



CURSO/GUÍA PRÁCTICA CONJUNTOS INMOBILIARIOS, COMPLEJOS INMOBILIARIOS Y URBANIZACIONES PRIVADAS





Índice

| | |
|---|-----------|
| ¿QUÉ APRENDERÁ? | 14 |
| PARTE PRIMERA. | 15 |
| Conjuntos inmobiliarios, complejos inmobiliarios y urbanizaciones privadas. | 15 |
| Capítulo 1. Conjuntos inmobiliarios, complejos inmobiliarios y urbanizaciones privadas. | 15 |
| 1. Introducción a los conjuntos inmobiliarios, complejos inmobiliarios y urbanizaciones privadas. | 15 |
| 2. ¿Qué diferencia hay entre conjunto inmobiliario y propiedad horizontal? | 18 |
| a. Propiedad horizontal simple. | 19 |
| b. Propiedad horizontal compleja. | 19 |
| c. Propiedad horizontal vertical, tumbada y adosada | 19 |
| d. Diferencias con la propiedad horizontal | 20 |
| Capítulo 2. Ordenación legal de los conjuntos inmobiliarios. | 23 |
| 1. Evolución histórica. La situación anterior a la Ley 8/1999, de 6 de abril. | 23 |
| a. Introducción. | 23 |
| b. ¿Por qué debía dotarse de norma específica a los conjuntos inmobiliarios? | 23 |
| 2. Los proyectos fallidos de una ley exclusiva de conjuntos inmobiliarios. | 24 |
| TALLER DE TRABAJO | 29 |
| Conjuntos inmobiliarios y la Propiedad Horizontal Tumbada en Cataluña. Ley 5/2006. Reforma Ley 5/2015, 13 mayo, de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña. | 29 |
| Situaciones de comunidad | 29 |
| Regulación | 30 |
| Concepto | 30 |
| Constitución | 31 |
| Disposición | 31 |
| Derechos de adquisición | 31 |
| Renuncia | 32 |
| Uso y disfrute | 32 |
| Administración y régimen de adopción de acuerdos | 32 |
| Participación en los gastos | 33 |
| Disolución | 33 |
| Facultad de pedir la división | 33 |
| Procedimiento de la división | 34 |
| Efectos de la división | 34 |
| Definición | 35 |
| Objeto | 36 |
| Cuota | 36 |
| Créditos y deudas | 37 |
| Afección real | 37 |
| Fondo de reserva | 38 |
| Establecimiento del régimen | 38 |
| Legitimación | 39 |
| Escritura de constitución y constancia en el Registro de la Propiedad | 39 |
| Modificación del título de constitución | 40 |
| Estatutos | 40 |
| Reglamento de régimen interior | 41 |
| Constitución y reserva del derecho de vuelo | 41 |
| Extinción del régimen | 42 |



| | |
|--|----|
| Organización de la comunidad | 42 |
| Presidencia | 43 |
| Secretaría | 44 |
| Administración | 44 |
| Junta de propietarios | 44 |
| Reuniones | 45 |
| Convocatorias | 45 |
| Asistencia | 46 |
| Constitución | 47 |
| Derecho de voto | 47 |
| Régimen general de adopción de acuerdos | 47 |
| Adopción de acuerdos por unanimidad y por mayorías cualificadas | 49 |
| Acta | 50 |
| Libro de actas | 51 |
| Ejecución | 51 |
| Vinculación de los acuerdos | 51 |
| Impugnación | 52 |
| Suspensión | 52 |
| Elementos privativos | 53 |
| Elementos privativos de beneficio común | 53 |
| Anexos | 53 |
| Uso y disfrute de los elementos privativos | 54 |
| Disposición de los elementos privativos | 54 |
| Obligaciones de conservación y mantenimiento de los elementos privativos | 55 |
| Restricciones y servidumbres forzosas | 55 |
| Prohibiciones y restricciones de uso de los elementos privativos y comunes | 55 |
| Elementos comunes | 56 |
| Uso y disfrute de los elementos comunes | 56 |
| Elementos comunes de uso exclusivo | 56 |
| Conservación y mantenimiento de elementos comunes | 57 |
| Contribución al pago de los gastos comunes | 57 |
| Responsabilidad de la comunidad | 58 |
| Reclamación en caso de impago de los gastos comunes | 58 |
| Configuración | 59 |
| Cuotas | 59 |
| Constitución | 59 |
| Regulación y acuerdos | 60 |
| Comunidades y subcomunidades para garajes y trasteros | 60 |
| Concepto y configuración | 61 |
| Fincas de titularidad privativa | 61 |
| Elementos comunes | 62 |
| Restricciones | 62 |
| Título de constitución | 62 |
| Constancia registral | 63 |
| Extinción voluntaria | 64 |

Capítulo 3. Los complejos inmobiliarios en la Ley 8/1999, de 6 de abril, de reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio. 102

| | |
|---|------------|
| 1. Fundamentos de la reforma. | 102 |
| 2. Fundamentación de la pluralidad de inmuebles. | 103 |
| a. Pluralidad de edificaciones y/o construcciones. | 103 |
| b. Unidad funcional. | 103 |
| 3. Los complejos inmobiliarios en la Ley 8/1999, de 6 de abril, de reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal | 104 |
| a. Introducción. | 104 |
| b. Regulación de los conjuntos inmobiliarios | 105 |
| 4. ¿Qué debemos destacar de la reforma de la LPH en materia de complejos urbanísticos? | 106 |



| | |
|---|------------|
| 5. ¿Cómo afecta el carácter supletorio del Código Civil a los complejos urbanísticos? | 109 |
| 6. ¿Merece la pena someter la urbanización al régimen de la Propiedad Horizontal? | 112 |
| TALLER DE TRABAJO | 115 |
| La constitución del complejo inmobiliario. | 115 |
| 1. Clases de constitución de un complejo inmobiliario. | 115 |
| 2. Régimen jurídico privado del complejo. | 116 |
| TALLER DE TRABAJO | 118 |
| Complejos inmobiliarios. Los regímenes especiales de propiedad establecidos en el artículo 24 de la Ley de propiedad horizontal (LPH). | 118 |
| 1. Aplicación supletoria de la Ley de propiedad horizontal (LPH) a los complejos inmobiliarios privados. | 118 |
| 2. ¿Cuál es la diferencia entre un complejo inmobiliario y la propiedad horizontal tumbada? | 120 |
| 3. ¿Cuál es la diferencia entre complejo inmobiliario y propiedad horizontal ordinaria? | 121 |
| 4. ¿Cuándo es necesaria la necesidad de licencia administrativa para la constitución o modificación de complejos inmobiliarios? | 121 |
| TALLER DE TRABAJO | 123 |
| ¿Cuál es la diferencia entre conjunto inmobiliario y complejo inmobiliario? | 123 |
| El complejo inmobiliario privado es una de las modalidades del conjunto inmobiliario. | 123 |
| Apuntes doctrinales sobre los conjuntos inmobiliarios. | 123 |
| TALLER DE TRABAJO | 178 |
| Caso práctico. Supuesto en el que no es posible constituir un conjunto inmobiliario privado por recaer en suelo no urbanizable. | 178 |
| TALLER DE TRABAJO | 181 |
| Caso práctico. Complejo inmobiliario con garaje como único elemento común tras demolición de obra anterior. | 181 |
| TALLER DE TRABAJO | 183 |
| Caso práctico. Complejo inmobiliario y licencia de segregación. | 183 |
| TALLER DE TRABAJO | 185 |
| Caso práctico. Complejo inmobiliario de conjunto de edificios de pisos inscritos previamente como fincas independientes. | 185 |
| CHECK-LIST | 186 |
| Desarrollar el modo más eficaz de regular una urbanización o conjunto inmobiliario. Ventajas e inconvenientes de las soluciones "legales" analizadas. | 186 |
| Capítulo 4. Los elementos personales en los conjuntos inmobiliarios. | 187 |
| 1. Del promotor "único propietario" a los cotitulares. | 187 |
| 2. El régimen estatutario como marco del conjunto inmobiliario. | 188 |
| 3. El órgano de gestión del conjunto inmobiliario. | 188 |
| 4. Naturaleza jurídica y aspectos doctrinales de la relación entre los cotitulares. | 190 |
| CHECK-LIST | 195 |
| Diferencias entre el régimen privado de la comunidad de propietarios y el régimen | |



| | |
|---|------------|
| público de la Entidad urbanística de conservación. _____ | 195 |
| ¿Por qué los registradores rechazan la inscripción de la zona común de una urbanización en favor de la entidad? _____ | 195 |
| Capítulo 5. Los elementos reales. La autofinanciación de los conjuntos inmobiliarios. _____ | 196 |
| 1. Elementos integrantes de la pluralidad de inmuebles. _____ | 196 |
| a. Elementos privativos _____ | 196 |
| b. Elementos comunes. La "zona común". _____ | 197 |
| c. Elementos procomunales _____ | 199 |
| 2. La relación económica entre los copropietarios del conjunto inmobiliario. _____ | 202 |
| Capítulo 6. Elementos formales. Publicidad registral de los conjuntos inmobiliarios. _____ | 206 |
| 1. El Registro de la Propiedad y los conjuntos inmobiliarios _____ | 206 |
| 2. ¿Cómo inscribir los conjuntos inmobiliarios en el Registro de la propiedad? _____ | 210 |
| a. Dos opciones: Macrofolio o folios separados _____ | 210 |
| b. La construcción por fases y el concepto de «apertura de folio» _____ | 211 |
| 3. Criterios de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de conjuntos inmobiliarios. _____ | 214 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 218 |
| Conjunto urbanístico y seguro decenal en caso de una escritura de segregación, cesión unilateral, división en propiedad horizontal tumbada y extinción de condominio. _____ | 218 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 221 |
| Inscripción registral: Un complejo inmobiliario, es un conjunto -complejo- de inmuebles, y éstos a su vez, pueden ser tanto edificaciones, como partes de edificaciones susceptibles de uso independiente, como porciones de suelo, subsuelo o vuelo, e incluso servicios o instalaciones de naturaleza inmobiliaria. _ | 221 |
| Capítulo 7. Régimen de los complejos inmobiliarios privados. _____ | 234 |
| 1. ¿A quién se aplica la normativa? _____ | 234 |
| 2. Las dos soluciones para regular un complejo inmobiliario: comunidad o agrupación de comunidades. _____ | 235 |
| 3. Agrupación de comunidades de propietarios _____ | 236 |
| a. Constitución de la Agrupación de Comunidades de Propietarios _____ | 237 |
| b. Los elementos comunes de la Agrupación _____ | 238 |
| c. La cuota de participación _____ | 238 |
| d. Organización y funcionamiento _____ | 238 |
| Capítulo 8. ¿Cómo constituir un complejo inmobiliario o urbanístico? _____ | 241 |
| Requisitos del título constitutivo. _____ | 241 |
| 1. Acuerdo de todas las comunidades. _____ | 241 |
| 2. Descripción de los distintos elementos. _____ | 242 |
| 3. Las cuotas de participación de cada comunidad. _____ | 242 |
| 4. Responsabilidad conjunta. _____ | 242 |
| 5. Inscripción registral. _____ | 243 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 244 |
| Todo lo que hay que saber para la constitución de un complejo inmobiliario | |



| | |
|---|------------|
| residencial, comercial o industrial. _____ | 244 |
| 1. Normativa aplicable. _____ | 244 |
| 2. Formas de constitución del complejo inmobiliario. _____ | 245 |
| a. En un sola comunidad de propietarios. _____ | 245 |
| b. En una agrupación de comunidades de propietarios. _____ | 247 |
| c. Constitución de complejos inmobiliarios privados que no adopten las formas previstas. _____ | 248 |
| 3. Clases de complejos inmobiliarios. _____ | 248 |
| a. Complejos de tipo residencial. _____ | 248 |
| b. Complejos tipo comercial. Centros comerciales. _____ | 248 |
| c. Complejos industriales. _____ | 249 |
| d. Complejos mixtos. _____ | 249 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 251 |
| Rehabilitación de conjuntos inmobiliarios residenciales, comerciales o industriales. _____ | 251 |
| CHECK-LIST _____ | 254 |
| Describe el procedimiento completo y "trucos" para la constitución de un complejo inmobiliario o urbanístico. _____ | 254 |
| Capítulo 9. Funcionamiento de las agrupaciones inmobiliarias. _____ | 255 |
| 1. Junta de propietarios. _____ | 255 |
| 2. Adopción de acuerdos. _____ | 255 |
| 3. Cargos. _____ | 256 |
| 4. Fondo de reserva. _____ | 257 |
| Formularios de urbanizaciones. _____ | 258 |
| 1. Escritura pública de constitución _____ | 258 |
| Modelo 1 _____ | 258 |
| Modelo 2 _____ | 260 |
| 2. Estatutos de urbanización. _____ | 262 |
| Modelo 1. Estatutos de una zona residencial _____ | 263 |
| Sobre la división en sectores, distritos y parcelas _____ | 268 |
| Normas generales sobre el destino y uso de las parcelas, edificaciones y urbanización _____ | 269 |
| Modelo 2. Estatutos de Conjunto urbanístico. _____ | 272 |
| Denominación, composición, objeto, duración y domicilio _____ | 272 |
| Órganos rectores de la comunidad _____ | 273 |
| De la junta de presidentes de bloque _____ | 275 |
| De las comunidades de bloque _____ | 277 |
| Relación entre los órganos rectores _____ | 278 |
| Elementos y servicios comunes _____ | 279 |
| Derechos y obligaciones de los copropietarios _____ | 280 |
| De los seguros _____ | 281 |
| De las acciones y procedimiento _____ | 282 |
| Modelo 3. Estatutos de urbanización (complejo inmobiliario privado). _____ | 283 |
| Modelo 4. Estatutos de urbanización (complejo inmobiliario privado). _____ | 289 |
| Modelo 5. Estatutos de urbanización (complejo inmobiliario privado). _____ | 294 |
| Modelo 6. Caso práctico en el examen de estatutos vigentes en una gran urbanización. _____ | 298 |
| Modelo 7. Estatutos de urbanización. _____ | 309 |



| | |
|---|-----|
| Ámbito de aplicación. _____ | 309 |
| Derechos: uso privativo. Elementos comunes. _____ | 309 |
| Normas imperativas respecto a la edificación en parcelas de uso privativo y utilización de los espacios exteriores. _____ | 310 |
| Normas arquitectónicas de edificación: Estándares de edificación, diseño y Elementos Técnicos Externos de las viviendas unifamiliares. Materiales de edificación. _____ | 310 |
| Ajardinamiento _____ | 311 |
| Utilización de los espacios exteriores de las parcelas. _____ | 312 |
| Normas imperativas respecto al mantenimiento y conservación de la urbanización. 312 | |
| Normas de mantenimiento y conservación _____ | 313 |
| Cuota de participación. _____ | 314 |
| Seguros. _____ | 314 |
| Obligaciones de índole general y económica. _____ | 314 |
| De los órganos de representación. _____ | 316 |
| Impugnación de acuerdos. _____ | 321 |
| Disolución. _____ | 321 |
| Modelo 8. Caso real de urbanización. _____ | 322 |
| Modelo 9. Caso real de estatutos de la mancomunidad de entidades urbanísticas colaboradoras de conservación y administración, y otras comunidades de vecinos de urbanización. _____ | 328 |
| 3. Reglamento de régimen interior _____ 337 | |
| Modelo 1. Reglamento de régimen interior _____ | 337 |
| Del personal _____ 337 | |
| De las limitaciones de los derechos de los propietarios _____ 338 | |
| Contribuciones e impuestos _____ 339 | |
| Pago de cuotas _____ 340 | |
| De los libros de la comunidad _____ 341 | |
| Cuentas _____ 341 | |
| Sanciones _____ 341 | |
| Normas complementarias _____ 342 | |
| Modelo 2. Reglamento de régimen interior _____ | 343 |
| De las normas de convivencia _____ 344 | |
| Del servicio de calefacción _____ 345 | |
| Del uso de ascensores _____ 346 | |
| De la utilización de piscinas _____ 347 | |
| De la utilización de las pistas de tenis _____ 348 | |
| De los empleados de la urbanización _____ 349 | |
| Del servicio de basuras _____ 349 | |
| De la utilización de servicios comunes por invitados _____ 349 | |
| De las viviendas y locales que son arrendados o cedidos _____ 350 | |
| Modelo 3 _____ | 352 |
| 4. Escritura de subcomunidad. _____ 360 | |
| 5. Descripción de subcomunidad. _____ 361 | |
| Formularios complejos deportivos anexos a urbanizaciones. _____ 362 | |
| 1. Estatutos de un Club deportivo. _____ 362 | |
| 3. Estatutos de un Club de Tenis. _____ 371 | |
| Formularios parque científico y tecnológico. _____ 380 | |



| | |
|---|------------|
| Reglamento de régimen interior de un parque científico y tecnológico. | 380 |
| Artículo 1.-Ámbito de aplicación. | 380 |
| Capítulo II.-Normativa sobre acceso de las empresas al Parque Científico y Tecnológico de ---- | 380 |
| Artículo 2.-Empresas que pueden instalarse en el Parque Científico y Tecnológico de ____ | 380 |
| Artículo 3.-Sistema de incorporación al Parque Científico y Tecnológico de ----. | 380 |
| Artículo 4. Entidad urbanística de conservación del Parque Científico y Tecnológico de _ | 380 |
| Capítulo III.-Normativa sobre instalación de las empresas en el Parque Científica y Tecnológico.. | 380 |
| Artículo 5.-Normas de urbanización de las parcelas. | 380 |
| Artículo 6.-Normas de construcción de los edificios. | 380 |
| Artículo 7.-Normas estéticas de los edificios. | 380 |
| Artículo 8.-Normas de uso de los edificios. | 380 |
| Artículo 9.-Normas de acceso a las parcelas y edificios. | 380 |
| Capítulo IV.-Normativa ambiental.. | 380 |
| Artículo 10.-Normativa sobre aguas. | 380 |
| Artículo 11.-Residuos. | 380 |
| Artículo 12.-Otra normativa ambiental. | 380 |
| Artículo 13.-Normativa energética. | 380 |
| Capítulo V.- Incumplimientos y penalidades | 380 |
| Artículo 14.-Incumplimientos de la normativa interna del Parque. | 380 |
| Artículo 15. Entidades encargadas de velar por el cumplimiento de la presente normativa y modificación. | 380 |
| Anexo: Política ambiental del Parque Científico y Tecnológico de ---- . | 380 |

PARTE SEGUNDA. 394

| | |
|--|------------|
| Asociaciones administrativas de propietarios, de cooperación urbanística y otras figuras. | 394 |
|--|------------|

Capítulo 10. Las "asociaciones administrativas de propietarios" en el sistema de cooperación. 394

| | |
|--|------------|
| 1. Diferencias con las entidades de conservación: la no obligatoriedad de pertenencia. | 394 |
| 2. Constitución. | 396 |
| 3. Normas para la redacción de los Estatutos. | 396 |
| 4. Estatutos. | 397 |
| 5. Miembros de la Entidad. | 398 |
| 6. Tramitación para la aprobación de la Entidad y su inscripción en el Registro de Entidades Urbanístico-Colaboradoras. | 398 |
| 7. Constitución de la Entidad por la Administración. | 399 |
| 8. Objeto social o funciones de la Asociación. | 399 |
| 9. Disolución. | 400 |
| 10. Órgano competente para disolver una entidad urbanística de conservación | 400 |
| 11. Jurisprudencia práctica. | 401 |

TALLER DE TRABAJO. 405

| | |
|--|------------|
| La asociación de cooperación urbanística. | 405 |
| 1. Asociación Administrativa de Propietarios. | 405 |
| 2. Estatutos de la asociación de cooperación urbanística. | 406 |
| a. Procedimiento de aprobación | 407 |



| | |
|--|------------|
| b. Inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras..... | 408 |
| 3. Proceso de constitución de la asociación administrativa de cooperación por Comunidades Autónomas. | 408 |
| Formularios de la asociación de cooperación urbanística. | 411 |
| 1. Instancia de constitución de asociación administrativa de cooperación. | 411 |
| 2. Modelo de Estatutos de Asociación Administrativa de propietarios | 414 |
| 3. Dictamen jurídico. | 423 |
| 4. Aprobación inicial. | 424 |
| 5. Anuncios. | 425 |
| 6. Aprobación definitiva. | 426 |
| 7. Requisitos administrativos. | 427 |
| Capítulo 11. Diferencias entre las Entidades urbanísticas y el régimen de propiedad horizontal de las urbanizaciones. | 428 |
| <p>La Ley de Propiedad Horizontal que rige las relaciones en las Comunidades de Propietarios NO es, en principio, de aplicación salvo a <i>las entidades urbanísticas de conservación en los casos en que así lo dispongan sus estatutos. Artículo 2. Artículo 2 redactado por Ley 8/1999, 6 abril («B.O.E.» 8 abril), de Reforma de la Ley 49/1960, 21 julio, sobre Propiedad Horizontal.</i> 428</p> | |
| 1. Una urbanización NO es una entidad urbanística colaboradora de conservación. | 428 |
| 2. La entidad urbanística de conservación y la Ley de Propiedad Horizontal. | 428 |
| 3. La toma de acuerdos y representación es diferente a la Propiedad Horizontal. ... | 430 |
| 4. ¿Por qué se suelen adaptar los estatutos de las entidades urbanísticas de conservación a la ley de propiedad horizontal?. | 431 |
| 5. ¿Puede suplirse una entidad de conservación obligatoria por una comunidad de propietarios (LPH)? | 436 |
| PARTE TERCERA. | 439 |
| Aspectos urbanísticos de las urbanizaciones. | 439 |
| Capítulo 12. Los complejos inmobiliarios en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. | 439 |
| <p>Artículo 26. Formación de fincas y parcelas, relación entre ellas y complejos inmobiliarios. 439</p> | |
| 1. Usos de dominio público y de dominio privado. | 441 |
| 2. Procedimiento de constitución de un complejo inmobiliario. | 442 |
| 3. Ejecución Sustitutoria. | 444 |
| 4. Memorias de viabilidad y los informes de sostenibilidad económica. | 445 |
| TALLER DE TRABAJO | 447 |
| <p>Los complejos inmobiliarios en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.</p> <p>Artículo 26. Formación de fincas y parcelas, relación entre ellas y complejos inmobiliarios. 447</p> | |
| 1. ¿Qué es un complejo inmobiliario? | 449 |
| a. Concepto administrativo de complejo inmobiliario. | 449 |
| b. Concepto civil de complejo inmobiliario. | 450 |
| c. Especialidad de la propiedad horizontal en Cataluña. | 451 |
| 2. Los complejos inmobiliarios necesitan autorización administrativa. | 452 |



| | |
|---|------------|
| Excepciones a la necesidad de licencia administrativa de los conjuntos inmobiliarios. | 453 |
| a. Cuando el número y características 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 integren aquel. | 453 |
| b. Cuando la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos. | 454 |
| Capítulo 13. El proyecto de urbanización. | 455 |
| 1. ¿Qué es un proyecto de Urbanización? | 455 |
| 2. Procedimiento de aprobación | 457 |
| 3. Derecho estatal | 458 |
| 4. Esquema procedimental del expediente. | 458 |
| TALLER DE TRABAJO | 460 |
| Caso real. Proyecto de urbanización. Memoria resumen. | 460 |
| TALLER DE TRABAJO. | 498 |
| Condiciones del plan parcial al proyecto de urbanización. | 498 |
| 1. Secciones de calle. | 498 |
| 2. Los espacios de las calles. | 501 |
| 3. Coexistencia peatones y tráfico. | 505 |
| 4. Pavimentación, accesibilidad y supresión de barreras | 506 |
| 5. Espacios naturales. | 508 |
| 6. Infraestructuras | 509 |
| TALLER DE TRABAJO | 513 |
| La memoria de sostenibilidad económica de los instrumentos de ordenación (art. 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana). Modelo de memoria. | 513 |
| TALLER DE TRABAJO. | 530 |
| Edificación simultánea a la urbanización. | 530 |
| 1. ¿Cuándo se permite la edificación y urbanización simultáneas? | 530 |
| 2. Régimen autonómico de la edificación y urbanización simultáneas. | 532 |
| 3. Licencia de edificación y urbanización simultáneas. | 536 |
| 4. Garantías y avales para la edificación y urbanización simultánea. | 538 |
| a. Clase de aval. | 538 |
| b. Cuantía del aval. | 540 |
| c. Devolución y ejecución del aval o garantía. | 541 |
| TALLER DE TRABAJO. | 544 |
| Edificación simultánea a la urbanización. | 544 |
| 1. ¿Cuándo se permite la edificación y urbanización simultáneas? | 544 |
| 2. Régimen autonómico de la edificación y urbanización simultáneas. | 546 |
| 3. Licencia de edificación y urbanización simultáneas. | 550 |
| 4. Garantías y avales para la edificación y urbanización simultánea. | 552 |
| a. Clase de aval. | 552 |
| b. Cuantía del aval. | 554 |



| | |
|--|------------|
| c. Devolución y ejecución del aval o garantía. _____ | 555 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 558 |
| Las ventajas de edificar y urbanizar al mismo tiempo. _____ | 558 |
| 1. Planteamiento. _____ | 558 |
| 2. Normativa Estatal. _____ | 562 |
| 3. Normativa autonómica. _____ | 563 |
| Andalucía. _____ | 563 |
| Asturias _____ | 564 |
| Canarias _____ | 564 |
| Cantabria _____ | 567 |
| Castilla y León _____ | 568 |
| Castilla-La Mancha _____ | 569 |
| Extremadura _____ | 570 |
| Galicia _____ | 571 |
| Madrid _____ | 572 |
| Navarra _____ | 573 |
| Rioja _____ | 574 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 575 |
| Las obra de urbanización y los problemas de su recepción. _____ | 575 |
| 1. Delimitación de las obras de urbanización _____ | 575 |
| Obras de urbanización _____ | 576 |
| Obras públicas ordinarias _____ | 577 |
| 2. Documentos convenientes para tramitar la recepción de las obras de urbanización _____ | 577 |
| 3. Régimen jurídico de la recepción de obras de urbanización. _____ | 578 |
| 4. Procedimiento a seguir en la recepción de las obras de urbanización. _____ | 579 |
| 5. Cancelación de la afección real, por obligación de urbanizar, en las fincas de resultado _____ | 583 |
| 6. Régimen legal de la recepción obra de urbanización. _____ | 584 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 589 |
| Urbanismo e interfaz urbano forestal. Urbanizaciones y riesgo de incendios forestales. _____ | 589 |
| Andalucía _____ | 591 |
| Cataluña _____ | 592 |
| Extremadura _____ | 593 |
| Galicia _____ | 594 |
| Madrid _____ | 595 |
| Comunidad Valenciana _____ | 598 |
| Formularios urbanísticos. _____ | 599 |
| 1. Expediente de Estudio de Detalle o Proyecto de Urbanización. _____ | 599 |
| 2. Informe de los Servicios Técnicos _____ | 600 |
| 3. Aprobación inicial _____ | 601 |
| 4. Anuncio de la aprobación inicial _____ | 602 |
| 5. Informe de las alegaciones presentadas _____ | 603 |
| 6. Aprobación definitiva _____ | 604 |
| 7. Publicación de la aprobación definitiva. _____ | 605 |



| | |
|--|------------|
| Formularios administrativos en urbanizaciones. | 606 |
| A. TRAMITACIÓN Y EXPEDIENTE COMPLETO DE UN PROYECTO DE URBANIZACIÓN EN ÁMBITO URBANIZADOR. | 606 |
| 1. Escrito de proyecto de urbanización | 610 |
| 2. Admisión a trámite del expediente | 612 |
| Modelo a | 612 |
| Modelo b | 612 |
| 3. Informe de los servicios técnicos municipales (favorables y desfavorables). | 613 |
| Modelo a | 613 |
| Modelo b | 614 |
| Modelo c | 614 |
| 4. Subsanación de deficiencias. Notificaciones a promotores. | 616 |
| 5. Informe de secretaría. Informe Jurídico. | 618 |
| Modelo a | 618 |
| Modelo b | 621 |
| 6. Resolución de alcaldía. | 623 |
| Modelo a | 623 |
| Modelo b | 623 |
| 7. Oficios, notificaciones y anuncios. | 625 |
| 8. Escrito de alegaciones | 628 |
| 9. Certificado de exposición al público | 629 |
| 10. Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. | 630 |
| 11. Acta de recepción provisional | 632 |
| 12. Acta de recepción definitiva | 634 |
| B. TRAMITACIÓN Y EXPEDIENTE COMPLETO DE UN PROYECTO DE URBANIZACIÓN EN ÁMBITO EDIFICATORIO. | 636 |
| 1. Inicio del procedimiento a iniciativa particular. | 641 |
| 2. Informe de Secretaría. Informe Jurídico. | 642 |
| 3. Informes técnicos. | 646 |
| 4. Supuesto de iniciativa de oficio. | 647 |
| 5. Aprobación final y notificaciones. | 652 |
| 6. Alegaciones. | 655 |
| C. REQUERIMIENTO MUNICIPAL PARA COBRO DE CUOTAS DE GASTOS DE URBANIZACIÓN EN CASO DE REPARCELACIÓN. | 662 |
| 1. Acuerdo municipal requiriendo el pago anticipado de gastos de urbanización. | 662 |
| 2. Notificaciones. Edictos. | 663 |
| 3. Fraccionamientos o aplazamientos de pago. | 667 |
| 4. Acuerdo de aprobación de la liquidación definitiva de las cuotas de urbanización. Notificaciones y edictos. | 671 |
| Formularios urbanísticos relacionados con la urbanización. | 676 |
| Gestión y ejecución de la urbanización en unidad de ejecución | 676 |
| Estatutos de la Entidad de Conservación. Supuesto especial de proyecto y obras de urbanización. | 676 |



| | |
|---|------------|
| Esquemas de procedimientos. _____ | 685 |
| 1. Proyectos de obras de urbanización privadas _____ | 685 |
| 2. Proyectos de obras ordinarias privadas _____ | 690 |
| 3. Expediente de prórrogas para obras de urbanización privadas _____ | 692 |
| 4. Expediente de Obras de urbanización privadas. Recepción. _____ | 694 |
| Modelo de ordenanza municipal de urbanización. _____ | 696 |
| Redacción y ejecución de proyectos y obras de urbanización. _____ | 696 |



¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Conjuntos inmobiliarios, complejos inmobiliarios y urbanizaciones privadas.**
- **Complejos inmobiliarios. Los regímenes especiales de propiedad establecidos en el artículo 24 de la Ley de propiedad horizontal (LPH).**
- **Normas de Régimen interior. Reglamento de régimen interior**
- **Asociaciones administrativas de propietarios, de cooperación urbanística y otras figuras.**
- **Aspectos urbanísticos de las urbanizaciones.**
- **Conservación de la urbanización. Régimen estatal y autonómico.**
- **El Proyecto de urbanización.**



PARTE PRIMERA.

Conjuntos inmobiliarios, complejos inmobiliarios y urbanizaciones privadas.

Capítulo 1. Conjuntos inmobiliarios, complejos inmobiliarios y urbanizaciones privadas.



1. Introducción a los conjuntos inmobiliarios, complejos inmobiliarios y urbanizaciones privadas.