

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 1542** *Resolución de 15 de enero de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Cervera de Pisuerga, por la que se deniega la inscripción de un apartado de los estatutos de una finca en régimen de propiedad horizontal.*

En el recurso interpuesto por don Miguel Llorente Gonzalvo, Notario de Cervera de Pisuerga, contra la nota de calificación extendida por la Registradora de la Propiedad de Cervera de Pisuerga, doña Mónica Encarnação Comadira, por la que se deniega la inscripción de un apartado de los estatutos de una finca en régimen de propiedad horizontal.

Hechos

I

Por el Notario recurrente se autoriza, en fecha 25 de junio de 2013, escritura pública de división horizontal y extinción de comunidad de bienes. En dicho título los interesados, entre otros negocios, establecen un régimen de propiedad horizontal tumbada a la que dotan de unos estatutos. En estos se hace constar lo siguiente: «3) Los titulares de las fincas que integran la presente propiedad horizontal podrán, en cualquier momento, sin necesidad de consentimiento o autorización de la Junta de propietarios del edificio, realizar: a/ Sobre subdivisión y segregación: Subdividir dichas fincas, formando otras más reducidas e independientes, así como segregar de unas y otras las porciones que tengan a bien, distribuyendo en uno u otro supuesto, la cuota de participación que tienen asignadas entre las fincas resultantes, en la forma que crean conveniente, sin alteración de las cuotas de los restantes. Esta facultad incluye la de desvincular los anejos de los departamentos a los que estén vinculados. b/ Sobre destino: Destinar tales fincas o las nuevas resultantes de su división o segregación, a cualquier uso o negocio, industrial o comercial, que autoricen los organismos competentes. c/ Sobre agrupación y agregación: Agregar y agrupar las expresadas fincas, o las formadas por subdivisión o segregación, con otras colindantes, aunque pertenezcan a un inmueble distinto, tanto horizontal como verticalmente, abriendo al efecto las puertas y accesos precisos. d/ Sobre obras: Realizar en unas y otras, las obras de acondicionamiento y mejora que juzguen necesarias o se precisen a los indicados efectos de subdivisión, segregación, destino y comunicación, antes indicados, y siempre que tales obras no afecten a la seguridad del edificio, pudiendo efectuar enganches a las líneas de agua, energía y desagües».

II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad el día 5 de septiembre de 2013, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Cervera del Río Pisuerga (Palencia) Mónica Encarnação Comadira, registradora de la Propiedad de Cervera del Río Pisuerga y de su distrito hipotecario, Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León. Manifiesto: Que calificado el precedente documento, presentado donde consta en el cajetín extendido en su carpeta, y examinados los antecedentes del Registro, ha quedado inscrito el pleno dominio de las fincas en favor de los titulares: Don Jesús, finca enumerada 1 y 2; doña Amparo, finca 3 y mitad de la número 1 de División horizontal; doña María Isabel, finca 4, 7 y número 2 de División

Horizontal; doña María Encarnación, finca 5 y mitad de la número 1 de División Horizontal, donde se indica en el cajetín puesto al margen de la descripción de las fincas. En cuanto a la finca 7 se ha inmatriculado al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria y con las limitaciones del artículo 207, quedando pendiente de la publicación del Edicto del artículo 298 del reglamento Hipotecario. Se deniega la inscripción del punto tercero de los estatutos por los siguientes fundamentos de derecho: La modificación de la ley de propiedad horizontal realizada por la ley 8/2013 ha derogado el artículo 8 de dicha ley que regulaba las modificaciones objetivas de los elementos de la propiedad horizontal remitiendo al artículo 5 de la misma. Dicho artículo cinco señala que el título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley, en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración, gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicara a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad. Tras la reforma, el artículo 10.3 señala: «Requerirán autorización administrativa, en todo caso.... b) cuando así lo haya solicitado, previa aprobación por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes; el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte; la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio....» El artículo 17 de la misma ley exige unanimidad para la modificación del título constitutivo formando parte de éste la descripción de todos los elementos con las circunstancias exigidas por la legislación hipotecaria y los servicios o instalaciones con que cuenta el mismo. La de cada piso o local expresará su extensión, linderos, planta en que se hallare y los anejos. El piso título constitutivo fijara la cuota de participación de cada piso o local. Las modificaciones objetivas de las entidades integrantes de la propiedad horizontal como la agrupación, segregación, división material, construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio implican modificación del contenido esencial del título constitutivo por lo que no se puede regular por los Estatutos o reglas de régimen interior sino que deben quedar sujetas al régimen más estricto del nuevo artículo 10.3 que exige mayoría cualificada y autorización administrativa. De hecho, la enumeración de materias que pueden regular los estatutos u ordenanzas de régimen interior del artículo 5 no comprende, en ningún caso, estas modificaciones objetivas que, en cualquier caso, suponen una alteración sustancial del contenido del título constitutivo. La inscripción de las fincas se ha practicado con la descripción que figura en el Registro y que es la que figura en las Notas Simples que se adjuntan. Al margen de las inscripciones practicadas se ha extendido nota de afección fiscal por plazo de cinco años. Se ha cancelado la sujeción a las limitaciones del artº 207 de la Ley Hipotecaria de la finca 10.463. Los asientos practicados se hallan bajo la salvaguardia de los Tribunales, y producen los efectos previstos en la Legislación Hipotecaria. Y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 253 de la Ley Hipotecaria, extendiendo la presente «nota de despacho» que firmo en Cervera de Rio Pisuerga, 17 de septiembre de 2013. La registradora (firma ilegible) Fdo.–Mónica Encarnaçãõ Comadira».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Miguel Llorente Gonzalvo, como notario autorizante, interpone recurso en virtud de escrito, de fecha 16 de octubre de 2013, en el que alega, resumidamente, lo siguiente: Que, si bien es cierto que la Ley 8/2013 ha suprimido el artículo 8 de la Ley de Propiedad Horizontal, es de tener en cuenta que lo importante a destacar es que su redacción anterior permitió entender que su contenido era de orden dispositivo, permitiendo las operaciones discutidas con un gran ahorro de costes, reafirmando el dominio de cada propietario sobre su elemento. Mediante la inclusión en los estatutos de la dispensa y su inscripción en el Registro de la Propiedad se autorizaban las operaciones hipotecarias para que las pudieran practicar

unilateralmente los propietarios, incluso si existen terceros posteriores; Que así lo entendió la Dirección General de los Registros y del Notariado en diversas Resoluciones, citando la de 12 de abril de 2010; Que la derogación del artículo 8 no ha cambiado este planteamiento, puesto que la posibilidad de realizar las operaciones en él contempladas sin autorización de la junta no se basaba exclusivamente en su contenido, sino en el concepto dispositivo de las mismas; Que, por tanto, no era tanto el artículo 8 como la propia regulación de la propiedad horizontal la que permitía este tipo de cláusulas; Que las normas de la Ley de Propiedad Horizontal siguen siendo dispositivas salvo en materias concretas y determinadas; Que es de aplicación el artículo 1255 del Código Civil; Que la exigencia de autorización administrativa del nuevo artículo 10.3 de la Ley de Propiedad Horizontal es razonable, pero es una norma de orden público que no puede impedir que las partes excepcionen la norma civil de unanimidad que la propia norma se encarga de derogar en este punto; Que la norma del artículo 10.3 no debe impedir que las partes establezcan en los estatutos otros regímenes de mayorías; y, Que la calificación no discierne entre las operaciones de modificación hipotecaria y las otras previstas en la cláusula de cambio de uso y realización de obras pues, tanto si se hacen unilateralmente, como a consecuencia de autorización de la junta, deben inscribirse.

IV

La registradora, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 22 de octubre de 2013, ratificándose en su calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3 y 396 del Código Civil; 3, 5, 7, 8, 9, 10, 12 y 17.1 de la Ley de Propiedad Horizontal tanto en su redacción anterior como posterior a la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas; la disposición derogatoria única y las disposiciones finales primera y vigésima de esta última; y los artículos 9 y 21 de la Ley Hipotecaria.

1. Sorprende en este expediente que ni la registradora ni el notario autorizante y recurrente hayan caído en la cuenta de que el objeto de discusión, las reformas llevadas a cabo en la Ley de Propiedad Horizontal por la disposición final primera de la Ley 8/2013, no estaban vigentes el día 25 de junio de 2013, fecha de autorización de la escritura objeto de calificación. La disposición final vigésima de la Ley 8/2013, de 26 de junio, dispuso que la misma entraría en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», circunstancia que se llevó a cabo el día 27 de junio de 2013; consecuentemente la entrada en vigor se produjo el día 28 de junio de 2013.

En definitiva, al tiempo de la autorización de la escritura y de acuerdo a la norma vigente no había cuestión en relación a la cláusula debatida tal y como pacíficamente dan por sentado la registradora y el recurrente en los escritos que forman parte de este expediente.

Así las cosas, no procede sino revocar la nota de calificación.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 15 de enero de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.