

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11999 *Resolución de 25 de septiembre de 2017, 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 Madrid n.º 29, por la que se suspende la inscripción de una escritura de agrupación de fincas de un edificio en régimen de propiedad horizontal.*

En el recurso interpuesto por don L. M. L. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad Madrid número 29, don Javier Stampa Piñeiro, por la que se suspende la inscripción de una escritura de agrupación de fincas de un edificio en régimen de propiedad horizontal.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, don Fernando de la Cámara García, el día 28 de febrero de 2017, con el número 327 de protocolo, se formalizó la agrupación de las fincas registrales números 31.732 y 8.295 del Registro de la Propiedad de Madrid número 29, las viviendas letra C de las plantas quinta y sexta, de un edificio en régimen de propiedad horizontal, formando una sola finca, de modo que la cuota de participación correspondiente a la finca resultante es la suma de las dos agrupadas. Según los estatutos, los propietarios de las distintas viviendas pueden agruparlas, horizontal o verticalmente, con las colindantes, sin intervención de los restantes copropietarios.

II

Copia autorizada de la referida escritura fue presentada el día 12 de abril de 2017 en el Registro de la Propiedad de Madrid número 29 y fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad número veintinueve de Madrid Escritura autorizada el 28/02/2017 por el Notario de Madrid don/ña Fernando de la Cámara García, número de protocolo 327/2017. Dicho documento causó el día 12/03/2017 el asiento de presentación número 816 del diario 102. El registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento, suspende la inscripción del mismo por los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: No consta licencia para la agrupación de fincas contenidas en el mismo. Fundamentos de Derecho: Artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal número 3, letra b). Contra esta calificación registral negativa puede: (...) Madrid, nueve de mayo del año dos mil diecisiete. El Registrador».

III

Solicitada calificación sustitutoria, ésta fue emitida el día 1 de junio de 2017 por la registradora de la Propiedad de Colmenar Viejo número 2, doña María López Álvarez, quien confirmó la calificación del registrador sustituido.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don L. M. L. interpuso recurso el día 27 de junio de 2017 en el que alega que el artículo 10.3.b) de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, citado por el registrador exige autorización administrativa,

entre otros supuestos, para «el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio», indicándose que para ello deben concurrir los requisitos a que alude el artículo 17.6 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, si bien esta norma ha sido derogada por el vigente texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, cuyo artículo 26.6.b) indica expresamente, como excepción a la obligatoriedad de autorización administrativa, al igual que el artículo 17.6 del citado texto anterior, que no será necesaria dicha autorización, entre otros supuestos, cuando «la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos», como acontece en el presente caso. Y, en apoyo de esta tesis, el recurrente alude a la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de mayo de 2014, de la que transcribe lo siguiente: «Por lo que se refiere al supuesto de exoneración previsto en la letra b), relativo a que la «modificación no provoque un incremento del número de sus elementos privativos», sean estas viviendas, locales, plazas de garaje o anejos, es evidente, tal como resulta del título calificado, que dicha circunstancia exoneradora concurre en este caso, dado que el número de elementos independientes del edificio permanece inalterado (...) No hay pues alteración del número de elementos independientes del edificio, que ni se ven aumentados o reducidos a consecuencia del acto documentado, resultando además que se mantienen las características físicas y jurídicas de los inmuebles afectados».

V

El registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de fecha 1 de agosto de 2017.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 10.3.b) y 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas; 17.6 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo; 26.6.b) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 151 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid; 53.a) del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; la Sentencia del Tribunal Constitucional número 61/1997, de 20 de marzo, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de noviembre de 2012, 20 de marzo y 28 de mayo de 2014 y 15 de febrero de 2016.

1. Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada se formaliza la agrupación de dos fincas de un edificio en régimen de propiedad horizontal, las viviendas letra C de las plantas quinta y sexta, formando una sola finca, de modo que la cuota de participación correspondiente a la finca resultante es la suma de las dos agrupadas. Según los estatutos, los propietarios de las distintas viviendas pueden agruparlas, horizontal o verticalmente, con las colindantes, sin intervención de los restantes copropietarios.

El registrador de la Propiedad suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, es necesaria licencia conforme al artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal.

El recurrente sostiene que la citada norma legal exige autorización administrativa, entre otros supuestos, para «el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio» indicándose que para ello deben concurrir los requisitos a que alude el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio; si bien esta norma ha sido derogada por el vigente texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, cuyo artículo 26.6.b) indica expresamente, como

excepción a la obligatoriedad de autorización administrativa, al igual que el artículo 17.6 del citado texto anterior, que no será necesaria dicha autorización, entre otros supuestos, cuando «la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos», como acontece en el presente caso. Y, en apoyo de esta tesis, el recurrente alude a la Resolución de esta Dirección General de 28 de mayo de 2014.

2. El artículo 10.3 de la Ley sobre propiedad horizontal dispone lo siguiente: «Requerirán autorización administrativa, en todo caso: (...) b) Cuando así se haya solicitado, previa aprobación por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes; el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte; la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de las terrazas y la modificación de la envolvente para mejorar la eficiencia energética, o de las cosas comunes, cuando concurren los requisitos a que alude el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio».

Es indudable, y así se afirmó ya en las Resoluciones de 20 de marzo y 28 de mayo de 2014 y 15 de febrero de 2016, que tras la redacción dada al artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal por la Ley 8/2013, de 26 de junio, la realización de algún acto de división, segregación o agregación, con la finalidad recogida en dicho precepto, respecto de pisos, locales o anejos que formen parte de un edificio en régimen de propiedad horizontal requiere la previa autorización administrativa como acto de intervención preventiva que asegure su adecuación a la norma de planeamiento. Sin embargo este requerimiento no es pleno, ya que se condiciona en el inciso final del párrafo primero de la letra b) antes transcrito a que «concurran los requisitos a que alude el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo» (actualmente, artículo 26.6 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo), precepto con el que está estrechamente relacionado, operando ambos de forma complementaria. En consecuencia, ha de verificarse a continuación si concurren en el supuesto debatido las circunstancias que hagan innecesaria la previa obtención de la autorización administrativa exigida por el registrador de la Propiedad en su nota de calificación.

3. Dispone el artículo 26.6 del vigente texto refundido de la Ley de Suelo que, como excepción a la exigencia general de autorización administrativa para la modificación del complejo inmobiliario privado, «no será necesaria dicha autorización en los supuestos siguientes: a) Cuando el número y características de los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquel. b) Cuando la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos».

A tal efecto, cabe comenzar atendiendo a los antecedentes normativos de la disposición objeto de análisis, que se pueden encontrar, de modo más claro, en el artículo 53.a) del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, que respecto de la inscripción de los títulos de división horizontal o de modificación del régimen ya inscrito establece lo siguiente: «No podrán constituirse como elementos susceptibles de aprovechamiento independiente más de los que se hayan hecho constar en la declaración de obra nueva, a menos que se acredite, mediante nueva licencia concedida de acuerdo con las previsiones del planeamiento urbanístico vigente, que se permite mayor número. No será de aplicación lo dispuesto en este número a las superficies destinadas a locales comerciales o a garajes, salvo que del texto de la licencia resulte que el número de locales comerciales o de plazas de garaje constituye condición esencial de su concesión».

No obstante, la aplicación práctica del citado precepto había quedado matizada por la doctrina de este Centro Directivo, que ha venido señalando (vid. Resoluciones de 5 de noviembre de 2012 y 20 de marzo de 2014), que «ha de precisarse, en primer lugar, la

competencia de las normas estatales en materia de los requisitos necesarios para la documentación pública e inscripción registral de las declaraciones de división de terrenos o de fincas en régimen de propiedad horizontal, sin perjuicio de la remisión a autorizaciones o licencias que establezca la normativa autonómica, ya que, si bien, con carácter general, la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, anuló buena parte del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992, fundándose en que se habían invadido las competencias que, en materia de urbanismo, se hallan transferidas a las Comunidades Autónomas, esta misma sentencia dejaba a salvo aquellos preceptos que, por regular materias que son competencia exclusiva del Estado, eran perfectamente conformes con la Constitución Española. Así ocurrió con aquellas normas que se referían al Registro de la Propiedad (cfr. artículo 149.1.8.ª de la Constitución Española), de lo que se sigue que corresponde a las Comunidades Autónomas (...) determinar qué clase de actos de naturaleza urbanística están sometidos al requisito de la obtención de la licencia previa, las limitaciones que éstas pueden imponer y las sanciones administrativas que debe conllevar la realización de tales actos sin la oportuna licencia o sin respetar los límites por éstas impuestos. Sin embargo, corresponde al Estado fijar en qué casos debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia para que el acto en cuestión tenga acceso al Registro, siempre que la legislación autonómica aplicable exija la licencia para poder realizar legalmente el mismo (cfr. Resoluciones de 22 de abril de 2005, 4 de mayo y 24 de agosto de 2011 y 17 de enero y 3 de abril de 2012). Y en el contexto de esta competencia, como señaló la Resolución de este Centro Directivo de 12 de abril de 2011, hay que situar el artículo 53, letra a), del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. (...) Pues bien, como se ha señalado, es la propia legislación urbanística que resulte aplicable la que ha establecer qué actos están sometidos a licencia y qué actos pueden estimarse como reveladores de una posible parcelación urbanística ilegal, o ser asimilados a ésta, así como determinar qué otros actos de uso del suelo o de las edificaciones quedan sujetas a la intervención y control municipal que el otorgamiento de la licencia comporta, determinación que constituye un presupuesto previo o «prius» respecto de su exigencia en sede registral. En efecto, la exigencia de licencia para inscribir las operaciones a que se refieren los artículos 53 y 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, no puede considerarse absoluta o genérica pues dependerá de la normativa sustantiva a que esté sujeto el concreto acto jurídico».

Por lo demás, el criterio recogido en el citado precepto reglamentario quedó confirmado y elevado a rango legal, pues la exigencia de autorización administrativa para este tipo de actos, es decir, la creación de un nuevo elemento privativo por vía de segregación, agregación o división de otro preexistente, no sólo se impone en el citado artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal, sino que encontró también reflejo en el artículo 17.6 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, referido a los actos de constitución o modificación de conjuntos inmobiliarios, habiendo sido redactados ambos preceptos por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, si bien el vigente artículo 26.6 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, acota sus disposiciones a la constitución o modificación del complejo inmobiliario privado «del tipo de los regulados como regímenes especiales de propiedad, por el artículo 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal». No obstante, como puso de relieve esta Dirección General en la Resolución de 15 de febrero de 2016, se trata de una normativa que según la disposición final decimonovena de la Ley 8/2013 tiene el carácter de legislación básica, debiendo ser interpretados y aplicados de forma coordinada ambos preceptos -10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal y 26.6. de la Ley de Suelo- dada la estrecha relación existente entre los mismos, en cuanto expresión de una misma idea: la constitución o modificación de un conjunto inmobiliario al igual que los actos de división, agregación y segregación de elementos integrantes de un edificio en régimen de propiedad horizontal, requerirán en todo caso la obtención de la correspondiente autorización administrativa,

siempre que de los mismos se derive un incremento de los elementos privativos previamente existentes o autorizados en la licencia de edificación.

4. En el caso objeto de este recurso, tratándose de la agrupación de dos fincas destinadas a vivienda de un edificio en régimen de propiedad horizontal, no se aumenta el número de elementos susceptibles de aprovechamiento independiente, por lo que, al no tratarse de una modificación de un complejo inmobiliario de los referidos en el citado artículo 26.6 de la vigente Ley de Suelo, ni existir norma autonómica expresa que exija licencia (vid. la citada Sentencia del Tribunal Constitucional número 61/1997, de 20 de marzo, y el artículo 151 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid), carece de razón de ser la exigencia de licencia a efectos de la inscripción solicitada.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 25 de septiembre de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.