

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13024 *Resolución de 7 de julio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Denia n.º 2 a inscribir una escritura de extinción de régimen de multipropiedad respecto de determinados inmuebles.*

En el recurso interpuesto por la sociedad «Formalización y Gestión, S.L.», en nombre y representación de la entidad «BTL Spain Residential. S.L.U.», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Denia número 2, doña Susana Juste Ribes, a inscribir una escritura de extinción de régimen de multipropiedad respecto de determinados inmuebles.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 24 de febrero de 2022 por el notario de Madrid, don Santiago Mora Valverde, con el número 383 de protocolo, se elevó a público un documento privado de extinción del régimen jurídico de multipropiedad al que se encontraban sometidas varias fincas inscritas en el Registro de la Propiedad de Denia número 2 (registrales 5.710, 16.502, 16.503, 16.505, 16.507, 16.508, y 16.509); siendo partes de aquella una comunidad de propietarios de cuotas indivisas en multipropiedad (representada por su presidenta), y la propietaria de dichas fincas, la mercantil «BTL Spain Residential Acquisitions, S.L.U.».

Se ampara dicha extinción en el artículo 26 de los estatutos del citado complejo, según el cual: «El régimen de la propiedad por periodos sobre un apartamento se extinguirá por destrucción del mismo, por daños cuya reparación requiriera una inversión superior al cincuenta por ciento de su valor, por disposición legal, o por el hecho de concurrir la voluntad unánime de todos los titulares de las cincuenta y una participaciones indivisas del apartamento. En caso de extinción del régimen de propiedad por periodos se repartirá entre todos los titulares de participaciones indivisas el importe de la venta o liquidación del apartamento en el estado en que se encontrase, en proporción al número de participaciones, de que cada uno fuese titular».

En el documento privado objeto de elevación a público se hizo constar lo siguiente: «(...) Tercero. Que BTL Spain Residential Acquisitions, S.L.U., haciendo uso de la facultad que le otorga el artículo 26 de los Estatutos para titulares de participaciones indivisas en régimen de multipropiedad, ha procedido a comunicar a la a la [sic] Comunidad de Propietarios de Cuotas Indivisas en Multipropiedad (...) su voluntad de proceder a la extinción de dicho régimen jurídico sobre los apartamentos descritos situados en la Fase II del complejo (...), quien se muestra de acuerdo con dicha extinción, la cual se llevará a efecto de la forma que se describe a continuación: (...) A tal efecto la Comunidad de Propietarios de Cuotas Indivisas en Multipropiedad (...) se compromete a poner en conocimiento del resto de propietarios el acuerdo adoptado respecto a los apartamentos titularidad de BTL y a someterlo a su aprobación, antes del 31 de marzo de 2022 remitiendo a ésta última certificación del acta de la Junta en que se acuerde».

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Denia número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Diario: 44 Asiento 81.
Entrada 1105 del 2022.
De 24 de febrero de 2022.

Se presenta por Formalización y Gestión, S.L., el 24 de febrero de 2022, bajo el asiento de presentación número 81 del Diario de operaciones número 44, y número 1105 del Libro de Entrada, escritura autorizada el veintisiete de enero de dos mil veintidós, del notario de Madrid don Santiago Mora Velarde, con el número de protocolo 383.

El registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, en relación con los antecedentes del Registro, conforme a lo dispuesto en los artículos 18 y 19-bis de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, ha resuelto no practicar las operaciones registrales interesadas, en base a los siguientes:

Hechos:

La escritura calificada formaliza la elevación a público del documento privado de extinción del régimen jurídico de multipropiedad al que se encuentran sometidos las fincas con código registral único 03055000411308, 03055000411209, 03055000411247, 03055000411261, 03055000411001, 03055000411100 y 03055000411124, entre la Comunidad de Propietarios de cuotas indivisas en Multipropiedad del Complejo (...), y la mercantil BTL Spain Residential Acquisitions, S.L., Unipersonal.

Se suspende la inscripción por el siguiente motivo:

No se acredita que la decisión de salir del régimen de multipropiedad y quedar sujeto únicamente al de propiedad horizontal, por parte del titular registral de determinadas fincas, haya sido puesta en conocimiento de los propietarios de los restantes apartamentos del complejo.

Se eleva a público el 27 de enero de 2022, un contrato privado de esa misma fecha, de extinción de régimen jurídico de multipropiedad, al amparo del artículo 26 de los estatutos del complejo (...), que señala: "El régimen de la propiedad por periodos sobre un apartamento se extinguirá por destrucción del mismo, por daños cuya reparación requiriera una inversión superior al cincuenta por ciento de su valor, por disposición legal, o por el hecho de concurrir la voluntad unánime de todos los titulares de las cincuenta y una participaciones indivisas del apartamento. En caso de extinción del régimen de propiedad por periodos se repartirá entre todos los titulares de participaciones indivisas el importe de la venta o liquidación del apartamento en el estado en que se encontrase, en proporción al número de participaciones, de que cada uno fuese titular".

En este caso, las semanas de los citados apartamentos pertenecen en su totalidad a BTL Spain Residential Acquisitions, S.L. Unipersonal.

Dicho contrato lo suscriben la presidenta de la comunidad de propietarios y el representante legal de la mercantil propietaria, comprometiéndose la presidenta a ponerlo en conocimiento de todos los restantes propietarios del complejo, hecho que no se acredita.

Conviene que la extinción del régimen jurídico de multipropiedad tenga efectos desde el 1 de enero de 2021, es decir, un año antes de la fecha del presente contrato, de modo que BTL dejará de abonar desde esa fecha los gastos de mantenimiento y administración de dichos apartamentos, bien sean gastos comunes especiales correspondientes a los citados apartamentos o gastos comunes de la multipropiedad, asumiendo únicamente el pago de los gastos comunes generales que les correspondan como parte integrante de la comunidad de propietarios de la fase II del "complejo (...)" con arreglo a su coeficiente de participación.

Efectivamente, los estatutos del complejo señalan como causa de extinción del régimen de multipropiedad, la voluntad unánime de todos los titulares de las cincuenta y

una participaciones indivisas del apartamento, pero deja un vacío importante, al no regular las consecuencias de esta extinción, entre otras, no especifica qué gastos se van a dejar de satisfacer, qué instalaciones y servicios deben dejar de usar, de qué elementos comunes puede seguir disfrutando su titular, o si lo que dejan de abonar se va a repercutir a los propietarios de los restantes apartamentos del complejo.

Dado el elevado coste de mantenimiento de este tipo de comunidades, en las que a los gastos comunes y aportación al fondo de reserva se suma la retribución de los servicios de la empresa prestadora de los mismos, gastos que la titular registral pretende dejar de asumir, hace que uno de los documentos más frecuentes en este Registro relativos a este tipo de propiedades es el de venta de semanas por un precio simbólico como medio de liberarse de tal obligación.

El derecho objeto de extinción se integra en una triple situación de comunidad, 1) la comunidad sobre cada apartamento de los titulares de las participaciones indivisas del mismo, 2) la propiedad horizontal del edificio en que se integra el apartamento y 3) la supracomunidad del complejo inmobiliario total, esto determina que su régimen jurídico quede definido por las reglas estatutarias, las normas sobre propiedad horizontal y conjuntos inmobiliarios contenidas en la Ley de Propiedad Horizontal, la Ley 42/1998 y las normas sobre comunidad de bienes de los artículos 392 y siguientes del Código Civil en lo que resulten compatibles con las anteriores.

Teniendo en cuenta que en el presente caso la regulación estatutaria es mínima y que las consecuencias de la extinción se han convenido unilateralmente por la presidenta de la comunidad y la entidad propietaria de la semanas de un apartamento, que han decidido qué gastos y desde cuándo se dejan de pagar, provocando una situación de indefensión a los restantes propietarios del complejo que desconocen los efectos y los posibles perjuicios que la salida de la multipropiedad de uno les pueda ocasionar a los otros, es por ello necesario que esa indefensión sea corregida poniendo dicho acuerdo en conocimiento de los restantes propietarios.

En definitiva, el derecho objeto de extinción presenta un carácter complejo, titularidad separada sobre la cuota, y compartida sobre elementos comunes tanto en el edificio en que se integra el apartamento como sobre el complejo inmobiliario en su conjunto, que está, por tanto, incardinado en una relación comunitaria más amplia, en la que están implicados otros cotitulares de cuotas indivisas en régimen de aprovechamiento por turnos y otros propietarios o cotitulares de los restantes apartamentos del mismo edificio y de los otros que en conjunto conforman el complejo inmobiliario en que todos ellos se integran, en cuanto que los derechos de todos los cotitulares en el régimen de aprovechamiento por turnos vierten sobre una misma unidad inmobiliaria y finca registral -el apartamento-, y junto con todos los restantes copropietarios también sobre el edificio constituido en propiedad horizontal, por lo demás indivisible, y sobre el conjunto del complejo inmobiliario; relación que hace interdependiente en muchos aspectos, como en el caso de responsabilidad por los gastos generales del complejo inmobiliario y del edificio, por un lado, y de los gastos derivados de los servicios propios del régimen de aprovechamiento por turnos, por otro, la suerte de todos de modo que la baja de uno sin incorporación de otro que se haga cargo de su cuota, temporal o indefinidamente, no puede dejar de afectar personalmente a los demás.

En consecuencia, habrá de ponerse en conocimiento de los demás propietarios o cotitulares la extinción cuya inscripción se solicita, para que puedan tomar las decisiones que estimen convenientes en defensa de sus intereses y en su caso impugnar por disposición expresa de la ley los acuerdos que supongan grave perjuicio o se hayan adoptado en abuso de derecho, ello sin perjuicio de que, si el solicitante no obtuviese el consentimiento o se produjese oposición de los demás propietarios o cotitulares, pudiese acudir a los tribunales.

Fundamentos de Derecho:

Resoluciones de la DGRN de 21 de octubre de 2014, 30 de agosto de 2013, 21 de octubre de 2014, 5 de mayo de 2015 y 19 de octubre de 2018.

Y en base a lo expuesto, resuelvo suspender la inscripción interesada.

Dénia, catorce de marzo del año dos mil veintidós.–La Registradora (firma ilegible):
Fdo: Susana Juste Ribes

Contra esta decisión (...).»

III

Contra la anterior nota calificación, la sociedad «Formalización y Gestión, S.L.», en nombre y representación de la entidad «BTL Spain Residential. S.L.U.», interpuso recurso el día 25 de abril de 2022 mediante escrito en el que exponía las siguientes alegaciones:

«Primera. La resolución que ahora se recurre acuerda suspender la inscripción de la escritura autorizada el 27 de enero de 2022 por el notario de Madrid D. Santiago Mora Velarde, presentada bajo el asiento número 81 del Diario de operaciones número 44 y número 1105 del Libro de entrada por la que se procede a la elevación a público del documento privado de extinción del régimen jurídico de multipropiedad celebrado entre BTL Spain Residential Acquisitions S.L.U. y la Comunidad de Propietarios de cuotas indivisas en Multipropiedad del Complejo (...)

Segunda. Radica la causa de suspensión, según la Registradora que califica en que, a pesar de que en la escritura presentada a inscripción se recoge el compromiso de la presidenta de la comunidad de propietarios de poner el acuerdo de extinción de multipropiedad en conocimiento del resto de los propietarios del complejo: "No se acredita que la decisión de salir del régimen de multipropiedad y quedar sujeto únicamente al de propiedad horizontal por parte del titular registral de determinadas fincas, haya sido puesta en conocimiento de los propietarios de los restantes apartamentos del complejo" (...).

Tercera. La puesta en conocimiento del resto de los propietarios de la extinción del régimen de multipropiedad (efectuada con base en la facultad otorgada en el artículo 26 de los Estatutos para titulares de participaciones indivisas en régimen de multipropiedad del Complejo [...]) se ha realizado por parte de la Comunidad de Propietarios firmante del acuerdo, conforme al plazo fijado en el documento presentado al Registro, el pasado 3 de marzo de 2022, día en que se procedió a informar a los propietarios de la desafectación del régimen y se sometió a su aprobación, no habiendo sido remitida la certificación del acta hasta fechas recientes, razón por la que no fue presentada al Registro de la propiedad acompañando el documento cuya inscripción ha sido suspendida (...)

Cuarta.–Por tanto la causa de suspensión de la inscripción decae, desde el momento en que se cumple el requisito exigido por la Registradora de poner en conocimiento de los propietarios de los restantes apartamentos del complejo la decisión de salir del régimen de multipropiedad.

Por lo expuesto solicito a esta Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que teniendo por presentado este escrito con el documento que se acompaña, lo admita y en su virtud acuerde la inscripción de la escritura autorizada el 27 de enero de 2022 por el notario de Madrid D. Santiago Mora Velarde de elevación a público del documento privado de extinción del régimen jurídico de multipropiedad celebrado entre BTL Spain Residential Acquisitions S.L.U. y la Comunidad de Propietarios de cuotas indivisas en Multipropiedad del Complejo (...).»

IV

La registradora de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de fecha 5 de mayo de 2022. En dicho informe expresaba que dio traslado del recurso interpuesto al notario autorizante del título calificado, sin que formulara alegaciones. También, indicaba lo siguiente:

«5.º Con fecha 29 de abril de 2022, tuvo entrada en este Registro, Certificación emitida el 28 de marzo de 2022, por doña C. U. R., en representación de la mercantil Arigam Costas, S.L., en calidad de entidad gestora, secretario- administrador de la comunidad de propietarios de cuotas indivisas en multipropiedad del complejo (...), y

6.º Entrando ya en el fondo del asunto:

El interesado no está recurriendo la nota de calificación, sino que aporta una certificación que recoge un acuerdo de la Junta Ordinaria celebrada el pasado 3 de marzo, que trata de subsanar el defecto de la nota de calificación, y que ésta registradora no la tuvo a la vista en el momento de la calificación, ya que fue aportada posteriormente, lo que contradice el tenor del artículo 326 de la Ley Hipotecaria. En el cauce del recurso gubernativo, la apreciación documental ha de limitarse a los mismos documentos que se tuvieron a la vista al calificar (artículo 326 de la Ley Hipotecaria), según reiteradísima doctrina sentada por esta Dirección General en resoluciones de 4 de noviembre de 2008, 5 de febrero de 2009 y 13 de enero de 2011, entre otras muchas.»

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 322 a 328 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de julio de 2017, 31 de octubre de 2018 y 30 de enero de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 de junio de 2020.

1. En este expediente se recurre contra la calificación por la que se suspende la inscripción de una escritura de extinción de régimen de multipropiedad respecto de determinados inmuebles (por considerar la registradora que debe acreditarse que la decisión de salir del régimen de multipropiedad y quedar sujeto únicamente al de propiedad horizontal, por parte del titular registral de determinadas fincas, haya sido puesta en conocimiento de los propietarios de los restantes apartamentos del complejo). Pero las alegaciones que se realizan en el recurso son expresivas de que más bien se entiende éste como un trámite de alegaciones en el que este Centro Directivo puede ordenar, sin más, la inscripción a la vista de un documento presentado al Registro con posterioridad a la calificación, de suerte que lo que en aquél se realiza supone, en realidad, una petición de subsanación directa que pretende se estime para acordar dicha inscripción. Así, del texto del escrito de recurso se deduce que considera posible el recurrente que esta Dirección General lo califique, entienda subsanado el defecto expresado en la nota y ordene la inscripción.

Debe recordarse, por tanto, que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso deberá 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. Por consiguiente, no han de ser tenidos en cuenta ninguno de aquellos documentos que acompañen al escrito -según se indica en el informe del registrador, meras fotocopias-, y no se presentaron al inicio del procedimiento registral que culminó con la calificación que ahora se recurre.

2. Es doctrina reiterada de este mismo Centro Directivo que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador, sin perjuicio de que los interesados puedan volver a presentar los títulos cuya inscripción no se admitió, en unión de los documentos aportados durante la tramitación del recurso, a fin de obtener una nueva calificación (cfr., por todas, las Resoluciones de esta Dirección

General de 21 de julio de 2017, 31 de octubre de 2018, 30 de enero de 2019 y 2 de junio de 2020). Por ello, el presente expediente no es el procedimiento adecuado para subsanar los defectos expresados en la calificación que lo motiva, pues no es misión de este Centro Directivo calificar esos documentos presentados extemporáneamente, al ser ello competencia y obligación del registrador; y sin que esta Dirección General pueda avocar para sí una competencia sobre la calificación que recae, como obligación inexcusable e indelegable en el registrador.

No obstante, en el presente caso, aun cuando en el escrito de recurso se expresa que se acompaña el documento subsanatorio, éste último ha tenido entrada en el Registro cuatro días más tarde que aquel escrito de impugnación (según indica la registradora en su informe). Por ello, y aunque tal documento debe quedar al margen de este expediente, la registradora a la vista del recurso y de la facultad que le concede el artículo 327 de la Ley Hipotecaria en su párrafo sexto para rectificar su calificación, podría haber procedido a calificar nuevamente el documento y evitar así el recurso, si la calificación fuera positiva.

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, 7 de julio de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.