

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**15317** *Resolución de 30 de julio de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Medina del Campo a inscribir una escritura titulada como segregación, modificación de destino de elemento independiente en régimen de propiedad horizontal, obra de rehabilitación y modificación de cuotas.*

En el recurso interpuesto por la notaria de Medina del Campo doña María Begoña González Pereda, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de dicha localidad, doña Adoración de los Reyes Gómez de Liaño Polo, a inscribir una escritura titulada como segregación, modificación de destino de elemento independiente en régimen de propiedad horizontal, obra de rehabilitación y modificación de cuotas.

**Hechos**

I

Mediante escritura autorizada por la notaria de Medina del Campo doña María Begoña González Pereda el 10 de febrero de 2011, doña A. M. A., propietaria con carácter privativo de la finca registral 16.480 –que tiene como anejo un desván–, actuando según se indica en el título «con el consentimiento del resto de propietarios de los demás elementos independientes que forman parte del edificio en régimen de propiedad horizontal al que pertenece la finca descrita, que son los otros señores aquí comparecientes...», segrega dicho desván, como nueva finca independiente, y lo transforma en vivienda con la descripción que consta en dicha escritura, de modo que se redistribuye entre las fincas resultantes la cuota correspondiente a la originaria, aunque sin alterar las del resto de entidades. En la misma escritura se añade que los restantes comparecientes –que, según se expresa en la misma, son junto con la otorgante los únicos titulares de los elementos independientes–, dan al otorgamiento «el carácter de junta universal de vecinos y consienten y ratifican en su totalidad el contenido de este escritura».

II

Presentada la escritura en el Registro de la Propiedad de Medina del Campo fue objeto de calificación negativa, que a continuación se transcribe en lo pertinente, emitida por la registradora de la Propiedad de dicha localidad, doña Adoración de los Reyes Gómez de Liaño Polo:

«... se suspende la inscripción del precedente documento, pues aunque en el mismo se dice que los comparecientes son los únicos propietarios, según resulta del Registro existen otros propietarios que no comparecen. Hechos: Se presenta una escritura de segregación, modificación de destino de elemento independiente en régimen de propiedad horizontal, obra de rehabilitación y modificación de cuota –o lo que es lo mismo, modificación de título constitutivo, en régimen de propiedad horizontal, desvinculación de anejo que pasa a ser elemento independiente, modificación de cuotas y obra de rehabilitación en el que no se aporta certificación de la junta de propietarios de la aprobación de la modificación realizada y en su lugar comparecen..., haciéndose constar en el documento “como únicos propietarios de los demás elementos independientes que forman parte del edificio en régimen de propiedad horizontal al que pertenecen las fincas objeto del mismo dan a este acto el carácter de junta universal de vecinos y consienten y

ratifican en su totalidad el contenido de esta escritura”; pero en el Registro los propietarios de todos los elementos que componen el edificio son... y doña... por lo que esta última ni comparece ni se la nombra en el precedente documento. Fundamentos de Derecho: 1.–El artículo 18 de la Ley Hipotecaria que dice: “...”

No se toma anotación de suspensión por haber sido solicitada.  
Contra la presente calificación el interesado podrá...

Medina del Campo, 7 de abril de 2011.–La Registradora (Firma ilegible, aparece un sello del Registro con nombre y apellidos de la registradora).»

### III

Mediante escrito que causó entrada en el Registro de la Propiedad el 25 de mayo de 2011, la notaria autorizante de dicha escritura interpuso recurso contra la calificación, en el que alega lo siguiente:

1.º Que la nota de calificación se notificó el día 18 de mayo de ese año, fuera del plazo por tanto que determinaba el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 58 de la Ley 30/1992.

2.º Que la registradora omitía en su calificación un dato significativo, cual era que doña..., la propietaria no compareciente reseñada por la registradora en la nota, estaba casada en gananciales con uno de los asistentes a la junta que se celebra en la propia escritura objeto de calificación, pues en unión de su marido –que sí había comparecido– eran dueños de uno de los locales integrantes del inmueble que en nada veía afectada su cuota de participación.

3.º Que la registradora citaba como único Fundamento de Derecho el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, debiendo tenerse presente el artículo 19 bis que obliga a hacer constar las causas por las que se suspenden los asientos, con la motivación jurídica y sus Fundamentos de Derecho.

4.º Que el artículo 8 de la Ley de Propiedad Horizontal, para actuaciones como las documentadas, exigía además del consentimiento de los titulares afectados la aprobación de la junta, a quien incumbe fijar nuevas cuotas y respecto de la junta en sí, el artículo 15 de la citada Ley, contiene especiales previsiones en cuanto a la asistencia a la misma, bastando, a su juicio, con la presencia de uno de los cónyuges a la vista del artículo 1385 del Código Civil.

5.º Citaba igualmente en su apoyo la doctrina de la Resolución de este Centro Directivo de 1 de junio de 2010; en especial que la calificación no puede extenderse a requisitos de tracto, al tratarse de un acto colectivo y no individual de cada uno de los propietarios, razón por la cual no cabe exigir, para la inscripción de la modificación de los estatutos discutida, el consentimiento individualizado de todos los titulares registrales, pues basta con la aprobación de la junta de propietarios.

### IV

La registradora informó y elevó el expediente a esta Dirección General. En dicho informe afirma que la propietaria no compareciente es la esposa de uno de los otorgantes de la escritura calificada y que su derecho deriva únicamente del hecho de que determinada finca del mismo edificio está inscrita a nombre del señor compareciente «... por título de compra y para la sociedad de gananciales con su citada esposa».

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 396 y 397 del Código Civil; 2, 3, 13, 20, 32, 34 y 40 de la Ley Hipotecaria; 3, 5, 8, 12, 15, 16, 17 y 19 de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960; 164 y 166 del Reglamento Notarial; Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de febrero de 1987, y las Resoluciones de este Centro Directivo de 15 de junio

de 1973, 27 de junio de 1995, 13 de junio de 1998, 19 de febrero y 13 de abril de 1999, 23 de mayo, 23 de junio y 24 de septiembre de 2001, 14 de mayo y 12 de diciembre de 2002, 4, 11 y 15 de marzo de 2004, 23 y 31 de marzo, y 5 y 23 de julio de 2005, 30 de noviembre de 2006, 19 de abril de 2007, 22 de septiembre de 2009 y 1 de junio y 27 de diciembre de 2010.

1. Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada, la propietaria con carácter privativo de una finca urbana –que tiene como anejo un desván–, actuando según se indica en el título «con el consentimiento del resto de propietarios de los demás elementos independientes que forman parte del edificio en régimen de propiedad horizontal al que pertenece la finca descrita, que son los otros señores aquí comparecientes...», segrega dicho desván, como nueva finca independiente, y lo transforma en vivienda con la descripción que consta en el título calificado, de modo que se redistribuye entre las fincas resultantes la cuota correspondiente a la originaria, aunque sin alterar las del resto de entidades. En la misma escritura se añade que los restantes comparecientes –que, según se expresa en la misma, son junto con la otorgante los únicos titulares de los elementos independientes–, dan al otorgamiento «el carácter de junta universal de vecinos y consienten y ratifican en su totalidad el contenido de este escritura».

Como fundamento de la suspensión de la inscripción solicitada, la registradora afirma que aunque en el título se indica que los comparecientes son los únicos propietarios de todos los elementos que componen el edificio, según resulta del Registro existe otra propietaria que no comparece ni es nombrada en dicha escritura.

Interesa hacer constar que, según resulta del expediente, la propietaria no compareciente es la esposa de uno de los otorgantes de la escritura calificada y que su derecho deriva únicamente del hecho de que determinada finca del mismo edificio está inscrita a nombre del señor compareciente «... por título de compra y para la sociedad de gananciales con su citada esposa».

2. A fin de centrar la cuestión planteada, cabe recordar que, como señaló este Centro Directivo en su Resolución de 19 de abril de 2007, el régimen de propiedad horizontal se caracteriza por la existencia de un único derecho de propiedad cuyo objeto es complejo: el piso, local o departamento privativo –es decir, un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente– y la participación inseparable en la titularidad de los elementos, pertenencias y servicios comunes del edificio (cfr. artículo 3 de la Ley de Propiedad Horizontal y 396 del Código Civil). No se trata de dos propiedades yuxtapuestas (la del piso, local u otro departamento privativo) y de copropiedad sobre los elementos comunes, sino de un único derecho, de naturaleza especial y compleja, entre cuyas características más destacadas se encuentran; por una parte, la atribución a cada piso o local de «una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo», de suerte que dicha cuota «servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad» (artículo 3, párrafo segundo, de la Ley de Propiedad Horizontal); y, por otra, la inseparabilidad e indisponibilidad de la cuota sobre «las partes en copropiedad» o elementos comunes, «que sólo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable» (artículo 396, párrafo segundo, del Código Civil).

La Ley de 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 los individuales 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 de 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 norma primera del artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, es decir por unanimidad (siquiera sea presunta, como permite dicha norma legal; 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 tercero de la de la norma 2.ª del artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, 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–).

3. Es necesario, en consecuencia, decidir si un acuerdo como el debatido en el presente recurso entra o no en ese ámbito de competencias de la junta. Para ello debe recordarse que la doctrina de esta Dirección General (cfr. entre otras Resoluciones de 23 de mayo de 2001; 12 de diciembre de 2002; 4 de marzo de 2004; 23 y 31 de marzo y 5 de julio de 2005, y 19 de abril de 2007), en materia de propiedad horizontal que distingue entre los acuerdos que tienen el carácter de actos colectivos que deben adoptarse con los requisitos previstos en la legislación de propiedad horizontal resultantes de la correspondiente acta –cfr. art. 19 de la Ley de Propiedad Horizontal- que no se imputan a cada propietario singularmente sino a la Junta como órgano comunitario, de aquellos otros actos que, por afectar al contenido esencial del derecho de dominio, requieren el consentimiento individualizado de los propietarios correspondientes, el cual habría de constar mediante documento público para su acceso al Registro de la Propiedad (interpretación de los de los artículos 3 y 8 de la Ley de Propiedad Horizontal y el último inciso del apartado 2 del artículo 18, según la redacción hoy vigente). Ciertamente, en este último caso no podría inscribirse la modificación si no se ha otorgado «uti singuli» por todos los que, en el momento de la inscripción, aparezcan como propietarios de los distintos elementos privativos (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria), sin que baste, por tanto, el consentimiento presunto (cfr. art. 17, norma 1.ª, de la Ley de Propiedad Horizontal), siendo necesario el consentimiento expreso y real de todos los titulares registrales. En definitiva, en estos casos no se trata de un acuerdo o acto de la junta, sino que se trata de una decisión personal e individual de cada propietario, sujeta a las reglas y requisitos de capacidad, legitimación y forma propias de las declaraciones de voluntad personales.

Con base en esta doctrina por la que se distingue entre aquellas situaciones en las que es necesario el consentimiento individual de los propietarios, por quedar afectado el contenido esencial de su derecho, de aquellas otras en las que basta la expresión de un consentimiento colectivo de la comunidad, la cuestión se reduce a determinar si se trata de uno u otro supuesto. En el primer caso las exigencias derivadas del principio de tracto sucesivo imponen la acreditación de que el titular registral de los elementos afectados ha prestado su consentimiento en la forma determinada por la ley, mientras que en el segundo es suficiente acreditar que se ha alcanzado el acuerdo colectivo exigido por la legislación reguladora de la propiedad horizontal.

4. Siguiendo esta doctrina, este Centro Directivo ha tenido la oportunidad de decidir que, en determinados casos, la modificación del título constitutivo de que se trataba consistía en actos de la Junta como órgano colectivo de la comunidad, adoptados por unanimidad de los propietarios en los términos previstos en la norma primera del artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, que no requieren la prestación de consentimiento individualizado de los titulares registrales (así, la desafectación de determinados elementos comunes y ulterior venta de los mismos –Resoluciones de 4 de marzo de 2004; 23 de marzo de 2005, y 30 de noviembre de 2006–; la vinculación ob rem de los trasteros a las viviendas, como anejos –Resolución de 31 de marzo de 2005–; o determinada modificación de los estatutos –Resolución de 5 de julio de 2005–). En cambio, ha considerado que la especificación del trastero que corresponde a cada uno de los pisos expresados, en determinadas circunstancias, es un acto que, por afectar al contenido esencial del derecho de dominio, requiere el otorgamiento de escritura pública

en la que los titulares registrales de distintos pisos presten su consentimiento y declaren la superficie y demás elementos identificadores de sus respectivos anejos (Resolución de 12 de diciembre de 2002). Ha concluido igualmente, que la conversión de un elemento privativo en común es un acto dispositivo que requiere el otorgamiento singular de los titulares registrales y de sus cónyuges —en régimen de gananciales— en la correspondiente escritura de modificación del título constitutivo (Resolución de 23 de junio de 2001).

5. Para resolver el presente recurso debe tenerse en cuenta que sólo puede decidirse respecto de las cuestiones que directa e inmediatamente se relacionen con la concreta calificación impugnada (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

Aunque la escritura calificada no destaca por su precisión (dada la parquedad con que se reseñan las titularidades de aquellos propietarios de entidades independientes que comparecen en el otorgamiento de aquella dando a tal acto el carácter de junta universal de propietarios), lo cierto es que el defecto invocado por la registradora, tal como ha sido expresado en la calificación impugnada, no puede ser confirmado.

El presente caso debe configurarse como un acto colectivo, al afectar a un elemento común que pasa a formar una finca independiente, sin alteración de las cuotas de los restantes elementos privativos del régimen de propiedad horizontal. Por ello la calificación habrá de alcanzar a la comprobación del cumplimiento de los requisitos que la Ley de Propiedad Horizontal establece para la adopción de acuerdos por la junta de propietarios, sin que pueda extenderse a los que se derivarían del principio de tracto sucesivo, los cuales no son exigibles al no tratarse de un acto individual de todos y cada uno de los propietarios. Consta en este caso que todos los propietarios han prestado su consentimiento en junta universal de propietarios acreditando el cumplimiento de dicha Ley.

Desde este punto de vista, no puede compartirse la duda de la registradora sobre la celebración de la junta universal de propietarios por el hecho de que en el Registro conste que uno de los elementos independientes del régimen de propiedad horizontal perteneciente a uno de los comparecientes esté inscrito a su nombre por título de compra y para la sociedad de gananciales cuya intervención se exige en la calificación impugnada. En este sentido, no puede olvidarse que una cosa es la exigencia de unanimidad para las modificaciones del título de propiedad horizontal y otra distinta la articulación del voto de los titulares de cada finca en caso de que ésta pertenezca a varias personas. Así, en caso de comunidad pro indiviso los propietarios deben nombrar un representante para asistir y votar en las juntas (artículo 15.1 de la Ley Propiedad Horizontal) regla que se aplica también cuando una entidad tenga carácter ganancial, pues en ambos casos se trata de evitar la discrepancia de criterios en caso de pluralidad de titulares.

Por lo demás, tampoco puede negarse trascendencia al hecho de que un determinado elemento independiente esté inscrito a nombre de uno sólo de los cónyuges, aunque para su sociedad conyugal, de modo que a los efectos de prestar su consentimiento en la adopción de acuerdos por la junta de propietarios, despliegue su eficacia la norma de legitimación contenida en el artículo 1384 del Código Civil (cfr., también, los artículos 93.3 y 94.2 del Reglamento Hipotecario), por lo que su asistencia a la junta estaría plenamente legitimada, con plena vinculación de la sociedad conyugal.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación registral, en los términos que resultan de 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, 30 de julio de 2011.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.<sup>a</sup> Ángeles Alcalá Díaz.