

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

17546 *Resolución de 28 de septiembre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Almodóvar del Campo a inscribir una escritura de segregación, para la conversión en elemento común, de un inmueble en régimen de propiedad horizontal.*

En el recurso interpuesto por don J. F. T. S. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Almodóvar del Campo, doña Almudena del Río Galán, a inscribir una escritura de segregación, para la conversión en elemento común, de un inmueble en régimen de propiedad horizontal.

Hechos

I

El día 29 de abril de 2021, con el número 789 de protocolo, se autorizó por el notario de Puertollano, don Pedro Antonio Vidal Pérez, escritura por la cual don F. S. M y su esposa, doña S. F. L., manifestaban:

«Que resulta necesario para poder instalar un ascensor en el bloque, dar acceso a este, y por su futuro emplazamiento, debe hacerse mediante la conversión en rellano y elemento común del inmueble de un espacio hoy situado en el interior del local descrito, por lo que se hace necesario, mediante las obras correspondientes, segregar una porción de la finca descrita (...) y convertirla en elemento común del inmueble, y tal fin declaran:

– Que las obras se realizan en el interior del local y al amparo de lo dispuesto (...) en el artículo 10.1.b) de la Ley de Propiedad Horizontal.

– Que tales obras obviamente no afectan ni menoscaban o alteran la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores ni perjudica los derechos de otro propietario. Han sido además promovidas por el presidente de la comunidad, quien convocó a la Junta de Propietarios (...) No obstante, se reitera su innecesidad al amparo del artículo citado.

Lo que efectivamente yo, el Notario, compruebo con el citado Libro de Actas que devuelvo.

– Que la cuota de los respectivos pisos y locales, de todo el bloque, en los elementos comunes del inmueble, no se altera.

– Que no es necesaria la licencia de administrativa de conformidad con lo dispuesto en la Resolución de la DGRN de fecha 28 de mayo de 2014 (...) y puesto que está específicamente contemplado como excepción a la licencia en el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo, que eximen la previa obtención de autorización administrativa, concretamente su letra b), relativo a que la “modificación no provoque un incremento del número de sus elementos privativos”».

Los dos mencionados otorgantes segregaron una porción de 10,32 metros cuadrados de la finca 19.566 de Puertollano y «la venden y transmiten a la comunidad de Propietarios de edificio en la calle (...) donde se sitúa, quien por medio de su presidente compareciente la compra u adquiere, en el precio de (...) euros (...) La porción segregada y adquirida queda convertida en elemento común del bloque en que se sitúa».

Dicha escritura era otorgada también por don J. F. T. S., como presidente secretario de la comunidad de propietarios del referido edificio, quien acreditaba esta condición mediante exhibición del libro de actas de la comunidad. Y, en aquélla, se expresaba lo siguiente: «Además, cuenta con la reunión de la Junta de Propietarios de fecha 20 de noviembre de 2020, donde se aprobó por mayoría de sus asistentes la compra de parte del local que se describirá en la parte expositiva de esta escritura, con el fin de dotar de acceso al ascensor que se va a instalar en el edificio (...) Esto no obstante, su actuación se enmarca en el ámbito del artículo 10,1, letra b de la Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal que hace innecesario el acuerdo previo de la Junta de Propietarios».

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Almodóvar del Campo, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«En Almodóvar del Campo, a 10 de junio de 2021, se formula la siguiente nota de calificación en base a los siguientes

Antecedentes de Hecho:

1. El día 30 de abril de este año se presentó (asiento 50 del Diario 128) escritura de Segregación y compraventa otorgada el 29 de abril de 2021 ante el notario de Puertollano Don Pedro Antonio Vidal Pérez, por la que Don F. S. M. y su esposa Doña S. F. L., segregan una porción de diez metros y treinta y dos decímetros cuadrados de la finca 19.566 de Puertollano y posteriormente venden a la comunidad de propietarios del edificio en la calle (...) de Puertollano, con el fin de dotar de acceso al ascensor, que se va a instalar en el edificio.

2. Que conforme al artículo 17.2 LPH que dice: 2. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10.1 b), la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad y, en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

3. Calificada la escritura a que se refiere el apartado 1, la registradora que suscribe ha resuelto suspender su inscripción en base a los siguiente [sic].

Fundamentos de Derecho:

I. Esta nota se extiende en base a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su Reglamento, y dentro del plazo a que se refiere dicho precepto legal.

II. En cuanto al fondo de la cuestión, es necesario que se acredite que el acuerdo de segregación y compra de parte del local de la finca registral 19.566 de Puertollano, para instalación de ascensor en la comunidad de propietarios de la calle (...) de Puertollano, se ha tomado al menos por la mayoría de los propietarios de la comunidad que representen a su vez la mayoría de las cuotas.

Si no hubieran asistido a la junta y aprobado esa mayoría necesaria, el Presidente de la Comunidad podrá notificar fehacientemente el acuerdo adoptado al resto de los no asistentes, que, si no se opusieran fehacientemente al mismo en el plazo de 30 días, se entendería votado favorablemente el acuerdo por los que no se hubieran opuesto, a los efectos de conformar las mayorías exigidas por el artículo 17.2 LPH, conforme al art. 17.8 y 17.9 LPH.

Por tanto, para poder inscribir la segregación y compra para instalar el ascensor será necesario que se otorgue escritura complementaria recogiendo el acuerdo de la comunidad con las mayorías pertinentes, debiendo incorporar certificación del presidente que acredite las mismas.

Así se recoge además en reiterada doctrina de la DGSJPYFP, entre otras en la resolución de 25 de octubre de 2019.

Con arreglo a lo anterior la registradora que suscribe ha resuelto suspender el despacho del citado documento.

Notifíquese al presentante, y al Notario autorizante del documento a los efectos oportunos.

Contra esta calificación (...)

La registradora Fdo. Almudena del Río Galán (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Almudena del Río Galán registrador/a de Registro Propiedad de Almodóvar del Campo a día nueve de junio del dos mil veintiuno.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. F. T. S. interpuso recurso el día 28 de junio de 2021 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«(...) Adjunto escrito formulado en la institución del defensor del pueblo.

La demás documentación no me la deja enviar por su tamaño, pero se las puedo enviar por correo electrónico y se encuentra ya en los registros pertinentes.

El objeto del presente es recurrir potestativamente a cerca del no registro de escrituras en el Registro de la Propiedad de Almodóvar del Campo por no acogerse a mayoría que estipula la registradora en una interpretación la cual me y nos produce un perjuicio.

Dicha registradora pone al mismo nivel y se basa en la denegación de las mismas en el art.17.2 de LPH; no estimando la excepcionalidad a esa mayoría contemplada en el art. 10.1b) por motivos de accesibilidad y la cual implica la obligatoriedad y el no acuerdo previo en junta de propietarios si la obra pretende eliminar barreras por accesibilidad, lo solicita persona mayor de 70 años y lo pagan los que la quieran hacer.»

En otro escrito contenido en el mismo recurso se expresaba lo siguiente: «(...) Comentar que la persona a la que se le compra la parte de local que aparece en escrituras para que el ascensor salga desde la planta baja ya ha recibido la documentación de catastro con la superficie actual, he pagado todas las tasas legales, el día de la firma en notaria se advirtió al notario que la mayoría era la que expongo en recurso y dijo que no importaba... y aun así después de varias llamadas telefónicas y personarme al menos 3 veces en registro de la propiedad de Almodóvar, un mes después se emite esta calificación negativa, alegando días antes que la registradora estaba teletrabajando y si quería ese documento para reclamar tenía que ir otro día. Aun no entiendo como la registradora se acoge al teletrabajo para conciliación de su vida familiar y laboral supongo (acogiéndose a una enmienda legal) y yo pagando una tercera parte de la obra y acogiéndome a la excepción de la ley en el artículo 10.1b) no; parece que mi mujer y yo con 3 hijas menores de 7 años, viviendo en un cuarto sin ascensor y pagando una tercera parte de la obra por acuerdo (salvo que en próxima reunión salga mayoría de 7 propietarios), no tenemos derecho a conciliar nuestra vida familiar. Se nos aplica el artículo 17.2 LHP, que de tener esa mayoría ya lo que estaríamos discutiendo es que tendría que pagar todo el mundo obligatoriamente y en mi parecer la calificación es nula de pleno derecho por lo que expongo. Es más, si entendemos el contexto de la ley, si solo se requiere esa mayoría, la redacción del art. 10.1b) no tiene fundamento ninguno, porque nunca se va a realizar la obra con esa mayoría según el veto que la registradora interpreta por el artículo 17.2 LHP».

A tal escrito acompañaba otro (dirigido al Defensor del Pueblo), en el que expresaba lo siguiente: «(...) siendo presidente, representante y dueño de un piso en la Comunidad de propietarios (...) del municipio que indico arriba; tras salvar las inmensas dificultades para llegar a un acuerdo de compra con el local existente en la misma comunidad para colocación de un ascensor, de asumir el coste de la obra del resto de propietarios que no

están de acuerdo en la colocación del ascensor (...) por tener los pisos pagados y tener otras residencias, me acojo a la salvedad incluida en el artículo 10.1b) de la ley de propiedad horizontal. En ella se puede leer que no se requerirá acuerdo previo de La Junta de Propietarios y tendrá carácter obligatorio la realización de obras para mejora de la accesibilidad si lo solicitan personas mayores de 70 años que residan en la vivienda (este sería nuestro caso y adjunto d.n.i tal como hice en el registro de la propiedad). Esta persona no puede residir en su domicilio por problemas en las piernas, además. Pues bien, después de haber firmado en notaría el acuerdo y haber salvado un pequeño resumen de dificultades que expongo, me encuentro que la registradora de la propiedad se encuentra teletrabajando a estas alturas (para facilitar su vida personal y lo cual ha dilatado un mes la resolución que adjunto, además de no atender a lo que estoy exponiendo personalmente). Por (...), de indicarle donde venía la salvedad a la que me acojo, no tiene en cuenta el motivo de la segregación para mejora de accesibilidad y pone al mismo nivel el artículo 17.2 de tal ley con el 10.1b) (que es al que me acojo para la mayoría). No entiendo como si en el artículo 17.2 habla de "sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10.1b)", sigue exigiendo la mayoría del artículo 17.2. Creo que está bastante claro que, por motivos de accesibilidad, si lo pide una persona recogida en el art. 10.1b) y la obra la pagan los que estén a favor, deja claro que no se requiere acuerdo de la junta. Esta persona recurre a fórmulas de mayorías que no son necesarias por el caso y que si las tuviese ya las hubiese presentado. He pagado todos los impuestos correspondientes y esto me supone un desgaste familiar (tengo 3 hijos menores de 7 años y después de haber cumplido todos los trámites legales y haber hecho un desembolso cercano a los 20000 euros, esta persona parece tener derecho a la salvedad de la ley de teletrabajar y yo y esta persona mayor de 70 años no a vivir dignamente por el egoísmo de algún otro propietario».

IV

La registradora de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de fecha 12 de julio de 2021.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 396 del Código Civil; 1, 3, 5, 7, 10, 14 y 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 326 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de junio de 1973 y 25 de octubre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 1 de junio y 5 de noviembre de 2020, 22 de enero, 27 y 29 de abril y 8 de junio de 2021, y, respecto del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de julio de 2006, 22 de mayo de 2008, 5 de febrero de 2009, 8 y 18 de enero y 23 de diciembre de 2010, 13 de enero y 3 de febrero de 2011, 21 de junio y 28 de agosto de 2013, 13 de octubre de 2014, 19 de enero, 7 de septiembre y 1 y 13 de octubre de 2015, 21 de julio de 2017 y 6 y 21 de junio y 11 de julio de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de febrero y 9 de octubre de 2020 y 15 de enero de 2021.

1. En la escritura objeto de la calificación impugnada, otorgada el día 29 de abril de 2021, los dos propietarios de un local situado en un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal manifiestan que, para poder instalar un ascensor, es necesaria la conversión en rellano y elemento común del inmueble de un espacio situado en el interior del local propiedad de aquellos, por lo que se hace también necesario, mediante las obras correspondientes, segregar una porción de la finca descrita y convertirla en elemento común del inmueble. Además, se afirma que las obras se realizan en el interior del local al amparo de lo dispuesto en el artículo 10.1.b) de la Ley sobre propiedad horizontal, y han sido además promovidas por el presidente de la comunidad, quien

convocó a la junta de propietarios, si bien se reitera su innecesaridad al amparo del artículo citado. Los dos mencionados otorgantes segregan una porción de 10,32 metros cuadrados del referido local y «la venden y transmiten a la comunidad de Propietarios de edificio en la calle (...) donde se sitúa, quien por medio de su presidente compareciente la compra u adquiere, en el precio de (...) euros (...) La porción segregada y adquirida queda convertida en elemento común del bloque en que se sitúa».

Dicha escritura es otorgada también por el presidente secretario de la comunidad de propietarios del referido edificio (el ahora recurrente), quien acredita esta condición mediante exhibición del libro de actas de la comunidad. Y en aquélla se expresa lo siguiente: «Además, cuenta con la reunión de la Junta de Propietarios de fecha 20 de noviembre de 2020, donde se aprobó por mayoría de sus asistentes la compra de parte del local que se describirá en la parte expositiva de esta escritura, con el fin de dotar de acceso al ascensor que se va a instalar en el edificio (...) Esto no obstante, su actuación se enmarca en el ámbito del artículo 10,1, letra b de la Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal que hace innecesario el acuerdo previo de la Junta de Propietarios».

La registradora fundamenta su negativa a la práctica de la inscripción solicitada en que, conforme al artículo 17, regla segunda, de la Ley sobre propiedad horizontal, es necesario acreditar que el referido acuerdo se ha tomado al menos por la mayoría de los propietarios de la comunidad que representen a su vez la mayoría de las cuotas.

El recurrente alega, en esencia, que según el artículo 10.1.b) de la Ley sobre propiedad horizontal no se requerirá acuerdo previo de la junta de propietarios y tendrá carácter obligatorio la realización de obras para mejora de la accesibilidad si lo solicitan personas mayores de 70 años que residan en la vivienda, y este es el caso.

2. La Ley sobre propiedad horizontal ha superado dos características propias del clásico concepto de la copropiedad romana o por cuotas, de la que se aparta al no reconocer a los copropietarios la acción de división ni el derecho de retracto, y por eso dota a esa comunidad sobre los elementos comunes de una regulación especial en la que los intereses comunitarios predominan sobre el individual y encuentren su debida protección jurídica a través del órgano competente y con las facultades y límites que la propia Ley señala (cfr. la Resolución de 15 de junio de 1973).

Por ello se atribuye a la junta de propietarios, como órgano colectivo, amplias competencias para decidir en los asuntos de interés de la comunidad (cfr. artículos 14 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal), si bien tratándose de determinados acuerdos (los que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad), sólo serán válidos cuando se adopten por los propietarios en los términos previstos en la regla sexta del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, es decir por unanimidad (siquiera sea presunta, como permite la regla octava de tal precepto); e incluso con el voto en contra de un disidente, si prospera la acción para obtener la sustitución de la unanimidad por vía judicial, en el llamado «juicio de equidad» a que se refiere el párrafo segundo de la regla séptima del mismo artículo 17, norma que el Tribunal Supremo ha considerado aplicable también a los actos que requieren unanimidad, atendiendo a la realidad social actual –cfr. Sentencia de 13 de marzo de 2003–, salvo que se trate de acuerdos que la misma ley exceptúa de la regla de unanimidad (cfr. los artículos 10 y 17).

Esta necesidad de unanimidad para los acuerdos que impliquen modificación del título constitutivo se ha mantenido aun cuando las sucesivas reformas de la Ley sobre propiedad horizontal, entre las últimas por Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que precisamente dio nueva redacción al artículo 17, han ido encaminadas a facilitar que los acuerdos alcanzados, especialmente para incorporar actuaciones previstas en la citada ley, no queden ineficaces y así el Preámbulo de la citada Ley 8/2013 expresa que no se puede hacer depender la adopción de los mismos de que las comunidades de propietarios adopten dicha decisión por unanimidad o por mayorías muy cualificadas, máxime cuando van a incluir obras que, aunque afecten al título constitutivo o a los estatutos, en realidad competen a la Administración actuante autorizar o, en algunos casos, exigir.

Atendiendo a esta finalidad se reformó el artículo 17 de la citada Ley sobre propiedad horizontal, en el que se recogen las reglas a las que se han de someter los acuerdos de la junta de propietarios. Así, en las cinco primeras reglas se regulan detenidamente unas mayorías especiales para ciertos acuerdos cuya sensibilidad social o necesidad para el cumplimiento de ciertos objetivos de eficiencia, ahorro energético y lucha contra la pobreza energética y favorecimiento de la accesibilidad han determinado que sean objeto de una regulación específica. En concreto, por lo que atañe a este expediente, interesa destacar que la citada Ley 8/2013 dio nueva redacción al artículo 17, regla segunda, de la Ley sobre propiedad horizontal reduciendo la mayoría necesaria para la adopción de acuerdos relativos al establecimiento de los servicios de ascensor, en los siguientes términos: «Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10.1 b), la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad y, en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación».

3. En el presente caso, se expresa en la escritura que los acuerdos referidos se aprobaron en junta de propietarios el 20 de noviembre de 2020, por mayoría de sus asistentes. Pero se trata de una mera manifestación sin que se acredite documentalmente que tal acuerdo cuenta con el voto favorable de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

Es cierto que, como alega el recurrente, el artículo 10.1.b) de la Ley sobre propiedad horizontal contempla la instalación de ascensores como actuación obligatoria y, por ende, sin necesidad de acuerdo de la junta de propietarios, si es requerida «a instancia de los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años, con el objeto de asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior, siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. No eliminará el carácter obligatorio de estas obras el hecho de que el resto de su coste, más allá de las citadas mensualidades, sea asumido por quienes las hayan requerido».

Pero en el título presentado a inscripción no se acredita que se cumplan tales requisitos subjetivos y es en el escrito de impugnación donde el recurrente alega que un vecino tiene más de 70 años y aporta copia de su documento nacional de identidad a tal efecto. Por ello, no pueden acogerse favorablemente tales alegaciones, pues debe recordarse que, como tiene declarado esta Dirección General, de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma (vid., por todas, las Resoluciones de 27 de julio de 2006, 22 de mayo de 2008, 5 de febrero de 2009, 8 y 18 de enero y 23 de diciembre de 2010, 13 de enero de 2011, 21 de junio y 28 de agosto de 2013, 7 de septiembre y 1 de octubre de 2015, 21 de julio de 2017 y 6 y 21 de junio y 11 de julio de 2018). En definitiva, el objeto del recurso queda delimitado en el momento de su interposición y resulta constreñido tanto por la documentación presentada como por el contenido de la calificación negativa del registrador, sin que pueda el recurrente en el escrito de impugnación introducir nuevos elementos que no se han hecho constar en el título presentado. Por ello, debe rechazarse cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma, siendo reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas, la Resolución de 14 de julio de 2017 o las más recientes de 19 de febrero y 9 de octubre de 2020 y 15 de enero de 2021), basada en el contenido del citado precepto legal y en la doctrina del Tribunal Supremo (vid. Sentencia, Sala

Tercera, de 22 de mayo de 2000), que el objeto del recurso contra la calificación negativa del registrador no es el asiento registral sino el propio acto de calificación de dicho funcionario, de manera que se trata de declarar si esa calificación fue o no ajustada a Derecho. Y es igualmente doctrina reiterada (vid., por todas, Resolución de 19 de enero y 13 de octubre de 2015), que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador, sin perjuicio de que, una vez terminado el procedimiento, pudiera ser presentado de nuevo el título, con los documentos subsanatorios o complementarios correspondientes, y así obtener una calificación nueva sobre los mismos.

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

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 septiembre de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.