

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

15394 *Resolución de 19 de agosto de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por doña Magdalena Aguilar González, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Granada nº 7, a la inscripción de una escritura de agrupación de fincas urbanas y cambio de uso.*

En el recurso interpuesto por doña Magdalena Aguilar González contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Granada n.º 7, doña Carmen López López, a la inscripción de una escritura de agrupación de fincas urbanas y cambio de uso.

Hechos

I

Se presenta en el Registro escritura autorizada por el Notario de Torremolinos don Pedro Bosch Ojeda por la que la dueña de determinadas fincas urbanas, que resultan ser elementos privativos de una propiedad horizontal realiza las operaciones que luego se dirán.

Las fincas son las siguientes:

Oficina n.º 1 en planta segunda. Tiene como anexo una participación indivisa de veintidós enteros por ciento en un cuarto de aseo situado en la misma planta.

Oficina n.º 2 en la misma planta. Tiene como anexo una participación indivisa de treinta y un enteros por ciento en el mismo cuarto de aseo.

Participación indivisa de cuarenta y siete enteros por ciento del cuarto de aseo anteriormente dicho, que linda con la oficina uno.

Oficina tres en la misma planta.

Se procede en la escritura, contando con la oportuna licencia municipal, al cambio de uso de las fincas anteriormente expresadas, para ser dedicadas en el futuro a viviendas, procediéndose también a formar con las tres primeras fincas una vivienda. En los estatutos que se exhiben al Notario se establece que los propietarios de locales comerciales y oficinas pueden agruparlas, sin consentimiento de la Junta de Propietarios, con la única limitación de que las cuotas de participación que se asignen a los nuevos inmuebles horizontales que se formen no podrán diferir de las de sus componentes. El Notario hace constar también que en las normas de comunidad no se hace mención a la necesidad de autorización ni a la prohibición del cambio de uso.

II

La Registradora anteriormente expresada suspende la inscripción de las operaciones realizadas, extendiendo la siguiente nota de calificación:

Acuerdo recaído en este registro de la propiedad sobre la calificación del documento (art. 18 y 19 bis I. h.)

Hechos: El día 06/08/2008, asiento de presentación n.º 65 del Diario 28 fue presentado el documento referido en el encabezamiento.

Que el Registrador que suscribe, en base al principio de Calificación Registral que dimana del art. 18 de la Ley Hipotecaria y en el ejercicio de las funciones que legalmente tiene conferidas en cuanto al control de la legalidad de los documentos que acceden al Registro de la propiedad, emite con esta fecha calificación negativa

teniendo en cuenta las consideraciones jurídicas que resultan de los siguientes fundamentos de derecho.

Fundamentos de Derecho: Por razón de la agrupación que se practica en el título que se califica, desaparecería el anexo, para integrarse en las fincas agrupadas sin el carácter de anexo, siendo necesario para ello consentimiento unánime de la comunidad de propietarios por tratarse de modificación del título constitutivo. (Art.17 L.P.H.)

Acuerdo: Se suspende / deniega la inscripción del documento presentado en razón a los fundamentos de derecho antes expresados.

En consecuencia, conforme al art. 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogada la vigencia del asiento de presentación por un plazo de sesenta días hábiles, a contar desde la última notificación.

Vigente el asiento de presentación el interesado o Notario autorizante del título y, en su caso, la autorizada judicial o el funcionario que lo hubiera expedido, podrán solicitar dentro del anterior plazo de prórroga de sesenta días, la anotación preventiva de suspensión prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Contra el anterior acuerdo (...)

III

La recurrente anteriormente expresada impugna la calificación alegando: que anteriormente se había desvinculado una participación indivisa en el aseo, que pasó de ser anexo a ser elemento independiente, razón por la cual tal anexo tiene el carácter de elemento privativo, y para ello no se exigió el consentimiento del resto de los partícipes; que se ha obtenido la licencia del Ayuntamiento, y, por otra parte, las operaciones realizadas no han supuesto cambios en las cuotas de participación; y que el hecho de que desaparezca el anexo no supone ninguna modificación del título constitutivo.

IV

El Notario informó: que la cláusula estatutaria que autoriza la agrupación y división de elementos privativos es plenamente válida; que la Resolución de la Dirección General de 7 de abril de 2006 permite este tipo de operaciones.

V

La Registradora se mantuvo en su criterio, remitiendo las actuaciones a esta Dirección General, con el oportuno informe, con fecha 2 de febrero de 2009.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 19 de febrero de 1999, 21 de septiembre de 2000, 6 de septiembre de 2002 y 7 de abril de 2006.

1. El único problema que plantea el presente recurso radica en dilucidar si, inscritos como elementos privativos tres pisos y un anexo consistente en una participación indivisa en otro y agrupándose dos de ellos, es necesario consentimiento del resto de los partícipes, siendo así que los Estatutos de la Propiedad Horizontal permiten la operación de agrupación sin necesidad de dicho consentimiento.

2. La única razón que aduce la Registradora en su escueta nota de calificación radica en que la agrupación realizada supone la desaparición de un anexo, lo cual trae como consecuencia la modificación del título constitutivo. Como dice en su informe el Notario autorizante, la doctrina de este Centro Directivo ha interpretado que la exigencia de ese consentimiento de los propietarios se fundamenta en dos consideraciones: por una parte, una de tipo material, apreciable en toda situación fáctica de edificio por pisos: el hecho de que tales operaciones puedan suponer alteraciones materiales en las cosas comunes y afectar al uso de servicios generales; por otra, una consideración de tipo jurídico, vinculada

al funcionamiento orgánico de la comunidad: el hecho de que, además, puedan suponer una alteración de las estructuras que sirven de base para fijar las cuotas de participación en la comunidad de propietarios. Es de observar que ninguno de los dos obstáculos se da en el supuesto de hecho: por un lado, la agrupación cuya constancia registral se pretende no supone ninguna modificación material o estructural en el edificio, sino que tiende simplemente a la reconstitución de una situación tabular anterior, mantenida por largo tiempo sin contienda alguna entre los copropietarios; por otro, ninguna alteración va a implicar del régimen de mayorías para la adopción de acuerdos: ni hay cuotas que puedan resultar modificadas, ni supone una alteración del número de copropietarios del edificio que, por otra parte y por su escaso número, pueden prescindir del régimen organizativo que establece la Ley.

3. El error de la Registradora parte de entender que, como se suprime un anexo, existe una modificación del título constitutivo. Pero la palabra anexo no es unívoca, y en este caso no está usada con total precisión, pues solamente supone que varios pisos comparten la copropiedad «ob rem» de un aseo, y es esa vinculación «ob rem» lo que se denomina de tal forma. Pero, autorizada estatutariamente la agrupación de elementos privativos, no se ve bien porqué, siendo uno de ellos un «anexo» en proindivisión, no es posible agruparlo a los demás, a pesar de la autorización estatutaria para la agrupación de elementos privativos. Es más, como dice el Notario autorizante, lo que sí podría haber tenido trascendencia es la desvinculación que en su día se hizo de una cuota en el aseo, para inscribirla como elemento independiente, supuesto mucho más dudoso que el que ahora se plantea, no solo por la admisión de la desvinculación, sino también por considerar elemento independiente una participación pro indiviso, y que produce la consecuencia paradójica que se haya inscrito como elemento privativo una participación indivisa de un elemento, que, en lo restante, es anexo de otros elementos privativos. Por todo ello, la agrupación que ahora se realiza, en realidad normaliza una situación registral que ha de considerarse, por lo menos, confusa.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto.

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 agosto de 2009.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.