

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13610 *Resolución de 5 de octubre de 2012, 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 Marbella n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de contrato de arrendamiento de local de negocio.*

En el recurso interpuesto por don G. F. F., en nombre y representación de «Buddha Beach Banús, S.L.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Marbella número 3, don Ramón Orozco Rodríguez, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de contrato de arrendamiento de local de negocio.

Hechos

I

En escritura autorizada por el notario de Marbella, don Juan Miguel Motos Guirao, el 26 de abril de 2012, número 633 de su protocolo, la sociedad recurrente y la comunidad de propietarios del complejo en que se integra, ratificaron y elevaron a público un contrato de arrendamiento, consistente en un club de playa. La escritura fue posteriormente ratificada por el administrador único de la sociedad arrendataria en escritura autorizada por el mismo notario, numero 694 de protocolo.

II

Presentadas ambas escrituras en el Registro de la Propiedad de Marbella número 3 fue calificada con la siguiente nota: «Visto por Ramón Orozco Rodríguez, Registrador de la Propiedad de Marbella número 3, Provincia de Málaga, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 2.557 del presente año, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes: Hechos 1.–Se presenta copia autorizada de escritura otorgada en Marbella, el 26 de abril de 2.012, ante su Notario, don Juan Miguel Motos Guirao, con el número 633 de protocolo, por la que la Comunidad de Propietarios de Villa María y «Buddha Beach Banús, S.L.», ratifican y elevan a público el documento privado suscrito entre ellos, por el que el primero arrienda al segundo el «club de playa» que forma parte de la finca 25.829 de este Registro de la Propiedad.–2.–Según el Registro, de la finca 25.829 se han segregado y vendido a diferentes personas veintidós parcelas, que se inscribieron como finca independientes con los números 26.182 a 26.224, quedando un resto de 7.186 metros 73 decímetros cuadrados, formado por cuatro zonas todas ellas comunes a la totalidad de las parcelas reseñadas, que se han segregado de esta finca 25.829.–Una de dichas zonas, la tres, concretamente, figura en el Registro como «zona común, donde se encuentra ubicada el Beach Club», con una superficie de 1.550 metros cuadrados y unos linderos diferentes de lo que constan en la presente escritura.–3.–La totalidad del resto de esta finca 25.829 figura inscrito «como titularidad Ob-Rem» de todos y cada una de las veintidós parcelas segregadas que son las fincas registrales 26.182 a 26.224, en función de sus correspondientes cuotas y a cuyos titulares presentes y futuros me remito con lo que resulte de sus folios registrales respectivos. 4.–Calificado el documento anterior, se suspende su inscripción, por adolecer de las siguientes faltas que se contienen en los

siguientes, fundamentos de Derecho 1.–El arrendamiento se efectúa en calidad de arrendador por la comunidad de propietarios de «Villa Marina», sin que la finca arrendada figure inscrita en el Registro a su nombre, cosa que no es posible porque al carecer de personalidad jurídica, el artículo 11 del Reglamento Hipotecario prohíbe su inscripción, con lo que se conculca el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que exige como requisito previo e imprescindible para poder practicar la inscripción que la finca figura inscrita previamente a favor del disponente. 2.–Al estar inscrita la finca como titularidad Ob Rem vinculada a las parcelas segregadas, no es posible la enajenación, gravamen o disposición con independencia y separación de las fincas a que se vinculan, según el artículo 396 del Código Civil.–3.–Al arrendarse solo parte de una finca registral, se conculca el Principio de Especialidad que exige para la inscripción de un derecho en el folio registral de una finca que recaiga sobre la totalidad de ella, siendo necesaria su segregación en otro caso. Todo ello de conformidad con el artículo 8 de la Ley Hipotecaria y 47 del Reglamento Hipotecario, así como la doctrina y jurisprudencia hipotecaria que los interpretan.–4.–La superficie y linderos de la parte de finca arrendada no, coinciden con la que consta en el Registro, pues son diferente de las que constan en la certificación catastral incorporada.–Artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario.–5.–Tampoco consta en el Registro declarada la «edificación central dos bares y piscina» que dice la escritura por lo que falta el tracto sucesivo.–Las faltas se califican de subsanables en la forma expresada.–Contra la presente nota (...) En Marbella, a 4 de junio de 2012.–El Registrador (firma ilegible) Fdo: Ramón Orozco Rodríguez.–».

III

La anterior nota de calificación es recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por don G. F. F., en nombre y representación de «Buddha Beach Banús, S.L.», en virtud de escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Marbella número 3 el día 6 de julio de 2012, por el que alega resumidamente que: En cuanto al primer defecto, la comunidad actúa a través de sus órganos, conforme al artículo 13 de la Ley de Propiedad Horizontal, por lo que poco importaría su posible personalidad jurídica. Un contrato que lleve la firma del presidente obliga a la comunidad. En algunos casos, será preciso el acuerdo de la junta de propietarios (artículo 14.c) de la Ley de Propiedad Horizontal), pero en los actos de gestión no es necesario. En el presente caso, hay acuerdo por unanimidad de la junta de propietarios, en el que se alude a la posibilidad de ampliación de la duración del contrato de arrendamiento del club de playa. Se apodera a presidente y vicepresidente para la ampliación del contrato. Los propietarios acordaron de forma unánime dicha ampliación. En cuanto al segundo defecto, el artículo 396 del Código Civil no sería aplicable, es un bien en copropiedad, pero no es un acto de enajenación, gravamen o embargo, sino que se eleva a público un acuerdo obligacional. Debe tenerse en cuenta el contenido de los artículos 3 y 6.2 del Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamientos urbanos. La totalidad de los condóminos, a través de la junta de propietarios por acuerdo específico y unánime, han aceptado la suscripción del contrato. Es de aplicación el artículo 398 Código Civil para la administración y mejor disfrute de la cosa común, serán obligatorios los acuerdos de la mayoría de los partícipes. Incorpora certificación del mismo Registro en la que se acuerda la cesión de un derecho permanente sobre el uso de la piscina y servicios comunes, caso que considera similar. En relación al tercer defecto, vulneración del principio de especialidad, interesa insistir en el artículo 6.2 del Real Decreto 297/1996, por lo que no es necesaria segregación o constitución previa de la propiedad horizontal. Por último, en relación al cuarto defecto, en cuanto a la coincidencia de la superficie y linderos de la parte de la finca arrendada, puede existir una no coincidencia con Catastro, pues éste y Registro no realizan la misma división, lo que no es impedimento para su perfecta identificación. Se hace una descripción de las instalaciones objeto de arrendamiento, sin que se pretenda la coincidencia de los linderos existentes a efectos registrales.

IV

No consta informe del notario autorizante.

V

El registrador emitió informe el día 17 de julio de 2012, en el que se ratificó íntegramente en su nota de calificación. Puntualiza en él que, al margen de la discusión sobre la personalidad jurídica de las comunidades de propietarios, no consta que el acuerdo haya sido adoptado por la totalidad de los propietarios presentes y ausentes. Al mismo tiempo, elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 396 y 398 del Código Civil; 8, 9 y 20 de la Ley Hipotecaria; 47 y 51 del Reglamento Hipotecario; 13, 16 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, Ley 49/1960, reformada por la Ley 8/1999, de 6 de abril; 6 y 32 del Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamientos urbanos; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 y 3 de diciembre de 2007 y 5 y 14 de junio de 2012, entre otras.

1. En el presente expediente se debate si es posible la inscripción en el Registro de la Propiedad de una escritura pública por la que se ratifica y eleva a documento público un contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda, concretamente, con destino a club de playa, cuando concurren las siguientes circunstancias: el folio registral de la finca arrendada constituye una parte no segregada de la finca matriz, vinculada ob rem con veintidós fincas registrales segregadas e independientes; la arrendadora es la comunidad de propietarios. Se da la circunstancia concurrente de que no figura legalizado ningún libro de actas de la comunidad y además de los datos obrantes en el título y en el Registro no puede deducirse la correspondencia de los titulares registrales con los asistentes a la junta cuyos acuerdos adicionalmente no fueron adoptados por unanimidad.

La nota de calificación aprecia además otros defectos: Vulneración del principio de especialidad, pues la inscripción que se pretende recae sobre una parte de finca registral sin previa segregación, y discordancia de los datos físicos ofrecidos con los que resultan del Registro en orden a su superficie, linderos y descripción.

2. Es lo cierto que desde el Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamientos urbanos, quedó patente en nuestro ordenamiento jurídico el plus adicional que en orden a la seguridad jurídica del arrendatario constituye la constancia del derecho personal de arrendamiento derivado de su contrato, en el Registro de la Propiedad. En aras a esta finalidad, el Real Decreto 297/1996, establece una cierta flexibilidad en los requisitos que deben cumplir los títulos presentados (artículo 2) en orden al principio de especialidad, como se verá más adelante, pero no en relación al tracto sucesivo.

3. En el caso que nos ocupa, es la comunidad de propietarios quien, se dice en el título, ratifica y eleva a público el contrato. Para ello manifiesta el compareciente y después el ratificante, que consta acuerdo de la junta de propietarios bastante para el acto.

Sin duda, la comunidad de propietarios actúa en el tráfico jurídico conforme a las normas establecidas en los artículos 14 y 16 de su ley reguladora. En el supuesto concreto, además, el arrendamiento se concierta sobre parte de elementos calificados, en virtud de su relación de servicio con las fincas privativas, y de su destino para el uso común de las mismas como vinculadas ob rem con las veintidós fincas privativas existentes en el conjunto.

Cierto es que sólo los actos de gravamen y disposición de estos elementos, así como su desvinculación, requieren el consentimiento individualizado de los afectados, en el

caso la totalidad de los propietarios, además del acuerdo unánime o quasi unánime de la comunidad. También, que el arrendamiento, en principio, es un acto de gestión, aunque esto sea extremo dudoso en este caso, al pactarse un plazo de catorce años.

4. Pero, sin precisar mayor examen, en el caso, se presenta un certificado en el que no constan la identificación de los comparecientes, ni su correspondencia con los titulares registrales, ni el resultado de la votación es la unanimidad o quasi unanimidad del acuerdo. Es más, ni siquiera el texto acordado se corresponde con el contrato elevado a público en cuanto se refiere a prórroga de uno preexistente y no al de nuevo cuño que se instrumentaliza según resulta de los términos contractuales acordados.

Además el hecho de no constar la legalización de los libros de la comunidad supone, adicionalmente, la falta de regularidad formal del representante de la comunidad.

5. En otro orden, la flexibilidad el principio de especialidad que permite el Real Decreto 297/1996 resulta de los artículos 3.2 y 6.2 de la norma. Éstos permiten una descripción suficientemente delimitada de la finca arrendada, sin precisar segregación, siempre que hayan sido consignados por el notario, en la escritura que constituya o eleve a documento público, el arrendamiento, los datos precisos para su identificación y descripción y en su caso la cuota de propiedad que corresponda a la finca arrendada, si fuera una división horizontal donde se ubicara y los gastos se atribuyeran al arrendatario.

Nada de esto resulta del título calificado. Pues no quedan concretados en la escritura pública la correcta descripción del inmueble, en orden a su ubicación, linderos y superficie, limitándose a la incorporación de documento catastral no coincidente, sin correcta descripción en la escritura pública.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar, íntegramente, la nota de calificación del registrador.

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, 5 de octubre de 2012.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.