular del dominio público sobre la misma, por lo que en tanto la superficie ocupada por los inmuebles expropiados siga**

cumpliendo la misma finalidad que determinó su adquisición coactiva y subsista su afectación, **no puede haber derecho alguno de reversión.** Y termina diciendo la referida Resolución sobre este tema que *“en efecto, ya sea por vía de concesión administrativa, y sea por vía de desafectación de la unidad subterránea destinada a aparcamiento, no se aprecia ninguna limitación al destino demanial público del suelo, ningún perjuicio o merma al servicio o uso público al que éste estuviera destinado”*. Sobre la ausencia del derecho de reversión a favor de los expropiados o sus causahabientes en estos casos **debe tenerse en cuenta actualmente** el vigente artículo 34-3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo al afirmar que *“no procede la reversión cuando del suelo expropiado se segreguen su suelo o subsuelo, conforme a lo previsto en el apartado 4 del artículo 17, siempre que se mantenga el uso dotacional público para el que fué expropiado.”*

Finalmente pasamos a examinar **la aplicación al asunto que nos ocupa del principio general de la accesión inmobiliaria** regulado en los artículos 353 y siguientes del Código Civil. Con carácter general **el artículo 353 del Código Civil** define la figura jurídica de la accesión diciendo que *“la propiedad de los bienes da derecho por accesión a todo lo que ellos producen, o se les une o*

incorpora, natural o artificialmente". De un modo más específico **el artículo 358 del Código Civil** define la accesión respecto a los bienes inmuebles diciendo que *"lo edificado, plantado o sembrado en predios ajenos, y las mejoras o reparaciones hechas en ellos, pertenecen al dueño de los mismos con sujeción a lo que se dispone en los artículos siguientes"*. Como señala Xavier O'Callaghan Muñoz en sus Comentarios al Código Civil este artículo define **la accesión continúa artificial en bienes inmuebles** partiendo del principio *"superficies solo cedit"* fundado en que el suelo es la cosa principal y el derecho de propiedad sobre el mismo se extiende a lo construido o sembrado en él. A continuación nos dice el citado comentarista que sin embargo, actualmente, este principio **tiene tales excepciones que se ha llegado a decir que constituye un anacronismo**. Y cita como tales excepciones el derecho de superficie y la propiedad horizontal como más típicos casos. A ellos nosotros añadimos por su relación con el asunto que nos ocupa y por ser objeto de debate en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado que venimos comentando, la concesión administrativa, el derecho de sobreelevación o subedificación y los complejos inmobiliarios.

Pero no todas estas figuras jurídicas suponen una verdadera

excepción al principio de “*superficies solo cedit*” del artículo 358 del Código Civil . Podemos decir ya que **solamente el derecho de superficie y la concesión administrativa** suponen una verdadera excepción, y además de carácter temporal, a tal principio. **En la propiedad horizontal el suelo es un elemento común esencial** del edificio conforme a la definición legal de la misma del artículo 396 del Código Civil y conforme al mismo precepto la propiedad separada de los diferentes pisos o locales del edificio constituido en régimen de Propiedad Horizontal **llevan inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio y por lo tanto sobre el suelo**, cuyo derecho de copropiedad viene representado por la cuota de participación atribuida a los mismos. Todo lo cual viene confirmado por la vigente Ley de Propiedad Horizontal de 21 de Julio de 1960 y sus modificaciones, entre ellas y como última la llevada a cabo, con importantes consecuencias, por la disposición final primera de la ya citada Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Por lo tanto, en **la Propiedad Horizontal no cabe señalar una verdadera excepción al principio de la accesión inmobiliaria** del artículo 358 del Código Civil pues lo edificado sigue perteneciendo a los copropietarios del suelo. **Lo mismo cabe decir respecto a las dos manifestaciones del derecho de vuelo:**

La sobreelevación o subedificación de nuevas plantas, regulado en el artículo 16-2 del Reglamento Hipotecario, que se acaba integrando en el régimen de propiedad horizontal del edificio, debiendo determinarse las cuotas que hayan de corresponder a las nuevas plantas en los elementos comunes entre los que es ineludible que esté el suelo. **Y lo mismo cabe decir respecto de los llamados complejos inmobiliarios privados** definidos legalmente en el artículo 2 de la Ley 8/2013 citada, que luego analizaremos más detenidamente, bastando señalar aquí que **la nueva regulación no solo los reconduce al régimen de propiedad horizontal** sino que prácticamente los confunde con el mismo. Sólomente los llamados por el artículo 2 de la citada ley 8/2013 **complejos inmobiliarios urbanísticos** que por definición legal son los previstos en el artículo 17-4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 2008, objeto de nuestro estudio, y que son descritos como los que se integran por superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, destinadas a la edificación o uso privado y el dominio público; **pueden considerarse como una verdadera excepción** al principio de “*superficies solo cedit*” del artículo 358 del Código Civil, **pero ya con un carácter permanente y definitivo**, a diferencia del carácter temporal del derecho de superficie y la concesión administrativa.

Por lo tanto la ley 8/2013 **ha venido a rectificar**, de un modo más clarificador, a nuestro juicio, lo plasmado en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de Abril de 2002 sobre la **articulación en un complejo inmobiliario privado**, de los previstos en el artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal, de la coexistencia en una misma finca de un suelo de dominio público y de un subsuelo de propiedad privada; y cuyas conclusiones pasaron a recogerse en la primitiva redacción del artículo 17-4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 2008. Ello nos exige examinar de un modo más detallado, lo que haremos más adelante, toda esta cuestión.

3º. LA CONFIGURACION DEL SUBSUELO DESAFECTADO Y SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

Examinado el marco de los principios generales, pasamos a referirnos a la configuración del subsuelo desafectado y a la problemática de su inscripción en el Registro de la Propiedad. Para ello **intentaremos combinar nuestra experiencia práctica**, derivada de los supuestos que hemos conocido en nuestra actividad profesional, con las elaboraciones doctrinales existentes sobre esta materia.

La configuración del subsuelo desafectado de una finca de dominio público y su inscripción en el Registro de la Propiedad como finca independiente de propiedad privada, **implica el cumplir con los siguientes tres requisitos:**

1º) **El primer requisito básico e imprescindible**, como hoy día establece ya legalmente el artículo 17-4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, es que los **instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpuestas**, en la rasante y el subsuelo o vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público. Y además que **tenga lugar la correspondiente desafectación** de la parte del subsuelo destinada a la edificación o uso privado.

La experiencia nos enseña que **en un tanto por ciento muy elevado**, los supuestos de aplicación de las superficies superpuestas de dominio público y propiedad privada **se dan en los Planes Parciales o de Reforma Interior** que amparan los procedimientos de ejecución urbana, es decir, **los llamados proyectos de equidistribución**, en terminología del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueba el llamado Reglamento Hipotecario Urbanístico; y que no es más que la denominación técnica y común de los procedimientos de reparcelación y compensación urbanística, que tantas fincas

nuevas han creado en los Registros de la Propiedad de toda España. Cuando sea necesario para el completo desarrollo de una unidad de ejecución concreta, el Plan Parcial o de Reforma Interior que se ejecuta prevé y regula **el aprovechamiento privativo de parte del subsuelo de todas o algunas de las nuevas fincas de resultado de dominio y uso público** que deben de ser objeto de cesión obligatoria y gratuita a la Administración Pública con destino a viales, zonas verdes o espacios libres.

Este es el supuesto más sencillo de explicar. Tales fincas de cesión obligatoria se integran en el dominio público al aprobarse el proyecto de equidistribución, con **la reserva del aprovechamiento privativo en su subsuelo**; no siendo necesaria la desafectación formal. Tal reserva no puede ser considerada como una carga, pues está amparada por el propio Plan Parcial. **Su justificación última** está, como ya hemos expuesto, en la **función social de la propiedad**, pues el aprovechamiento privativo del subsuelo es un requisito que permite completar el proyecto de equidistribución y que servirá de correspondencia a las aportaciones de las fincas antiguas. Su **justificación inmediata** está en los **requisitos formales y de publicidad** que la aprobación de todo proyecto de equidistribución implica. El documento por el que se formalizada el proyecto de equidistribución, normalmente

la certificación administrativa, describirá en la forma que luego veremos, **tanto la finca de dominio público como el aprovechamiento privativo del subsuelo y servirá de título para la inscripción** de ambos en el Registro de la Propiedad bajo la fórmula de doble folio registral que luego expondremos. La finca de dominio público en su conjunto se inscribirá a nombre de la Administración actuante y la finca especial de aprovechamiento privativo a favor del adjudicatario que le corresponda según el proyecto de equidistribución.

Este supuesto es el que se desarrolló en **la ejecución del PERI-8 de El Llano en Gijón,** en el año 1992, y el **utilizado por SOGEPSA en el desarrollo de varias de sus actuaciones urbanísticas** en distintas ciudades de Asturias.

El otro supuesto de aplicación del artículo 17-4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, menos frecuente pero también posible y existente en la práctica, es el que se da en las plazas, calles, jardines y espacios verdes de *“formación histórica”*, en terminología de Rafael Arnaiz Eguren en su obra sobre los Aparcamientos Subterráneos, antes citada. Como dice el autor *“denominamos con esta terminología aquel conjunto de superficies que carecen de título de adquisición conocido, en el sentido de que pertenecen al Ayuntamiento en concepto de*

demaniales, como consecuencia del propio desarrollo histórico del núcleo urbano y, a los que se refiere directamente el Código Civil y la legislación de régimen local, al definir los bienes de dominio y uso público”. Para que en estos supuestos sea aplicable el artículo 17-4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo es necesario que el Plan de Ordenación Urbana disponga expresamente el aprovechamiento privativo del subsuelo de la finca de dominio y uso público, siendo en otro caso necesaria la previa modificación puntual del mismo. Además, debe procederse formalmente a la correspondiente desafectación de la parte de subsuelo afectada, con la tramitación del oportuno expediente que regula el artículo 8 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, de 13 de Junio de 1986; en el que se debe acreditar la oportunidad y legalidad de la desafectación y que debe estar sometido a información pública durante un mes. Con la recepción formal del subsuelo desafectado, el mismo pasará a tener la consideración de bien patrimonial del Ayuntamiento que lo destinará a la finalidad prevista en el planeamiento, normalmente la construcción y explotación de un aparcamiento subterráneo; lo que puede realizar directamente; o como sucede en la práctica, a través de su transmisión, con las formalidades legales, a un promotor privado.

Como hemos expuesto antes, siguiendo a Rafael Arnaiz Eguren, estas fincas demaniales de “*formación histórica*” carecen de título de adquisición conocido y por lo tanto **no estarán inscritas en el Registro de la Propiedad**. Por ello, es preciso como requisito previo a la inscripción del subsuelo desafectado, el proceder a la inscripción de las mismas mediante el medio inmatriculador de la certificación administrativa prevista en el artículo 206 de la Ley Hipotecaria. La actual redacción, tras la reforma del año 1998, del artículo 5 del Reglamento Hipotecario establece que los **bienes inmuebles de dominio público también podrán ser objeto de inscripción** en el Registro de la Propiedad, conforme a su legislación especial. Y el artículo 36 de la ley 33/2003, de 3 de Noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas establece que **las Administraciones Públicas deben inscribir en los correspondientes registros** los bienes y derechos de su patrimonio, ya sean demaniales o patrimoniales. Y aunque la obligatoriedad de ese “*deben inscribir*” es interpretada a la baja por ciertos administratistas, la correcta interpretación de ambos preceptos nos lleva a afirmar que **nada impide hoy día la inscripción en el Registro de la Propiedad de estos bienes demaniales de formación histórica**, como requisito previo a la inscripción como finca especial de atribución privativa del

subsuelo desafectado, en la forma que luego analizaremos.

Este segundo supuesto de aplicación del artículo 17-4 del Texto Refundido de la ley del Suelo, **es el que se da en la parcela de terreno** incluida en el Parque de Invierno, de la ciudad de Oviedo, que dió origen a la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de Abril de 2002, ampliamente comentada; y también hemos visto su aplicación en diversos aparcamientos subterráneos bajo plazas públicas de la ciudad de Gijón, cuyo **Ayuntamiento combinó la desafectación del subsuelo** y posterior transmisión de la propiedad privada de las plazas de garaje con la explotación de los mismos bajo la fórmula de la concesión administrativa en otros casos.

Para terminar esta cuestión, debemos recordar que la desafectación parcial del subsuelo **no cambia el destino de uso o servicio público** del bien de dominio público, pues el mismo es cumplido con **la configuración en superficie de la finca que no se ve alterada**. Por ello, como ya hemos indicado antes y siguiendo la jurisprudencia de varias sentencias del Tribunal Supremo en materia de concesiones administrativas, el vigente artículo 34-3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo del año 2008 establece que **no procede la reversión** cuando del suelo expropiado se **segreguen su vuelo o subsuelo**, conforme a lo

previsto en el apartado 4 del artículo 17, siempre que se mantenga el uso dotacional público para el que fue expropiado.

2º) **El segundo requisito** que se debe cumplir **para configurar el subsuelo desafectado de propiedad privada** es dar correcto cumplimiento al llamado **principio hipotecario de especialidad**, definido en los artículos 8, 12 y 243 de la Ley Hipotecaria que consagran en nuestro sistema inmobiliario registral **el principio de folio real** que tiene en cuenta a la finca como base del Registro. Sin embargo **la claridad y eficacia de estos preceptos debe ser modulada** cuando **nos enfrentamos a realidades físicas complejas**. Ya el propio artículo 8 de la Ley Hipotecaria **prevé excepciones importantes** al permitir inscribir como una sola finca, bajo un mismo número, las fincas discontinuas y la propiedad horizontal.

El artículo 17-4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo que venimos comentando, sería otra de las excepciones a incluir en dicho precepto en una futura reforma; pues no hay **otra forma que la del doble folio registral** para poder cumplir técnicamente lo que el mismo establece imperativamente de que las superficies superpuestas del dominio público y de propiedad privada **constituirán un complejo inmobiliario en el que ambos tendrán el carácter de fincas especiales de atribución**

privativa.

Ya la importante Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de Abril de 1980 **admitió la existencia del triple folio registral** para permitir reflejar registralmente aquellas urbanizaciones complejas, que con el tiempo darían lugar a la denominación técnica de complejos inmobiliarios privados del artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal, reformada en el año 1999. **Así permite abrir un primer folio general** para toda la urbanización en su Conjunto, donde se detallan los elementos comunes y las reglas generales de toda la urbanización contenidas en el título constitutivo y los Estatutos. **Permite abrir después un segundo folio separado** a cada uno de los edificios o bloques construidos, con su régimen de propiedad horizontal y relacionado con el folio general de la urbanización. **Y finalmente permite abrir un tercer folio separado** a cada uno de los pisos o locales que integran cada bloque, relacionado con el folio general del propio bloque. Y todo ello, como muy acertadamente dice la propia resolución, **sin necesidad de acudir a operación de división o segregación alguna de terrenos**, y sin mengua a la vez de la claridad que el principio de especialidad exige.

De un modo más específicamente relacionado con el problema

que estamos examinando la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de Mayo de 1987 **admitió la apertura del folio autónomo a una unidad subterránea** destinada a local de aparcamiento, formada por la agrupación de diversas porciones de subsuelo segregadas de otras fincas, por ser objeto unitario de derechos. Pero afirmando que esta apertura de folio autónomo **no implica desconexión total con la finca de procedencia**, ya que en el folio abierto a éste se hará constar la configuración independiente del subsuelo desafectado, en forma hasta cierto punto análoga a la inscripción del dominio útil; y sin que esta nueva finca pueda estar formada por segregación de otras, pues no es totalmente independiente de éstas.

Con estos antecedentes la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de Abril de 2002 que venimos ampliamente comentando, tuvo que entrar directamente en el asunto pues el eje central del recurso, como la propia resolución comienza diciendo, **es si es inscribible o no en el Registro de la Propiedad, como finca independiente, una unidad subterránea** constituida por un volumen edificable bajo suelo de carácter público, previa la correspondiente desafectación como bien demanial de aquella unidad, configurándola como patrimonial. Dejando aparte las otras cuestiones ya examinadas y

centrándonos en la inscripción separada del subsuelo desafectado como finca independiente, la Resolución de 5 de Abril de 2002, que cita como antecedente a tener en cuenta la resolución de 13 de Mayo de 1.987, afirma que *“registralmente deberá abrirse folio autónomo a la unidad subterránea constituida por el volumen de subsuelo desafectado Pero que no se trata de segregar un volumen edificable en el subsuelo, desconectándolo totalmente de la superficie terrestre. Por el contrario, precisamente porque sigue existiendo vinculación con la superficie deben quedar **claramente reguladas las relaciones derivadas de la coexistencia** entre suelo y vuelo públicos, con un volumen edificable en el subsuelo de carácter patrimonial. En nuestro caso, continúa diciendo la resolución, esta regulación se realiza a través de la constitución de un complejo inmobiliario; registralmente en el folio abierto al suelo público, constará la configuración como bien patrimonial de parte del subsuelo, en el folio abierto a éste constará cual es la finca matriz de procedencia y en ambas las reglas del complejo inmobiliario articulado Empleándose la técnica del doble folio, propio de los complejos inmobiliarios”*.

La doctrina jurisprudencial consagrada por esta resolución **no debe verse desvirtuada por las tres resoluciones** de la misma

Dirección General de los Registros y del Notariado de los días 24, 26 y 27 de Febrero del año 2007 en recursos interpuestos contra la calificación negativa de la Registradora de la Propiedad de San Sebastián Nº 4. En ellas se estudia la posibilidad de inscribir separadamente el suelo y el subsuelo de un terreno, quedando el primero bajo titularidad pública y el segundo de titularidad patrimonial privada, **sin previa constitución** de un régimen de propiedad horizontal, ni reserva de un derecho de subedificación, ni tan siquiera un acto de modificación hipotecaria que justifique la creación de diversas fincas registrales donde antes había una sola. En dichas resoluciones la Dirección General aparte de admitir la existencia del doble folio registral de la resolución de 5 de abril de 2002 y su articulación a través de los complejos inmobiliarios **admite también la vía de la segregación de un volumen subterráneo para configurar una finca totalmente independiente del suelo-vuelo;** afirmando que en este caso procedería una operación de modificación hipotecaria de segregación, previa licencia administrativa correspondiente y con especificación clara del volumen edificable subterráneo que se segrega y va a configurarse como finca totalmente independiente; confirmando la nota denegatoria de la registradora precisamente por ausencia de la correspondiente licencia de segregación y de

una delimitación concreta del volumen edificable subterráneo.

Estas tres resoluciones del año 2007 **han sido fuertemente criticadas por la doctrina** en cuanto a la posibilidad de admitir una segregación pura y dura como medio de inscribir como finca totalmente independiente el volumen subterráneo desafectado. Así Pedro Avila Navarro en su obra ya citada “Comentarios de Jurisprudencia Registral” quien sólo admite como posible la vía de la propiedad horizontal y de los complejos inmobiliarios al afirmar que siempre habrá elementos comunes. Así también Rafael Arnaiz Eguren en su obra “Terreno y Edificación, Propiedad Horizontal y Prehorizontalidad”, publicada en el año 2010 por Thomson Reuters, quien considera tales resoluciones **como un paso atrás fundamental** en relación a la resolución del año 2002, al entender que la figura de la segregación y de la creación de una finca totalmente independiente para el subsuelo desafectado deja sin resolver los problemas de los forjados y de los accesos a los espacios bajo la rasante, cuya regulación necesita de la figura jurídica del complejo inmobiliario. Finalmente cabe citar a Eugenio Pacelli Lanzas Martín que prácticamente ha dedicado su artículo “Segregación de Volúmenes Subterráneos” publicada en el número 701 de la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario (mayo-junio de 2007) a criticar las referidas resoluciones, entendiendo

que la segregación como finca totalmente independiente de un volumen subterráneo incumple el sistema de folio real del artículo 8 de la Ley Hipotecaria “*sin que haya razones prácticas que justifiquen esta perversión del sistema, ya que el propio ordenamiento nos ofrece los medios adecuados para llegar al resultado pretendido, como el de la propiedad horizontal tumbada o conjunto inmobiliario, o los derechos de superficie y sobre o subedificación*”.

Así pues, no cabe ninguna duda para concluir esta cuestión, que la inscripción como finca independiente del subsuelo privado desafectado debe de hacerse con la técnica del doble folio registral propia de los conjuntos inmobiliarios que ponga en correlación a dicha finca con la de dominio público en la que se integra.

También debe tenerse en cuenta que el principio de especialidad exige que tanto la finca de dominio público como la parte de subsuelo que se desafecta deben estar perfectamente descritos con los requisitos que imponen los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento. Por lo que respecta a la parte del subsuelo desafectado debe tenerse en cuenta que como señala Eugenio-Pacelli Lanzas Martín, en su artículo antes citado, para dar pleno cumplimiento al principio de especialidad “*la única*

manera de realizar una perfecta identificación de un volumen espacial no construido, bajo el suelo o sobre él, sería la utilización de un sistema de coordenadas tridimensionales, en el que, junto a la longitud y latitud habría de consignarse la altitud, sin que baste una mera referencia al suelo, dados los cambios substanciales, naturales o industriales, que éste puede sufrir a lo largo del tiempo.”

Del examen de los supuestos que hemos conocido de aplicación de la desafectación de parte del subsuelo de fincas de dominio público, tanto en el caso de los promovidos por SOGEPSA, como de los promovidos directamente por el Ayuntamiento de Gijón, como el promovido por el Ayuntamiento de Oviedo en el Parque de Invierno, que dio origen a la Resolución del año 2002, **puede decirse que todos ellos cumplen con una perfecta descripción en coordenadas tridimensionales del espacio cúbico del subsuelo que se desafecta**, todo ello en base a las correspondientes certificaciones de los servicios técnicos municipales. Cabe señalar como supuesto específico, ya aplicado por SOGEPSA en el PERI-8 de El Llano, en el año 1992, que **en todos los casos se deja una capa o costra entre el subsuelo desafectado y la rasante del suelo**, de entre unos treinta a cien centímetros, que es definida como de dominio público y por ella

discurrirán las conducciones de servicios públicos municipales (abastecimiento de agua, semáforos, alumbrado y seneamiento) y otros servicios públicos y privados de interés general. A partir del espesor de dicha capa o costra que sigue siendo de dominio público se **debe fijar la profundidad del subsuelo desafectado** (de hasta veinticinco metros en el supuesto del PERI-9 de El Llano en Gijón) y a partir de dicha profundidad debe entenderse que sigue el subsuelo de dominio público de la finca.

También es frecuente, en los casos examinados, que al describir la parte de subsuelo desafectada que va a pasar a ser finca independiente se **describan los elementos arquitectónicos que van a permitir el funcionamiento de lo construido en dicho subsuelo** como las salidas de peatones y vehículos y las lucernarias y huecos de ventilación, que pasarán a tener el **carácter de elementos descriptivos de la finca**, sin constituirse técnicamente las correspondientes servidumbres de paso o de luces.

3º) **El tercero y último requisito que se debe cumplir para configurar el subsuelo desafectado de propiedad privada** es el dar correcto cumplimiento a su vinculación con la finca de dominio público en la que se integra, **mediante la figura jurídica del complejo inmobiliario urbanístico** que impone y define el

artículo 17-4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, en la redacción dada por la ley 8/2013, así como el artículo 2 de dicha Ley. **Pero este es un tema complejo que nos exige analizar, aunque sea muy brevemente, el desarrollo en general de los llamados Complejos Inmobiliarios.**

4º LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS EN GENERAL; EL COMPLEJO INMOBILIARIO PRIVADO Y EL COMPLEJO INMOBILIARIO URBANISTICO DE LA LEY 8/2013.

El complejo inmobiliario **surgió con la denominación original** de conjunto inmobiliario en el V Congreso Internacional de Derecho Registral celebrado en Roma los días 8 al 12 de noviembre de 1.982. La primera comisión de trabajo de dicho Congreso estuvo dedicada a *“la publicidad registral de los conjuntos inmobiliarios”* y en **su primera conclusión dice** que *“los conjuntos inmobiliarios se caracterizan por la existencia de una pluralidad de inmuebles conectados entre si, 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 los intereses generales y particulares de los partícipes”*.

La figura jurídica de los complejos inmobiliarios surgió para dar explicación al funcionamiento y organización de **aquellas edificaciones que superaban el supuesto básico de la propiedad horizontal**: un solo edificio sobre un solo solar y con un solo portal. Enseguida fué objeto de **un amplio desarrollo en la doctrina y en la jurisprudencia**, sobre todo de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado que ha mantenido siempre **un amplio criterio sobre la admisión** de los Complejos Inmobiliarios, permitiendo la libertad de los otorgantes en su configuración, en base al principio de autonomía de la voluntad imperativa en nuestro derecho, y dando cabida en la figura jurídica a las más variadas y complejas formas de organización de la propiedad inmobiliaria. Puede verse en este sentido la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 16 de Junio de 2006.

La primera regulación legal de importancia de los complejos inmobiliarios está en el artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal, introducido en la modificación de la Ley de 1960 efectuada por la Ley 8/1999, de 6 de abril, que también introduce la denominación “*complejos inmobiliarios privados*”. En dicho artículo se establece en su número 1 que el régimen especial de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil (es decir,

el régimen de la Propiedad Horizontal) será aplicable a aquellos complejos inmobiliarios privados **que reúnan los siguientes requisitos:** 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. En su número 2 el artículo citado regula las formas de constitución de los complejos inmobiliarios privados, con especial referencia en su número 3 a la agrupación de comunidad de propietarios que integren el complejo.

Esta era la situación legal cuando en el año 2002 la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de Abril de dicho año **admitió la inclusión dentro de la figura jurídica de los complejos inmobiliarios privados** del referido artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal, de la coexistencia en una misma finca del suelo de dominio público con parte del subsuelo de propiedad privada. Hasta entonces, **dicha coexistencia se había formulado bajo el régimen jurídico de las servidumbres: básicamente unas servidumbres recíprocas de apoyo mutuo** entre el suelo público y el subsuelo privativo,

siendo a la vez dicho suelo y subsuelo predios dominantes y sirvientes uno de otro, y **una servidumbre de medianería**, con una regulación especial, que articulara a nivel de forjados comunes la relación entre el suelo y el subsuelo. Así puede verse en la regulación contenida en las actuaciones urbanísticas promovidas por SOGEPSA.

Así también debe tenerse en cuenta lo manifestado por el Notario Manuel González Meneses en un artículo publicado en el nº 5 de Mayo del año 2002, de la Revista La Notaria, editada por el Colegio Notarial de Cataluña, como comentario a la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de Abril de 2002, quien después de alabar efusivamente la solución dada por la Resolución de admitir la figura jurídica de los complejos inmobiliarios privados para dar salida a la coexistencia entre el dominio público del suelo y el privado del subsuelo nos dice que *“hace unos meses me enfrente en el despacho con un caso parecido, pero no siendo de dominio público la finca de superficie. La conexión de la finca subterránea con la de superficie a efectos de hacer viable el aprovechamiento independiente de aquélla sin integrar ambas una división horizontal fué resuelta mediante la constitución de una serie de servidumbres: Servidumbre de paso a través de determinados*

elementos de la finca de superficie, servidumbre de cimentación o apoyo de la edificación a construir en la finca de superficie sobre los forjados de la finca subterránea, con obligación de contribuir en una determinada proporción a los gastos de conservación y reparación correspondientes, etc. Varía la solución, pero el espíritu es el mismo. Recuérdese (termina diciendo Manuel González Meneses) que las primeras configuraciones jurídicas de las urbanizaciones o complejos inmobiliarios privados acudieron a la técnica de la servidumbre predial.”

La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de abril de 2002 **resuelve el recurso planteado por el Ayuntamiento de Oviedo** contra la negativa del Registro de la Propiedad de Oviedo N° 5 **a admitir por una parte** la inscripción separada de una porción de subsuelo desafectado de una finca de dominio público, cuya problemática en algunos aspectos ya hemos analizado; y **por otra parte** la inscripción de la constitución de un complejo inmobiliario privado, de los previstos en el artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal, entre el subsuelo desafectado de propiedad privada y el suelo de dominio público. Junto con la certificación administrativa expedida por el Secretario del Ayuntamiento de Oviedo que recogía el acuerdo del Pleno relativo a la desafectación del subsuelo, y como documento

complementario de la misma, se presentó otra certificación administrativa que recogía **los Estatutos del complejo inmobiliario Parque de Invierno**, integrado por la zona de equipamiento público denominada Palacio de los Niños, sita en el citado Parque de Invierno, y el aparcamiento subterráneo de dos plantas situado debajo de la misma, previamente desafectado como finca patrimonial. **Entre los aspectos más relevantes para nuestro estudio de dichos Estatutos conviene resaltar las siguientes:** 1º) Se define como objeto de los estatutos **la regulación de los servicios y elementos comunes** de las dos fincas que integran el Complejo Inmobiliario. 2º) **Se fija la naturaleza de ambas fincas** como una copropiedad ordinaria con aplicación de los artículos 396 del Código Civil con la especialidad regulada en el artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal. 3º) **Se fijan las cuotas de participación** de cada finca: el 5 % para el equipamiento público y el 95 % para el aparcamiento privado; si bien se establece que tales cuotas de participación **se tendrán en cuenta** a efectos de votaciones pero no para el adecuado sostenimiento de los servicios, tributos y cargas, que serán íntegramente atribuidos a la finca destinada a aparcamiento. 4º) Se consideran como **elementos comunes** los forjados del aparcamiento. 5º) **Se establece como órgano rector**

del complejo inmobiliario una Junta Rectora formada por los presidentes, y en su caso los vicepresidentes y administradores de cada una de las comunidades de las fincas que forman el complejo inmobiliario.

El Registrador de la Propiedad de Oviedo N° 5 **denegó la inscripción del Complejo Inmobiliario** al entender que el artículo 24 de la Ley de la Propiedad Horizontal que regula tal figura jurídica **lo hace literalmente referida a los Complejos Inmobiliarios Privados**, mientras que en el supuesto calificado una de las dos fincas integrantes del Complejo Inmobiliario es de dominio y uso público. Además añade que *“en el presente caso ni siquiera existe lo que la Ley y la doctrina consideran un complejo inmobiliario, por no reunir los requisitos establecidos para ser considerado como tal, pues no hay pluralidad de fincas materiales, edificaciones o parcelas; ni un verdadero punto de conexión entre las fincas y titulares, constituido por elementos comunes propter rem.*

La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de Abril de 2002 contesta a estos argumentos señalando que *“es cierto que la Ley de Propiedad Horizontal tiene como ámbito propio y natural elementos susceptibles de aprovechamiento privativo y que su regulación atiende a los*

complejos inmobiliarios privados. Pero no existe ningún precepto que excluya su aplicación, siquiera sea por vía analógica a aquellos supuestos en los que algunos de sus elementos privativos, esto es, susceptibles de aprovechamiento independiente, esté sometido a un régimen demanial público.”

Fundamenta dicha afirmación **en el sistema de “numerus apertus”** que rige en nuestro Derecho Inmobiliario Registral en cuanto a la configuración de los derechos reales (artículo 2 de la Ley Hipotecaria y 7 de su Reglamento), *“de manera que siempre que se respeten las exigencias impuestas a favor de terceros por el sistema registral existe pleno respeto al principio de autonomía de la voluntad y a la libertad en la creación de nuevas figuras jurídicas.”*

En contestación a las demás objeciones puestas por el Registrador en su calificación, la Dirección General señala que el complejo inmobiliario constituido aunque no haya una pluralidad de fincas materiales o físicas, en cuanto suelo y subsuelo forman parte de la misma finca física, **si existe pluralidad de fincas inmateriales o registrales, desde el momento mismo que se abre folio propio al subsuelo patrimonial;** cuestión ésta que ya hemos visto detenidamente antes. También desmonta la Dirección General el argumento del Registrador sobre la disociación total entre el suelo

y el subsuelo que se da en el caso examinado y que no se da en la Propiedad Horizontal ni en los Complejos Inmobiliarios; afirmando que *“el subsuelo, al que se pretende dotar de folio propio, por ser objeto autónomo de relaciones jurídicas y de régimen jurídico diverso del suelo, **no va a quedar desconectado totalmente de la superficie terrestre, sino que por el contrario, su relación va a articularse a través de la técnica del doble folio propio de los complejos inmobiliarios, existiendo algún elemento común, siquiera sea mínimo (como es el forjado) que ampara su utilización. Además ambos folios registrales van a seguir relacionados entre sí.**”* Cuestión ésta que también hemos examinado más ampliamente antes. Finalmente, la Dirección General termina sus argumentos sobre la admisión de la inscripción del complejo inmobiliario constituido afirmando que *“**aunque no existieran elementos comunes, la nueva regulación de los complejos inmobiliarios, llevada a cabo por la Ley 8/1999, de 6 de abril, considera aplicable el régimen de la propiedad horizontal propio de los complejos inmobiliarios, cuando los titulares de los elementos independientes participen con carácter inherente a este derecho en una comunidad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios (artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal). Esto es, no es***

imprescindible para que haya complejo inmobiliario la existencia de elementos comunes en el conjunto, sino que basta la existencia de servicios generales, como son los regulados en los estatutos del complejo inmobiliario objeto del presente expediente, donde se regula una cuota de participación de cada elemento para el adecuado sostenimiento de los servicios, cargas y tributos no imputables individualmente a cada una de las fincas.”.

La referencia al complejo inmobiliario privado de esta resolución de 5 de Abril de 2002 de la Dirección General de los Registros y del Notariado **tuvo una amplia aceptación en la doctrina de la época.** Así fué muy alabada por los **dos comentaristas específicos** de la misma: el Notario Manuel González Meneses en su artículo antes citado, publicado en la Revista la Notaría, y por el Registrador de la Propiedad Francisco Javier Gómez Gálligo en su artículo sobre “Los aparcamientos bajo suelo público: Análisis de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de Abril de 2002”, comprendido en los “Estudios Jurídicos en homenaje del Profesor Luis Diez-Picazo”, publicados por Thomson Civitas en el año 2003. Así también los Registradores de la Propiedad Jaime Concheiro del Rio en su artículo ya citado sobre “La propiedad separada del suelo y del

subsuelo” y Pedro Avila Navarro en su obra ya citada, “Comentarios de Jurisprudencia Registral”. **Desde una óptica más académica** la profesora doña Felisa-María Corvo López en su obra, también ya citada, sobre “El derecho de sobreedificación y subedificación y su integración en el régimen de propiedad horizontal” también comparte esta aceptación generalizada de la referida resolución y se refiere expresamente a la solución jurídica dada por la misma como *“el establecimiento de un complejo inmobiliario en el que el suelo no es elemento común.”*

Esta aceptación de la figura jurídica del complejo inmobiliario para articular las superficies superpuestas en el suelo, subsuelo o vuelo con distinto régimen de dominio público y de propiedad privada, tanto en la jurisprudencia registral como en la doctrina de la época, **dió lugar al reconocimiento legislativo** establecido por el artículo 17-4 de la Ley del Suelo del año 2007 y del Texto Refundido del año 2008. Aunque el artículo 17-4 emplea la expresión “podrá constituirse complejo inmobiliario” toda la doctrina **entendió que era obligatoria la constitución de tal complejo inmobiliario**; lo que aclaró definitivamente la reforma del precepto introducida por la Ley 8/2013 que habla ya literalmente de que *“se constituirá un complejo inmobiliario”*, dándole ya un carácter imperativo a tal constitución.. Es ésta una

de las dos modificaciones introducidas por la Ley 8/2013 en la redacción del artículo 17-4 y a las que hemos hecho referencia al comienzo de esta disertación.

Pero el panorama no era tan pacífico como aventuró la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de abril de 2002. Y han tenido que venir las reformas introducidas por la ley 8/2013 a precisar algunas cuestiones. Esta ley modifica, a través de su disposición final duodécima, diversos artículos del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 2008, entre ellos los apartados 3, 4 y 6 del artículo 17 que regulan los complejos inmobiliarios. Pero además, el artículo 2 de la misma Ley al tratar de las definiciones contenidas en la misma, en su número 5 **distingue entre los complejos inmobiliarios privados y los complejos inmobiliarios urbanísticos**. En el número 5-2 del artículo 2 define **al complejo inmobiliario urbanístico** como *“el integrado, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 17-4 del texto refundido de la Ley del Suelo, por superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, destinadas a la edificación o uso privado y al dominio público”*. Es decir, la figura jurídica objeto de nuestro estudio. Y en el número 5-1 del artículo 2 define **al complejo inmobiliario privado** como *“aquel complejo inmobiliario sujeto*

al régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria a que se refiere el artículo 17-6 de texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, así como a los regímenes especiales de propiedad establecidos por el artículo 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal”.

Así pues, **ha quedado rota aquella aplicación análoga que la resolución** de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de abril de 2002 hacía del artículo 24 de la Ley de Propiedad horizontal, que regula los complejos inmobiliarios privados, de aquellos supuestos como el calificado en la citada resolución, en el que alguno de los elementos privativos o de aprovechamiento independiente del complejo esté sometido a un régimen demanial público. Y en cierta forma, **ha sido rehabilitada la calificación negativa** del Registrador de la Propiedad de Oviedo nº 5 cuando en su nota de calificación entiende que no es posible inscribir el complejo inmobiliario pretendido, constituido por una agrupación de comunidades de propietarios, al amparo del artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal, porque dicho artículo sólo es aplicable a los complejos inmobiliarios privados, siendo así que el caso calificado hay un elemento de carácter público que lo impide.

Resultaba evidente que la Dirección General de los Registros y del Notariado había forzado en extremo la interpretación analógica del artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal y la utilización en el supuesto calificado del principio de “*numerus apertus*” en la configuración de los derechos reales. En contra de lo afirmado en su resolución existen en el sistema registral español y en la configuración de los derechos reales **exigencias estructurales que impiden extender las soluciones normativas de la legislación de propiedad horizontal a los complejos inmobiliarios no estrictamente privados**, en los que existe algún elemento independiente sometido a un régimen demanial público.

Como hemos expuesto antes, los Estatutos del Complejo Inmobiliario Parque de Invierno, de la ciudad de Oviedo, que fué objeto de calificación en la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado objeto de estudio, regulaban un sencillo supuesto de coexistencia en una misma finca de dos regímenes distintos por superficies superpuestas: el equipamiento público denominado Palacio de los Niños, en el suelo o rasante, y el Aparcamiento subterráneo de dos plantas, desafectado y de carácter patrimonial, en el subsuelo. Dichos estatutos fijaban la naturaleza de ambas fincas como las denominaban, en una copropiedad ordinaria con aplicación de los artículos 396 del

Código Civil con la especialidad regulada en el artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal. **Esto era inexacto jurídicamente** pues el artículo 396 del Código Civil regulador de la Propiedad Horizontal **exige considerar el suelo como elemento común necesario**, lo que no se daba, como reconocen los propios Estatutos que sólo designan como elemento común al forjado del aparcamiento. Por otra parte el artículo 2-5 de la ley 8/2013 niega la aplicación del artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal a los complejos inmobiliarios urbanísticos del artículo 17-4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 2008. Y es que **la compleja organización jurídica que establece este artículo**, con la agrupación de las Comunidades de Propietarios que integran el Complejo Inmobiliario, **no tiene sentido** en los complejos inmobiliarios urbanísticos **por el peso de la parte de la finca que es de dominio público**, vigilada por la propia Administración Pública. La experiencia nos muestra que la Junta Rectora prevista en los Estatutos del Complejo Inmobiliario Parque de Invierno, no se estima necesaria en los supuestos de superficies superpuestas de dominio público o privado promovidos por SOGEPSA o el Ayuntamiento de Gijón, donde ni siquiera se estima necesario constituir formalmente un Complejo Inmobiliario; acudiendo a **la figura de un atípico derecho real de subedificación**, similar

pero distinto al previsto en el artículo 16-2 del Reglamento Hipotecario.

Pero todavía es más determinante y decisiva la definición legal que de los complejos inmobiliarios privados hace el artículo 17-6 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, en la redacción dada por la Ley 8/2013. Dicho precepto establece que *“a los efectos previstos en este número se considera complejo inmobiliario todo régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria en el que se distinguen 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”*. La referencia inicial *“ a los efectos previstos en este número”* se concreta en lo establecido en el comienzo del precepto respecto **a la necesidad de autorización administrativa** para la constitución y modificación del complejo inmobiliario y por lo tanto para su inscripción en el Registro de la Propiedad, salvo cuando el número y característica de los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que lo integran o cuando la modificación del complejo no provoque un incremento de sus elementos privativos.

No es objeto de esta disertación el examinar en profundidad toda la problemática que este precepto de reciente aplicación entraña; **la cual va unida a determinar si el mismo viene o no a equiparar la definición legal de la propiedad horizontal con el complejo inmobiliario privado;** siendo en caso afirmativo necesario para constituir o modificar el régimen de propiedad horizontal de un edificio la **correspondiente autorización administrativa** y ello en base a una norma estatal de general aplicación que extendería la necesidad de autorización administrativa que para tales supuestos ya exigen determinadas legislaciones autonómicas como la catalana o valenciana. Lo que ahora nos interesa resaltar es que, **en base a una simple interpretación en sentido contrario,** de lo dispuesto en el actual artículo 17-6 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, **ni la existencia de elementos comunes ni de cuotas de participación son elementos esenciales** del llamado por la Ley 8/2013 complejo inmobiliario urbanístico del artículo 17-4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, objeto de nuestro estudio. Pueden definirse elementos comunes y cuotas de participación **pero no son necesarios para la configuración del complejo.** Dependerá de su configuración y de las relaciones jurídicas que en cada caso las partes, y especialmente la Administración Pública, establezcan

entre la parte de dominio público y de propiedad privada de la finca o fincas. Dependerá también del modo en que el Plan Urbano defina el complejo inmobiliario urbanístico.

Debe por lo tanto considerarse superadas las conclusiones de la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de abril de 2002 y de la doctrina que la aplaude. Como ya hemos expuesto, tal resolución justifica la articulación del complejo inmobiliario en el caso calificado en el hecho de que los Estatutos del Complejo Inmobiliario Parque de Invierno señala como elemento común los forjados del aparcamiento. Y añade que aunque no existieran elementos comunes y conforme el artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal **bastaría la existencia de servicios generales comunes que justificarían la existencia de cuotas de participación** de cada elemento de aprovechamiento privativo para atender al adecuado sostenimiento de los servicios, cargas o tributos no imputables individualmente a cada una de las partes de la finca: la de dominio público y la de propiedad privada. Pero si analizamos detenidamente los Estatutos del Complejo Inmobiliario Parque de Invierno, antes ya expuestos, vemos que **las cuotas de participación son puramente formales y casi ficticias**. Así se establece la cuota de participación del equipamiento público en un ridículo cinco por ciento y la del

aparcamiento privado en un noventa y cinco por ciento. Pero además se establece que tales cuotas de participación **se tendrán en cuenta a efectos de votaciones, pero no para el adecuado sostenimiento de los servicios, tributos y cargas**, que serán íntegramente atribuidos a la finca destinada a aparcamiento. Por lo tanto cabe afirmar que el caso calificado **no hay en técnica jurídica ni siquiera los servicios comunes que justifiquen las cuotas de participación ni la constitución de un complejo inmobiliario privado** de los previstos en el artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Esta difícil adaptación del supuesto previsto en el artículo 17-4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo a las figuras jurídicas de la Propiedad Horizontal y del Complejo Inmobiliario Privado **ya había sido resaltada por un sector minoritario de la doctrina**. Así el Registrador de la Propiedad Manuel Figueiras Dacal en su artículo “La disociación jurídica del dominio y el pluridominio”, publicado en la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario nº 672, Julio-Agosto de 2002, por lo tanto después de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado pero antes de la Ley del Suelo del año 2007, afirmaba que *“al configurarse como dominios separados (la parte pública y la parte privada de las fincas), los aprovechamientos respectivos funcionarán en*

cada ámbito espacial de forma totalmente independiente, sin quedar sometidos, inexcusablemente, a un estricto régimen de comunidad por cuotas como en la Propiedad Horizontal o en los Conjuntos Inmobiliarios, que podría ser inadecuado para un terreno que, en parte, debe mantenerse en el dominio público y cuyo uso y disfrute demanial va a seguir siendo primordial ...

Por todo lo expuesto, **podemos cerrar esta cuestión afirmando** que mientras **la figura jurídica del complejo inmobiliario urbanístico** no tenga una regulación legal más detallada o un desarrollo jurisprudencial o doctrinal más completo, **el mismo sólo debe ajustarse a lo que necesariamente impone** el propio artículo 17-4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, en la redacción dada por la Ley 8/2013:

1º) Es necesaria **su constitución obligatoria** para regular las relaciones jurídicas entre la parte pública y privada de la finca. El legislador sigue manteniendo la figura jurídica del complejo inmobiliario **como mejor solución para vincular** la parte pública y privada de la finca; y además la reforma del año 2013 del Texto Refundido de la Ley del Suelo **la favorece** al disponer con carácter general, el N° 3 del artículo 17 que el complejo inmobiliario **podrá constituirse sobre una sola finca** lo que hasta entonces no admitía la doctrina que exigía pluralidad de fincas; y

al aclarar el propio N° 4 del artículo 17 que las superficies superpuestas en la rasante y el subsuelo o vuelo, de dominio público y de uso privado, **podrán estar constituidas tanto por edificaciones ya realizadas como por suelos no edificados**; lo que constituye la segunda modificación puntual de dicho precepto, a la que nos referimos al comienzo de esta disertación.

2º) Debe definir, con el carácter de **fincas especiales de atribución privativa**, tanto a la parte pública como a la privada, así como su integración en una finca unitaria. Ya hemos examinado la configuración y descripción de ambas y su inscripción en el Registro de la Propiedad bajo la técnica del doble folio registral; que **se convertirá en triple folio registral** cuando lo edificado en el subsuelo desafectado se constituya en régimen de propiedad horizontal o se abra folio separado a las participaciones indivisas de los garajes, en la forma prevista en el artículo 68 del Reglamento Hipotecario.

3º) Deben de regularse **las limitaciones y servidumbres** que procedan para la protección del dominio público. Sería básica la **servidumbre de apoyo mutua o recíproca** entre lo edificado en el subsuelo y la rasante o suelo y su espacio de subsuelo inmediato o costra a él vinculado, que antes hemos descrito; siendo a la vez predios dominantes y sirvientes uno de otro. Pero se pueden

constituir además **otras servidumbres o fijar otras limitaciones** en beneficio de la parte de finca de dominio público, dependiendo de la dificultad técnica de cada supuesto.

4º) **No es necesaria la autorización administrativa** prevista en el artículo 17-6 del Texto Refundido de la Ley del Suelo para su constitución o modificación. Como es lógico **para poder construir en el subsuelo desafectado es necesaria la correspondiente licencia de obras.**

5º) **No es necesario, aunque si es posible,** que se definan elementos comunes, cuotas de participación ni órganos rectores especiales del complejo inmobiliario. Como ya hemos expuesto antes, la interpretación en sentido contrario del actual artículo 17 N° 6 del Texto Refundido de la Ley del Suelo **permite que en los complejos inmobiliarios urbanísticos no se definan los elementos comunes ni se señalen cuotas de participación;** como si se hizo en el caso de la parcela incluida en el Parque de Invierno por parte del Ayuntamiento de Oviedo. En estos supuestos, que son los promovidos por SOGEPSA y por el Ayuntamiento de Gijón, **la relación jurídica entre lo construido en el subsuelo desafectado y el suelo o rasante público y su costra de influencia, a nivel de forjados, se hace con la aplicación analógica de las normas del Código Civil relativas a la**

medianería con expresa exclusión de todas aquellas que hacen referencia a las facultades del propietario del predio sirviente o del dominante para introducir vigas, abrir huecos o cualquier otra obra análoga, a no ser que medie consentimiento expreso y de manera fehaciente por los afectados.

BIBLIOGRAFÍA

ARNAIZ EGUREN, Rafael

“Los aparcamientos subterráneos. Notas sobre su organización jurídica y su acceso al Registro de la Propiedad.” Civitas. Madrid, 1993.-

“Terreno y Edificación, Propiedad Horizontal y Prehorizontalidad.” Thomson Reuters. Pamplona, 2010.-

AVILA NAVARRO, Pedro

“Comentarios de Jurisprudencia Registral”. Bosch, S.A. Barcelona, 2010.-

CONCHEIRO DEL RIO, Jaime

“La propiedad separada del suelo y del subsuelo”. Boletín del Colegio de Registradores de España, nº 93, Junio 2003.-

CUMELLA GAMINDE, Antonio y NAVARRO FLORES, Jorge

“Los bienes y derechos de dominio público y el Registro de la Propiedad.” Tirant lo Blanch. Valencia, 2014.-

CORVO LOPEZ, Felisa-María

“El derecho de sobreedificación y subedificación, y su integración en el régimen de Propiedad Horizontal.” Fundación Registral. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Madrid, 2010.-

COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD Y MERCANTILES DE ESPAÑA

“Ponencias y Comunicaciones presentadas al V Congreso Internacional de Derecho Registral.” Madrid, 1983.-

FIGUEIRAS DACAL, Manuel

“Notas sobre la posibilidad de inscripción en el Registro de la propiedad de aparcamientos subterráneos a construir en el subsuelo de terrenos de dominio y uso público del Ayuntamiento, para su venta en pleno dominio a particulares de las plazas de garaje individuales.” Boletín del Colegio de Registradores de España, nº 55, Enero 2000.

“La disociación jurídica del dominio y el pluridominio”. Revista Crítica Derecho Inmobiliario, nº 672, Julio-Agosto 2002.-

FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, Tomás-Ramón

“Manual de Derecho Urbanístico”. Thomson Reuters. Pamplona, 2014. 23ª Edición.-

GONZALEZ MENESES, Manuel

“Comentarios a la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de Abril de 2.002.” Revista La Notaria, nº 5, Mayo 2002.-

GÓMEZ GÁLLIGO, Francisco-Javier

“Los aparcamientos bajo suelo público: Análisis de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de Abril de 2002.” ESTUDIOS JURÍDICOS EN HOMENAJE DEL PROFESOR LUIS DIEZ-PICAZO. Thomson Civitas. Madrid, 2003.

LANZAS MARTIN, Eugenio-Pacelli

“Segregación de Volúmenes Subterráneos”. Revista Crítica Derecho Inmobiliario, nº 701, Mayo-Junio 2007.-

O’CALLAGHAN MUÑOZ, Xavier

“Comentarios al Código Civil”. 6ª edición. LA LEY.Madrid 2008.