

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10261 *Resolución de 15 de julio de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 29, por la que se suspende la inscripción de una escritura de agrupación.*

En el recurso interpuesto por don Gerardo Von Wichmann Rovira, notario de Alcobendas, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 29, don Javier Stampa Piñeiro, por la que se suspende la inscripción de una escritura de agrupación.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Alcobendas, don Gerardo Von Wichmann Rovira, de fecha 24 de abril de 2012, con el número 1.754 de protocolo, don J. U. G., en representación de la entidad «Euro Herramientas, S. A.», procedió a agrupar dos locales comerciales en planta baja del mismo edificio, colindantes entre sí. En el otorgamiento se manifiesta que no es precisa la aprobación de la junta de propietarios a que se refiere el artículo 8 de la Ley sobre propiedad horizontal, «pues no se produce fijación de nuevas cuotas fruto de la alteración, ya que el único local resultante queda en manos del mismo propietario, realizándose la mera suma de las cuotas respectivas».

II

La referida escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Madrid número 29 el día 9 de abril de 2015, y fue objeto de calificación negativa de 27 fecha de abril de 2015 que, a continuación, se transcribe: «Escritura autorizada el 24/04/2012 por el Notario de Alcobendas, don Gerardo Von Wichmann Rovira, número de protocolo 1754/2012. El registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento suspende la inscripción del mismo por los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: No consta autorización de la Comunidad de Propietarios del edificio al que pertenecen las fincas en régimen de propiedad horizontal para la agrupación que se realiza. Fundamentos de Derecho: La agrupación produce modificación del título constitutivo conforme al artículo 8 de la Ley 49 de Propiedad Horizontal de fecha 21 de julio de 1.960 aplicable por la fecha de la escritura, conforme Resolución de la D. G. R. N. de fecha 15 de enero de 2.014. Contra esta calificación registral negativa puede: (...) Madrid, veintisiete de abril del año dos mil quince. El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

III

El día 27 de mayo de 2015, don Gerardo Von Wichmann Rovira, notario de Alcobendas, interpuso recurso contra la calificación en el que, en síntesis, alega lo siguiente: «(...) 1.º El Tribunal Supremo, en Sentencia de 20 de diciembre de 1989, ya había establecido una clara interpretación de la norma del artículo 8 de la Ley, que exigía el consentimiento de todos los propietarios para la práctica de operaciones de división, agregación y segregación, y que se entendía también aplicable a las de agrupación, señalando que “si bien es cierto que el párrafo 2.º del art. 8 requiere la aprobación de la Junta de Propietarios

para la división material de los pisos o locales, también lo es que, como claramente se deduce del tenor literal del precepto, ello sólo será necesario cuando, por atribuirse los pisos o locales resultantes de la división a propietarios diferentes, se produzca una alteración de las cuotas de participación, supuesto en el que es procedente la fijación de cuotas nuevas de participación para los pisos reformados, pero no cuando, como sucede en el caso que nos ocupa ambos locales quedaron en manos del mismo y anterior propietario, lo que hace innecesaria la fijación de nuevas cuotas y no permite atribuir al incumplimiento de este siempre conveniente sometimiento de la división a la aprobación de la Junta, un carácter antijurídico". 2.º Y recogiendo tal doctrina, la RDGRN de 7 de abril de 2006, también analizaba la norma del artículo 8 de la Ley, señalando que: "La doctrina de este Centro Directivo ha interpretado que la exigencia de ese consentimiento de los propietarios se fundamenta en dos consideraciones: por una parte, una de tipo material, apreciable en toda situación fáctica de edificio por pisos: el hecho de que tales operaciones puedan suponer alteraciones materiales en las cosas comunes y afectar al uso de servicios generales, esto es, suponer modificaciones materiales de la estructura del edificio; por otra, una consideración de tipo jurídico, vinculada al funcionamiento orgánico de la comunidad: el hecho de que, además, puedan suponer una alteración de las estructuras que sirven de base para fijar las cuotas de participación en la comunidad de propietarios, es decir, que puedan implicar una modificación en el quórum necesario para la adopción de acuerdos por la Junta" y, como en el caso objeto de la resolución, no existía ninguna modificación material o estructural en el edificio, ni tampoco se producía una alteración del régimen de mayorías para la adopción de acuerdos, pues no había modificación de cuotas ni alteración del número de copropietarios del edificio, estimó que no era necesaria la autorización de la Comunidad en tales casos. III.–Que, en consecuencia, la necesidad del consentimiento de todos los propietarios para la práctica de operaciones de agrupación, quedaba condicionada a la concurrencia de dos circunstancias: A.–Que la agrupación produjera una modificación material de la estructura del edificio, afectando a elementos o servicios comunes, lo que no ocurre en el caso de la escritura calificada, en la que existe una simple agrupación de dos locales colindantes sin alteración ni menoscabo de la estructura y seguridad del edificio. B.–Que, como consecuencia de la agrupación, tuviera lugar una modificación de las cuotas de participación en la comunidad de propietarios, es decir, del quórum necesario para la adopción de acuerdos, lo que tampoco ocurre en la escritura calificada, pues el local resultante queda en manos del mismo y anterior propietario. Además, en dicha escritura, para mayor claridad, se reprodujo la argumentación de la Sentencia del Tribunal Supremo al manifestar el otorgante que "no es precisa la aprobación de la Junta a que se refiere el artículo 8 de la Ley de Propiedad Horizontal, pues no se produce fijación de nuevas cuotas fruto de la alteración, ya que el único local resultante queda en manos del mismo propietario, realizándose la mera suma de las cuotas respectivas". IV.–Que en cuanto al requisito del consentimiento de la Comunidad de Propietarios, la argumentación contenida en los apartados anteriores es perfectamente aplicable a la regulación actual del régimen de propiedad horizontal resultante de la modificación llevada a cabo por la Disposición final 1.ª de la Ley 8/2013 de 26 de junio, pues, como se indica en la resolución de la DGRN de 7 de mayo de 2014, la regla de la unanimidad que establecía el artículo 8 de la Ley de Propiedad Horizontal, que ha sido derogado, ha quedado flexibilizada después de la modificación llevada a cabo por aquella Ley en el artículo 10.3 b), conforme al cual, los actos de división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros mas reducidos e independientes; el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte, sólo requieren actualmente la aprobación por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, represente las tres quintas partes de las cuotas de participación, por lo que parece lógico concluir que, siendo el propósito legal disminuir las exigencias en cuanto al consentimiento de la Junta de Propietarios "con el objeto de evitar que los actuales regímenes de mayorías establecidos impidan la realización de las actuaciones previstas en la nueva ley" (según la exposición de motivos), y no habiéndose producido alteración

alguna en los principios que informan las modificaciones y alteraciones de fincas en régimen de propiedad horizontal, son perfectamente aplicables las consideraciones y requisitos que, en cuanto al consentimiento de la Junta, establecían respecto de ellas la jurisprudencia del Tribunal Supremo y la Dirección General de los Registros y del Notariado, reproducidas en los apartados anteriores».

IV

Mediante escrito, de fecha 11 de junio de 2015, el registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 3, 8, 10, 17 y 23 de la Ley sobre propiedad horizontal; la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas; los artículos 18 de la Ley Hipotecaria; 98 a 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de diciembre de 1989, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de abril de 2006, 18 de agosto de 2009 y 15 de enero y 7 y 28 de mayo de 2014.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de agrupación de dos locales colindantes, por decisión de su dueño, en la que concurren las circunstancias siguientes: no se ha recabado la autorización de la comunidad de propietarios porque se manifiesta que no se produce fijación de nuevas cuotas fruto de la alteración, ya que el único local resultante queda en manos del mismo propietario, realizándose la mera suma de las cuotas respectivas.

El registrador señala un único defecto: no consta la autorización de la comunidad de propietarios del edificio al que pertenecen las fincas en régimen de propiedad horizontal para la agrupación que se realiza.

El notario recurrente alega que no es necesaria la autorización porque no se producen alteraciones en las cuotas de participación; que no se produce una alteración de las estructuras que sirven de base para la fijación de las cuotas ni en las mayorías para la toma de decisiones por parte de la junta; que la unanimidad de las decisiones encaminadas a las agrupaciones, segregaciones y divisiones, ha quedado flexibilizada tras la reforma de la Ley sobre propiedad horizontal.

2. Este Centro Directivo ha dicho en Resolución de 7 de mayo de 2014, que «la agrupación de los pisos o locales y sus anejos, en cuanto modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, requiere consentimiento de los propietarios de los distintos elementos privativos que la integran. Este Centro Directivo (vid., por todas, las Resoluciones de 7 de abril de 2006 y 18 de agosto de 2009) ha interpretado que la exigencia de ese consentimiento de los propietarios se fundamenta en dos consideraciones. Por una parte, una de tipo material, apreciable en toda situación fáctica de edificio por pisos: el hecho de que tales operaciones puedan suponer alteraciones materiales en las cosas comunes y afectar al uso de servicios generales. Por otra, una consideración de tipo jurídico, vinculada al funcionamiento orgánico de la comunidad: el hecho de que, además, puedan suponer una alteración de las estructuras que sirven de base para fijar las cuotas de participación en la comunidad de propietarios. Ahora bien, el consentimiento que deben prestar a la agrupación los restantes propietarios es un acto para el que se atribuye competencia a la junta como órgano colectivo de la comunidad. Y aunque, en general, el artículo 17.6 de la Ley sobre Propiedad Horizontal exige para los acuerdos no regulados expresamente en el mismo precepto, que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo o en los estatutos, “la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de cuotas de participación”, esta regla de unanimidad ha quedado flexibilizada después de las modificaciones llevadas a cabo en dicha Ley por la disposición final primera de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, de modo que aquella Ley modificada regula la división,

segregación o agregación de los pisos o locales y sus anejos, en el artículo 10.3.b), conforme al cual requieren autorización administrativa, petición a la junta, 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, el consentimiento de los titulares afectados y la fijación de las nuevas cuotas de participación; en el modificado artículo 3, párrafo cuarto, de la Ley sobre Propiedad Horizontal se dispone que la cuota de participación podrá variarse “de acuerdo con lo establecido en los artículos 10 y 17 de esta Ley”; y el artículo 10.1 recoge supuestos de actuaciones de carácter obligatorio que no requieren el acuerdo previo de la junta de propietarios (conservación; accesibilidad universal; construcción de nuevas plantas, alteración en la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes, constitución de un complejo inmobiliario; división material de pisos o locales, agregación, segregación). No obstante, en casos... de edificios con escaso número de copropietarios, éstos pueden prescindir del régimen organizativo que establece la Ley (así lo admiten las citadas Resoluciones de 7 de abril de 2006 y 18 de agosto de 2009). Y no hay obstáculo para que el acuerdo de la junta sea sustituido por el consentimiento que, además del correspondiente a los propietarios de los elementos agrupados, presten los restantes propietarios mediante su comparecencia en el otorgamiento de la escritura calificada».

3. Centrados en el objeto de este expediente, se plantea la necesidad de autorización de la comunidad de propietarios para la agrupación de los dos locales. Ciertamente la cuestión aparece resuelta por la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 7 de mayo de 2014, en cuyos fundamentos se señala que la agrupación de los pisos o locales y sus anejos, en cuanto modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, requiere consentimiento de los propietarios de los distintos elementos privativos que la integran de forma que la exigencia de ese consentimiento de los propietarios se fundamenta en dos consideraciones: una de tipo material, apreciable en toda situación fáctica de edificio por pisos, esto es, el hecho de que tales operaciones puedan suponer alteraciones materiales en las cosas comunes y afectar al uso de servicios generales, y otra, la consideración de tipo jurídico, vinculada al funcionamiento orgánico de la comunidad, esto es, el hecho de que, además, puedan suponer una alteración de las estructuras que sirven de base para fijar las cuotas de participación en la comunidad de propietarios.

Ninguna de las dos cuestiones, material y jurídica, resultan del título presentado: la primera por falta de cualquier documento técnico y manifestación al respecto; la segunda porque la no alteración de las cuotas de los restantes propietarios es un presupuesto del antiguo artículo 8 de la Ley sobre propiedad horizontal y no presupone la falta de alteración de las estructuras que sirven de base para fijar las cuotas de participación a que se refiere la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Dichas estructuras no deben identificarse con la cifra de las cuotas de participación de los pisos agrupados, ya que dependerán de otras bases contenidas en el título constitutivo y estatutos de comunidad y referidas también a los otros elementos privativos. En cualquier caso, lo cierto es que de la doctrina enunciada antes se deduce de forma clara la exigencia de la autorización de la comunidad de propietarios, con independencia de cómo hubiese sido tomada ésta –mayorías de dos tercios o incluso consentimientos prescindiendo del régimen organizativo en comunidades de reducido número de propietarios–.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación.

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 julio de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.