

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12227 *Resolución de 28 de octubre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Villena, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de acuerdos de la junta de propietarios del edificio, relativos a la aprobación de estatutos.*

En el recurso interpuesto por don J. H. S, como secretario de una junta de propietarios de Villena, con el V.º B.º de su presidenta, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Villena, don Luis Miguel de Sanmillán Farnos, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de acuerdos de la junta de propietarios del edificio, relativos a la aprobación de estatutos.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Villena, don Constantino Castellanos Collado, el 2 de julio de 2014, número 668 de su protocolo, la presidenta de la comunidad de propietarios de la calle (...), de Villena, otorgó una escritura de elevación a público de acuerdos del edificio relativos a la aprobación de estatutos.

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Villena, dicho documento fue calificado con la siguiente nota: «Registro de la Propiedad de Villena Previa calificación del precedente documento, he inscrito la elevación a público de Acuerdos de Agrupación de Estatutos de las fincas comprendidas en el mismo, en las Inscripciones, folios, libros, y tomos, que constan en el cajetín puesto al margen de la descripción de las fincas; a cuyo margen he extendido nota de afección fiscal por plazo de cuatro años.—No habiéndose hecho constar el Artículo 15 de los mismos por los siguientes hechos: Artículo 15: se respetaran los acuerdos tácitos, o sea que están implícitos en los hechos: Fundamentos de Derecho Por su indeterminación contraria a los preceptos del principio de especialidad y al carácter imperativo de la Ley de Propiedad Horizontal.—Contra la presente calificación (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Luis de Sanmillán y Farnós registrador/a de Registro Propiedad de Villena a día veinticuatro de Julio del año dos mil catorce».

III

La anterior nota de calificación fue recurrida, el 5 de agosto de 2014, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado con entrada en el Registro de la Propiedad de Villena el 7 de agosto, por don J. H. S., secretario de una comunidad de propietarios con el visto bueno de su presidenta, en base a la siguiente argumentación: Que los estatutos no son obligatorios, por lo que reflejan un consenso de todos los propietarios; Que así establece el preámbulo de la Ley que no son indispensables, si bien pueden cumplir la función de desarrollar la ordenación legal y adecuarla a las concretas circunstancias de los diversos casos y actuaciones, y Que la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, número 564/2009, de 16 de julio, establece que el consentimiento puede ser tácito cuando del comportamiento de las partes resulta implícita su aquiescencia a una determinada situación, como precisan, entre otras, las Sentencias de esta Sala de fechas 23 de octubre y 5 de noviembre de 2008.

IV

No consta informe del notario autorizante.

El registrador mantuvo su nota y emitió informe en defensa de la misma el 13 de agosto de 2014. Elevó el expediente ante este Centro Directivo donde tuvo entrada el 18 de agosto de 2014.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 396 del Código Civil; 5, 14, 15, 16, 17, 18 y 19 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, en redacción dada por la Ley 7/2013, de 26 de junio; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 16 de octubre de 1992, 13 de julio de 1995, 3 de septiembre y 16 de noviembre de 2004, 22 de mayo de 2008, 6 de marzo de 2013 y 6 de febrero de 2014, entre otras; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de mayo de 2001, 4 de marzo de 2004, 5 de julio de 2005 y 25 de abril y 1 de julio de 2013.

1. Con carácter previo debe analizarse si es suficiente la legitimación del secretario de la comunidad de propietarios para la interposición de este recurso, en cuanto la representación de la Comunidad, conforme al artículo 13.3 de la Ley sobre Propiedad Horizontal, corresponde al presidente de la misma que será quien ostentará legalmente la representación de la comunidad en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten. Siendo esto cierto, en el presente caso, en aras a la aplicación del principio de economía procesal, se estima, al igual que lo hizo el registrador cuya calificación se recurre, que la concurrencia del visto bueno de la presidenta a lo actuado, sin constituir, formalmente, la forma más correcta de acreditación de la representación, puede estimarse suficiente y entender ratificado por éste la actuación del secretario.

2. Admitida la legitimación del representante de la comunidad para interponer el presente recurso, la única cuestión que se debate en el mismo es si es posible la inscripción de una cláusula incluida en la elevación a público de un acuerdo de modificación de estatutos de una comunidad de propietarios. La cláusula debatida presenta el siguiente tenor: «Artículo 15.–Se respetarán los acuerdos tácitos o sea que están implícitos en los hechos».

Alega el recurrente contra la negativa del registrador a la inscripción, que conforme a la doctrina del Tribunal Supremo, el consentimiento puede ser tácito cuando del comportamiento de las partes resulta implícita su aquiescencia a una determinada situación.

3. Incorre el recurrente en confusión terminológica y conceptual sobre dos temas bien distintos.

De una parte, se sitúa el consentimiento que los propietarios que integran la comunidad puedan prestar en un momento dado, a posteriori, a una situación fáctica. Este consentimiento, cuando es tácito, constituye un supuesto que el Tribunal Supremo ha examinado a menudo. En efecto, la Sala Primera, reiteradamente ha declarado que habrá de estarse al caso concreto para decidir si el silencio de los propietarios y de los órganos de la comunidad puede ser apreciado como consentimiento tácito o manifestación de una determinada voluntad de dichos propietarios y por ende de la comunidad. Se citan, en el apartado «Vistos», diversos pronunciamientos al respecto, como el analizado por la Sentencia de 6 de marzo de 2013 relativo a la realización de unas obras que pudieran afectar a elementos comunes. El Tribunal Supremo, en estos casos, considera que en un supuesto concreto las circunstancias pudieran conducir a la aprobación tácita de un hecho por ser apreciada una voluntad inequívoca y contundente de realizar determinada obra, de aceptar un acceso a un elemento privativo a través de uno común, e incluso de renunciar a derechos sobre un elemento común afectado.

Pero, de otra parte, estaría la posibilidad a priori y genérica de adoptar acuerdos «tácitos o que estén implícitos en los hechos» a la que se refiere este recurso. El tema planteado es bien distinto de la apreciación *post facto* de una voluntad no expresada en

un acuerdo y que por el tiempo transcurrido, por las circunstancias concurrentes o simplemente por su naturaleza, puedan ser consideradas convalidantes de lo actuado.

4. En efecto, además de ofrecer una redacción confusa, la cláusula examinada permitiría considerar, a priori, correctamente adoptado un acuerdo sin el concurso de los elementos imperativos que exige la Ley sobre Propiedad Horizontal.

El párrafo 9.º del artículo 17 de la Ley, varias veces modificado y de carácter netamente imperativo, como se ha indicado, establece que «los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a lo dispuesto en este artículo obligan a todos los propietarios» y lo hace tras un análisis de los supuestos, que conforme a su naturaleza, precisan determinadas mayorías e incluso unanimidad (extremo éste modificado por la Ley 7/2013, de 26 de junio).

5. No modifica lo anterior la denominada quasi unanimidad tradicionalmente regulada. El artículo 17.8 de la Ley permite, en la mayor parte de los supuestos, en aras a la obtención de un más fácil consenso y de la flexibilización de la regla de la unanimidad, la posibilidad de adoptar acuerdos computando como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la junta, debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, conforme al procedimiento establecido en el artículo 9, no manifiesten su discrepancia mediante comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de treinta días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción –y sin perjuicio de su derecho de impugnación de los acuerdos adoptados conforme al artículo 18–.

En nada supone este procedimiento la adopción de un acuerdo tácito o implícito, sino por el contrario, se parte de un procedimiento regulado no impeditivo de la reacción posterior del condueño y que no puede afectar a los supuestos expresamente previstos en la Ley (coste individual de servicios o modificaciones o reformas para aprovechamiento privativo).

Por todo ello ha de considerarse que la cláusula discutida no puede tener acceso al Registro.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos expresados en los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 28 de octubre de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.