

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10960 *Resolución de 19 de abril de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Castellón de la Plana n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia con ampliación de obra nueva por antigüedad y división horizontal.*

En el recurso interpuesto por don Eduardo José Delgado Terrón, notario de Castellón de la Plana, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Castellón de la Plana número 3, doña Cristina Martínez Ruiz, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia con ampliación de obra nueva por antigüedad y división horizontal.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 15 de septiembre de 2020 por el notario de Castellón de la Plana, don Eduardo José Delgado terrón, se otorgaba aceptación y adjudicación de herencia con ampliación de obra nueva por antigüedad y división horizontal. Interesa a los efectos de este expediente que en el inventario había dos fincas registrales pertenecientes a la demarcación del Registro de la Propiedad de Castellón de la Plana número 3; respecto de una de ellas, que se dividía horizontalmente, en el artículo 3 de los estatutos de la comunidad de propietarios, se establecía lo siguiente: «Todos los gastos generales que se causen en el edificio, cualquiera que sea su naturaleza o causa que los produzca, así como los impuestos, contribuciones, arbitrios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización serán sufragados por la totalidad de los titulares de las viviendas integrantes del edificio sin exclusión alguna y en proporción a su cuota. Todos los propietarios contribuirán al mantenimiento de los gastos del portal, zaguán y escaleras del edificio».

Mediante escritura de rectificación, otorgada ante el mismo notario el día 9 de noviembre de 2022, se procedió a rectificar la escritura reseñada de fecha 15 de septiembre de 2020, en cuanto a la finca registral número 4.239, aclarándose algunas de las descripciones de los elementos de la división horizontal; en ella, constaba lo siguiente: «Inscripción registral.–Los otorgantes solicitan expresamente la inscripción de la presente escritura».

II

Presentadas el día 30 de noviembre de 2022 las referidas escrituras en el Registro de la Propiedad de Castellón de la Plana número 3, fueron objeto de calificación negativa de 23 de diciembre de 2022, que, a continuación, se transcribe en lo pertinente:

«El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento que se dirá, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada, conforme a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Documento presentado: Escritura de aceptación y adjudicación de herencia –con ampliación de obra nueva por antigüedad y división horizontal–

Notario autorizante: notario de Castellón de la Plana/Castelló de la Plana, don Eduardo José Delgado Terrón.

N.º de protocolo: 1197/2.020 fecha: quince de Septiembre del año dos mil veinte.

Asiento de presentación: n.º 1550 del Diario 95.

Finca (datos registrales): n.º 4239 de San Juan de Moró.

Interesados: M. D., A. y J. C. M. M.

Presentante: A. I. P. A. de J. R. G. A.

– Acompañada del acta de requerimiento de declaración de heredero abintestato y acta de notoriedad de la anterior, autorizadas en Castellón los días diez de febrero y nueve de marzo de dos mil veinte, respectivamente, por el Notario Don Eduardo-José Delgado Terrón, protocolos 206 y 394 respectivamente, en las que se incorporan los certificados de defunción, últimas voluntades del causante, el señor M., así como el certificado de defunción de la fallecida esposa del causante, Doña A. M. A., y libro de familia de dichos cónyuges.

– Junto con escritura de modificación, aclaración o rectificación/acta de subsanación otorgada ante el mismo Notario de Castellón, Don Eduardo-José Delgado Terrón, el nueve de noviembre de dos mil veintidós, protocolo 2001/2022.

El edificio objeto de la presente documentación está formado por un local en planta baja, el cual tiene acceso tanto desde la calle como desde el zaguán, y por viviendas en el resto de plantas.

El artículo 3.º de los Estatutos de la Comunidad de Propietarios establece: «Todos los gastos generales que se causen en el edificio, cualquiera que sea su naturaleza o causa que los produzca, así como los impuestos, contribuciones, arbitrios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización serán sufragados por la totalidad de los titulares de las viviendas integrantes del edificio sin exclusión alguna y en proporción a su cuota. Todos los propietarios contribuirán al mantenimiento de los gastos del portal, zaguán y escaleras del edificio».

En primer inciso de dicho artículo no es admisible, ya que todos los gastos generales que no sean susceptibles de individualización, conforme a la jurisprudencia que luego se dirá, deben ser satisfechos por los titulares de todos los elementos independientes que forman la Comunidad de Propietarios y no sólo por los titulares de las viviendas, lo que contrasta con el último apartado de dicho artículo, el cual sí que recoge una serie de gastos que, conforme a la citada jurisprudencia, sí serían susceptibles de individualización y, sin embargo, se establece que serán satisfechos por todos los propietarios, circunstancia que no haría falta indicar, ya que es lo que ocurriría directamente por imperativo legal.

Fundamentos de Derecho:

Se suspende la inscripción del presente documento por existir el siguiente defecto subsanable: no puede ser objeto de inscripción el primer inciso del artículo 3.º de los Estatutos de la Comunidad de Propietarios, sin que exista autorización expresa para la inscripción del resto del documento con exclusión de dicho apartado, art. 9.1.e y 10.1 LPH, Sentencias del Tribunal Supremo de 14 de marzo de 2000, 26 de marzo y 22 de mayo de 2008, 1 de abril de 2009, 13 de septiembre de 2010, 7 de junio de 2011 y 18 de junio y 13 de noviembre de 2012, 6 de mayo y 3 de octubre de 2013; y Resoluciones de la DGRN de 15 de abril de 2010, 3 de marzo de 2011 y 31 de mayo de 2013.

La jurisprudencia en materia de cláusulas estatutarias que exoneran de ciertos gastos a algunos elementos integrantes de la Comunidad de Propietarios, ha ido evolucionando a la vista de los cambios normativos y, en la actualidad, dicha posibilidad es admisible siempre que se cumplan dos requisitos:

1.º para la validez del pacto estatutario de exención total del gasto se exige una causa justa y proporcionada que justifique tal exención, y

2.º únicamente se puede producir la exclusión para los gastos que sean susceptibles de individualización, y ello sólo procede respecto de aquellos gastos generales afectantes a elementos comunes que se hayan calificado como no esenciales

para la existencia del inmueble. En consecuencia y como pueden individualizarse, puede pactarse que, tras señalar detalladamente cuáles son dichos gastos, sólo serán satisfechos por los que se vean afectados por los mismos.

Los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal se componen por elementos comunes y privativos. Dentro de los denominados elementos comunes, algunos tienen la consideración por su propia naturaleza y otros por destino. La diferencia estriba en que los primeros no pueden quedar desafectados, por resultar imprescindibles para asegurar el uso y disfrute de los diferentes pisos o locales que configuran el edificio, mientras que los denominados elementos comunes por destino, a través del título constitutivo del edificio en régimen de propiedad horizontal, o por acuerdo unánime de la comunidad de propietarios podrían ser objeto de desafectación.

El artículo 9.1.e) de la Ley de Propiedad Horizontal, después de establecer la obligación por parte de los propietarios de contribuir a los gastos generales del inmueble, dice «que no sean susceptibles de individualización». Este concepto de «individualización» debe entenderse que sólo procede respecto de aquellos gastos generales afectantes a elementos comunes que se han calificado como no esenciales para la existencia del inmueble. Por el contrario, con relación a los gastos de conservación de los elementos comunes esenciales, porque sirven a todo el edificio, no procede su individualización. Así se deduce del artículo 10.1 de la Ley de Propiedad Horizontal cuando establece que serán obligatorios los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo en todo caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, así como las condiciones de ornato y cualesquiera otras derivadas de la imposición, por parte de la Administración, del deber legal de conservación.

Los gastos de conservación de lo que se ha calificado como elementos estructurales han de ser satisfechos por todos los propietarios, sin posibilidad de individualización o exclusión, en los términos resultantes de los artículos 9.1.e) y 10.1 de la Ley de Propiedad Horizontal. El principio de autonomía de la voluntad tiene como límite la ley, la moral y el orden público (cfr. artículo 1.255 del Código Civil), por lo el artículo transcrito que se señala que todos los gastos generales que se causen en el edificio y que no sean susceptibles de individualización sólo serán sufragados por los propietarios de las viviendas, quedando excluido el propietario del local ubicado en planta baja, no es admisible, ya que en dichos gastos están incluidos todos los gastos de conservación de los elementos estructurales y además, se indica expresamente, que no sean susceptibles de individualización, por no que no se cumplen ninguna de los requisitos indicados: ni existe una causa justificada, ni son susceptibles de individualización.

En cuanto a la inscripción parcial y tal y como tiene establecido el Centro Directivo en sus resoluciones, no se considera posible si no es expresamente solicitada por los interesados, ya que la rogación acerca de la inscripción es única, máxime cuando se trata de un negocio jurídico complejo, lo que haría precisa una solicitud expresa de inscripción en los distintos términos que sean posibles (arts. 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 18 de febrero y 12 de septiembre de 2014), entre otras, de 7 de noviembre de 2012, 14 de mayo de 2015, 26 de octubre de 2015, y 11 de abril de 2018 y 22 de diciembre de 2021, entre otras.

Y respecto al compromiso de carácter personal/obligacional, por el que Doña M. D. y Don J. C. M. M. prestan su consentimiento para que su hermana Doña A. M. M. pueda ampliar su vivienda, no será objeto de inscripción por tratarse de una mera mención de derechos y/o obligaciones, no susceptible de inscripción al no haberse constituido el derecho de vuelo por los medios y con los requisitos legalmente establecidos para su inscripción en el Registro, artículo 98 LH y 16 RH.

Contra la presente calificación (...)

Castellón de la Plana a 23 de diciembre de 2023 La Registradora: Cristina Martínez Ruiz».

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Villarreal número 1, doña Mercedes Ríos Peset, quien, con fecha 27 de enero de 2023, confirmó la calificación de la registradora de la Propiedad de Castellón de la Plana número 3.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don Eduardo José Delgado Terrón, notario de Castellón de la Plana, interpuso recurso el día 24 de febrero de 2023 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Defecto: no admitirse la inscripción del documento en cuanto a la declaración de obra nueva y división horizontal efectuada en el mismo, por la existencia de un primer inciso del artículo 3 de los estatutos de la comunidad de Propietarios que la registradora considera no inscribible, porque la solicitud de inscripción parcial es realizada por el presentante y no por los intervinientes en el documento.

La tesis mantenida por la registradora y confirmada por la sustituta, es que el presentante de un documento no tiene ni legitimación ni capacidad para solicitar la inscripción parcial de un documento porque el negocio del documento presentado es configurado por ellas como "un negocio jurídico complejo", pero sin que ninguna de las dos exprese la causa de por qué la inscripción de los estatutos de una división horizontal convierten una declaración de obra nueva y división horizontal en un negocio jurídico complejo. Son muy poco acertadas las resoluciones citadas por las registradoras porque es evidente que el presentante no puede ni completar, ni modificar o alterar lo convenido en la escritura (¿Cómo va a hacer la manifestación de que una finca «está libre de arrendamientos» si eso sólo puede competir al propietario de la finca –caso de la Res 16/12/2014–? ¿Cómo va a solicitar en una inscripción de una hipoteca que se altere el rango y se inscriba de manera distinta a lo estipulado en la escritura –caso de la Res de 22/12/2021–?

Pero es más: es que algunas nada tienen que ver con el presente supuesto: por ejemplo, la de 26 de octubre de 2015 permite que se cancele un derecho extinguido por solicitud de los interesados con firma legitimada notarialmente (ni una sola palabra del presentante); e incluso otras son favorables a la tesis por mí sostenida: la de 11 de abril de 2018 porque señala que ni siquiera era precisa la solicitud explícita de inscripción parcial, pues "la exigencia de petición expresa de las partes como requisito para practicar la inscripción parcial (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria) tiene como presupuesto que el pacto, estipulación o hecho rechazado afecten, a la esencialidad del contrato (Resolución de 13 de marzo de 2014)".

El supuesto de mi escritura no es ningún negocio jurídico complejo ni la norma estatutaria rechazada afecta a la esencialidad de la división horizontal, que lo que supone es que nazcan a la vida jurídica los elementos independientes en un edificio, y por eso la teoría mantenida por la registradora en este supuesto contradice la doctrina más que reiterada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de que el presentante puede solicitar la inscripción parcial, y para fundamentarla basta la cita de la Resolución de 12 de enero de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en la que expresamente reitera la de 20 de julio de 2006, en la que dispuso literalmente:

"En efecto, el carácter rogado que tiene la actuación registral es una consecuencia de la voluntariedad de la inscripción en nuestro Derecho, y de ahí que este Centro Directivo haya declarado reiteradamente que no se puede practicar en el Registro ningún asiento -salvo casos excepcionales- sin que hayan sido solicitados por los interesados, que lo serán las personas enumeradas en el artículo 6 de la Ley Hipotecaria (cfr. Resolución de 20 de julio de 2006). Ahora bien, la legislación hipotecaria trata de evitar

el excesivo rigor formal en el procedimiento registral y de facilitar la agilidad del mismo. Esto se pone especialmente de manifiesto en relación con el trámite de la solicitud de inscripción. Así, por un lado, el artículo 39 del Reglamento Hipotecario considera que el presentante del documento es representante del interesado -de forma que la representación a que alude el párrafo d) del mencionado artículo 6 de la Ley Hipotecaria se encuentra sumamente facilitada en nuestra legislación hipotecaria, ya que la existencia del poder queda justificada por la sola presentación de los documentos en el Registro por persona que solicite la inscripción-, y, por otro lado, del artículo 425 del Reglamento Hipotecario resulta con claridad que 'presentado un título, se entenderá, salvo que expresamente se limite o excluya parte del mismo, que la presentación afecta a la totalidad de los actos y contratos comprendidos en el documento y de las fincas a que el mismo se refiera siempre que radiquen en la demarcación del Registro, aun cuando materialmente no se haya hecho constar íntegramente en el asiento, pero en la nota de despacho se hará referencia, en todo caso, a esa circunstancia'. Finalmente, como indicaba la Resolución de este Centro Directivo de 11 de febrero de 1998, y ha reiterado la más reciente de 20 de julio de 2006 antes citada, la sola presentación de un documento en el Registro implica la petición de la extensión de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse, siendo competencia del registrador la determinación de cuáles sean éstos, sin que el principio registral de rogación imponga otras exigencias formales añadidas. Y ello sin perjuicio de que, acorde con el mismo principio de rogación, es reiterada la doctrina de esta Dirección General en el sentido de que el registrador no ha de actuar de oficio ni practicar asientos distintos de los solicitados (cfr. Resoluciones de 13 de enero de 1995, 17 de marzo y 19 de abril de 2004 y 20 de julio de 2006); criterio que sólo cabe excepcionar en caso de documentos judiciales, dadas las características de este tipo de documentación, que aconsejan que, en la medida de lo posible, el registrador actúe de oficio cuando sea posible la inscripción parcial, a fin de dar cumplimiento a su deber constitucional de colaboración con las autoridades judiciales (cfr. Resoluciones de 29 de mayo de 1987, 6 y 27 de abril de 2000 y 16 de enero de 2007). Por ello, en coherencia con lo anterior, los artículos 19 bis de la Ley Hipotecaria y 434 de su Reglamento prevén que, en caso de calificación negativa parcial del documento presentado, el registrador debe notificar el defecto por él apreciado, a la vista de lo cual el presentante o el interesado podrán solicitar la inscripción parcial del documento, sin perjuicio de su derecho a recurrir en cuanto a lo no inscrito."».

V

Mediante escrito, de fecha 10 de marzo de 2023, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

En el informe, la registradora exponía que el día 2 de marzo de 2023 fue presentada instancia de los interesados solicitando la inscripción parcial -firmada el día 30 de enero de 2023 y legitimada notarialmente la firma el día 28 de febrero de 2023-, y, dado que el texto de la citada instancia era equívoco, ya que, por un lado, solicitaba la inscripción parcial, pero, por otro lado, decía que dicha inscripción se haga «en los términos de su redacción final que resulta de la escritura de rectificación», el día 10 de marzo de 2023 se personaron todos los interesados a los efectos de solicitar la inscripción parcial mediante instancia. Pero, dado que las fechas de presentación son posteriores al interposición del recurso, se resolverá éste sin tener en cuenta los nuevos documentos presentados.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de julio y 19 y 20 de octubre de 2016, 20 de octubre de 2017, 21 de junio, 31 de octubre y 2 de noviembre de 2018 y 21 de junio de 2019.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de aceptación y adjudicación de herencia con ampliación de obra nueva por antigüedad y división horizontal en la que concurren las circunstancias siguientes: en escritura de fecha 15 de septiembre de 2020 se otorga aceptación y adjudicación de herencia con ampliación de obra nueva por antigüedad y división horizontal; en el inventario hay dos fincas registrales pertenecientes a la demarcación del Registro de la Propiedad de Castellón de la Plana número 3; respecto de una de ellas, que se divide horizontalmente, en el artículo 3 de los Estatutos de la Comunidad de Propietarios se establece lo siguiente: «Todos los gastos generales que se causen en el edificio, cualquiera que sea su naturaleza o causa que los produzca, así como los impuestos, contribuciones, arbitrios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización serán sufragados por la totalidad de los titulares de las viviendas integrantes del edificio sin exclusión alguna y en proporción a su cuota. Todos los propietarios contribuirán al mantenimiento de los gastos del portal, zaguán y escaleras del edificio»; en la escritura de rectificación otorgada el día 9 de noviembre de 2022, se procede a rectificar la escritura reseñada, de fecha 15 de septiembre de 2020, en cuanto a la finca registral 4.239, aclarándose algunas de las descripciones de los elementos de la división horizontal, y, en ella, consta lo siguiente: «Inscripción registral.–Los otorgantes solicitan expresamente la inscripción de la presente escritura».

La registradora suspende la inscripción de la totalidad del contenido de las escrituras y señala un defecto que no se recurre. En la calificación expresa que «en cuanto a la inscripción parcial y tal y como tiene establecido el Centro Directivo en sus resoluciones, no se considera posible si no es expresamente solicitada por los interesados, ya que la rogación acerca de la inscripción es única, máxime cuando se trata de un negocio jurídico complejo, lo que haría precisa una solicitud expresa de inscripción en los distintos términos que sean posibles».

El recurrente alega lo siguiente: que no se expresa la causa por la cual la inscripción de los estatutos de una división horizontal convierten una declaración de obra nueva y división horizontal en un negocio jurídico complejo; que, en este caso, no es ningún negocio jurídico complejo ni la norma estatutaria rechazada afecta a la esencialidad de la división horizontal; que el presentante del documento es representante del interesado, ya que la existencia del poder queda justificada por la sola presentación de los documentos en el Registro por persona que solicite la inscripción; que la sola presentación de un documento en el Registro implica la petición de la extensión de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse, siendo competencia de la registradora la determinación de cuáles sean éstos, sin que el principio registral de rogación imponga otras exigencias formales añadidas; que, en caso de calificación negativa parcial del documento presentado, la registradora debe notificar el defecto por ella apreciado, a la vista de lo cual el presentante o el interesado podrán solicitar la inscripción parcial del documento, sin perjuicio de su derecho a recurrir en cuanto a lo no inscrito.

2. Este Centro Directivo, en Resolución de 8 de febrero de 2023, pone de relieve lo siguiente: «En cuanto a esta cuestión de la inscripción parcial del préstamo hipotecario, en el Derecho registral español la regla general sobre posibilidad de inscripción parcial de los documentos presentados en el Registro de la Propiedad, es que si el pacto o estipulación rechazados por el registrador afectan a la esencialidad del contrato o derecho real cuya inscripción se pretende, la inscripción parcial solo será posible, sin dicho pacto, si media solicitud expresa e indubitada del interesado o interesados (artículos 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 18 de julio y 19 y 20 de octubre de 2016, 20 de octubre de 2017, 21 de junio, 31 de octubre y 2 de noviembre de 2018 y 21 de junio de 2019), no pudiendo el registrador actuar de oficio en aras a practicar esa inscripción parcial. Solo es admitido que el registrador de la Propiedad practique de oficio una inscripción parcial, es decir, no mediando solicitud expresa de las partes, cuando el defecto de que se trate afecte solo a alguna de las fincas o derechos independientes objeto del negocio jurídico escriturado, o cuando la escritura pública comprenda diferentes negocios jurídicos (vid. Resoluciones de 15 de marzo de 2006, 14

de septiembre de 2016 y 8 de octubre de 2018), y ello siempre que de tal inscripción parcial no se derive perjuicio para nadie».

En el concreto supuesto se debe tener en cuenta lo siguiente: que existen dos fincas de este Registro de la Propiedad, sin que mediante la presentación del documento se haya causado inscripción alguna sobre ninguna de ellas, y que se trata de varias operaciones jurídicas distintas -aceptación y adjudicación de herencia con ampliación de obra nueva por antigüedad y división horizontal-. Por tanto, aunque no se haya solicitado la inscripción parcial, siendo que el pacto denegado solo afecta a la esencialidad de la división horizontal, debe concluirse que cabe la inscripción de los otros negocios jurídicos realizados.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto en cuanto a la inscripción parcial de la escritura.

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, 19 de abril de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.