

CASOS PRÁCTICOS DEL SEMINARIO LUNES 4'30
22 DE FEBRERO DE 2016

- CASAS SUPERPUESTAS

Se plantea la posibilidad de inmatricular una finca en la que se encuentra construida una casa cuya planta baja se superpone en parte sobre el vuelo de la colindante; teniendo en cuenta que los interesados no quieren constituir una Propiedad Horizontal ni ningún tipo de comunidad.

La superficie de solar es de 114 metros cuadrados y se pretende declarar la obra nueva antigua de una casa cuya planta baja ocupa una superficie de 147 metros cuadrados, por lo que excede de ese solar sobre el que se asienta. Los interesados aclaran que se superpone sobre la planta primera del edificio colindante y que los vecinos estarían dispuestos a prestar su consentimiento y a reconocer que existe tal situación de hecho, pero no quieren constituir ningún régimen de PH ni de complejo inmobiliario.

Se sugiere la posibilidad de configurar esos metros, en los que una casa reposa sobre la otra, como una servidumbre recíproca de medianería horizontal, como se señaló en la **RDGRN de 15 de septiembre de 2009** (BOE 7 de octubre). Se habla en ella de un supuesto de medianería horizontal, que implicaría una independencia total de los edificios limítrofes, a los que no se puede pretender someter obligatoriamente al régimen de PH cuando sólo existen relaciones de buena vecindad.

Según el centro directivo "debe admitirse que es un hecho –a veces motivado por razones históricas de configuración urbanística de determinadas ciudades, o por las simples condiciones del terreno– la existencia del fenómeno constructivo relativo a la superposición de inmuebles, de modo que la edificación de uno de ellos se realiza, en parte, sobre el vuelo de otro, dando lugar a situaciones de inmisión de algunas habitaciones u otros elementos del inmueble en distinto edificio (pudiendo éste hallarse configurado en régimen de propiedad horizontal, como ocurre en el presente caso). Estas situaciones, que según los casos reciben denominaciones como las de «casas superpuestas», «casas a caballo», «casas empotradas», o la más técnica de «engalabernos», pueden configurarse jurídicamente por distintas vías, atendiendo a las diferentes circunstancias del caso concreto. Y aunque, en principio, el régimen de propiedad horizontal sobre todo el conjunto puede ser el más adecuado, por ser el aplicable directamente cuando concurren los presupuestos del mismo o por su aplicación analógica a los complejos inmobiliarios privados (cfr. artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal), lo cierto es que no pueden descartarse otras soluciones distinta a la referida por la Registradora en la calificación impugnada, como puede ser la de la medianería horizontal, según ha admitido el Tribunal Supremo (cfr. Sentencias de 24 de mayo de 1943, 28 de abril de 1972, 28 de diciembre de 2001 y 14 de abril de 2005), o la de comunidad sui generis sobre cada una de las casas colindantes (a la que se refieren la citada Sentencia de 28 de diciembre de 2001 y la Resolución de esta Dirección General de 20 de julio de 1998). Por lo demás, en el presente caso y por las razones que han quedado expuestas, debe confirmarse la calificación en cuanto expresa que resulta necesario el acuerdo aprobatorio adoptado por la Junta de Propietarios de la comunidad (cfr. artículos 5, 12 y 17.1 de la Ley de Propiedad Horizontal)."

Se plantea, la compañera que expone el caso, varias cuestiones:

¿Sería necesario que la finca colindante, y la obra nueva correspondiente, estuvieran inscritas? Parece que, según la regla general, no sería obligatorio, si bien conveniente, al efecto de hacer constar la existencia de la servidumbre de medianería horizontal recíproca.

¿Qué tipo de asiento registral se practicaría sobre la finca colindante? Puesto que se constata la existencia de una servidumbre recíproca, cabría practicar un asiento de inscripción.

¿Basta que los colindantes presten consentimiento o sería necesario constituir algún tipo de comunidad sui generis entre las dos edificaciones y en qué consistiría? Se entiende que sería necesario determinar una cuota para cada propietario, pues se constituye entre ambos una comunidad de utilización.