

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

17386 *Resolución de 22 de septiembre de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por la Comunidad de Propietarios del edificio situado en la calle Sofía nºs 64-66 de Madrid, frente a la negativa del registrador de la propiedad nº 30 de dicha localidad, a inscribir una escritura de modificación parcial de los estatutos de la propiedad horizontal.*

En el recurso interpuesto por don Óscar Alonso Hernanz, como Administrador de la Comunidad de Propietarios del edificio situado en la calle Sofía números 64-66 de Madrid, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha capital (Registro número 30), don Antonio Tornel García, a inscribir una escritura de modificación parcial de los estatutos de la propiedad horizontal.

Hechos

I

En escritura de 16 de julio de 2008, autorizada por el Notario de Madrid don Manuel Clavero Blanc, se elevó a público el acuerdo de la Junta de Propietarios del edificio situado en la calle Sofía números 64-66 de Madrid, adoptado por unanimidad el 22 de febrero de 1997, por el que se modificó determinado artículo de los estatutos de la propiedad horizontal relativo a los coeficientes de contribución al pago de gastos comunes.

II

El título fue presentado en el Registro de la Propiedad número 30 de Madrid y fue objeto de la siguiente calificación:

«... Calificado el precedente documento de conformidad con lo prevenido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, y en vista de lo solicitado en él y del contenido del Registro, el Registrador que suscribe ha resuelto suspender la práctica de la modificación parcial de estatutos a que aquel se refiere, en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos

1.º La escritura de modificación de artículo de estatutos de la Comunidad de Propietarios de la calle Sofía 64-66 de Madrid, autorizada por el Notario don Manuel Clavero Blanc, con fecha 16 de julio de 2008, protocolo 2403/08, fue presentada en esta oficina con fecha 31 de octubre de 2008 causando el asiento de presentación número 1359 del Diario 52, con número de entrada 5144/2008, el cual queda prorrogado por el plazo de sesenta días hábiles a contar desde la última fecha de los acuses legales de recepción de la presente comunicación de conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria..

2.º De ella resulta que la Comunidad de Propietarios de la calle Sofía 64-66 de Madrid, formaliza y eleva a público el acuerdo acordado por la Junta General Ordinaria de dicha comunidad celebrada el día 22 de febrero de 1997, de modificación del punto 6 del Artículo 25 de los Estatutos, que afecta a los propietarios de los locales comerciales.

3.º Siendo la fecha del acuerdo de la Comunidad de Propietarios el día 22 de febrero de 1997 y habiéndose realizado posteriormente numerosas transmisiones, a dichos

adquirentes no puede afectarles un acuerdo que no está inscrito registralmente, salvo que expresamente presten su consentimiento.

Fundamentos de Derecho

Lo establecido en artículos 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, y 20 de la Ley Hipotecaria.

Medios de subsanación: Nuevo acuerdo unánime de la Comunidad de Propietarios o acreditar fehacientemente el consentimiento de los adquirentes posteriores al acuerdo.

No procede la anotación de suspensión por defecto subsanable prevista en el artículo 105 del Reglamento Hipotecario, por no haberse solicitado.

Medios de impugnación: Contra la presente calificación cabe interponer recurso...

Madrid, a seis de noviembre de 2008.—El Registrador, Antonio Tornel García».

III

Dicha calificación fue objeto de la pertinente notificación el día 6 de noviembre de 2008.

El 4 de diciembre de 2008, don Óscar Alonso Hernanz, como Administrador de la referida Comunidad de Propietarios interpuso recurso frente a dicha calificación, con apoyo en los siguientes argumentos:

El artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal establece que el título constitutivo, que contiene los Estatutos de la Comunidad de Propietarios, podrá modificarse por acuerdo unánime de la Comunidad de Propietarios como así ocurrió en su momento. Igualmente, el citado artículo dispone que la citada modificación formará un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad, sin que determine plazo alguno para realizar dicha inscripción.

Así pues, la Comunidad de Propietarios es libre de proceder en cualquier momento a la inscripción de la citada modificación Estatutaria, según el acuerdo válidamente adoptado, al no existir normativa alguna que regule o establezca plazo alguno al respecto.

Si se admitiera lo alegado por el registrador de la propiedad para denegar la inscripción, por el hecho de que desde el día del acuerdo hasta la actualidad se han realizado transmisiones en los pisos y locales de la Comunidad de Propietarios, se crearía una gran inseguridad jurídica y casi ningún acuerdo podría resultar inscrito ya que, desde que se adopta el acuerdo hasta que el mismo es notificado y resulta firme según el plazo establecido por la Ley de Propiedad Horizontal, se materializa en escritura pública y se procede a su inscripción siempre podrán haberse producido transmisiones de la propiedad.

No obstante lo anterior, la Comunidad de Propietarios reconoce, en base al mismo artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, que la citada modificación Estatutaria no obliga a los terceros adquirentes de buena fe que han pasado a formar parte de la Comunidad de Propietarios en el período comprendido entre la adopción del acuerdo y su inscripción en el Registro de la Propiedad, al igual que ocurre en otros casos análogos en los que son de aplicación diferentes normativas y regímenes transitorios. Por lo tanto no se pretende que los adquirentes posteriores al acuerdo no inscrito presten su consentimiento para proceder a la subsanación indicada por el Registro. Esta subsanación no es ni procedente ni posible ya que, según han manifestado algunos de estos adquirentes, ellos no están contra el acuerdo sino contra que el mismo les pueda afectar, hecho que, según entiende el recurrente, no procede en base al citado artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal.

IV

El registrador de la propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de 23 de diciembre de 2008, con registro de entrada el 12 de enero de 2009.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 5, 17 de la Ley de Propiedad Horizontal; los artículos 8, 13, 17, 20, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria; y las Resoluciones de esta Dirección General de 19 de febrero de 1999, 18 de marzo de 2003, 23 de julio de 2005, 19 de abril de 2007 y 9 de febrero de 2008.

1. En el supuesto al que se refiere el presente recurso se presenta en el Registro de la Propiedad una escritura pública otorgada en 1997 por la que se eleva a público el acuerdo adoptado por unanimidad en la Junta de Propietarios mediante el cual se modifican las cuotas de participación respecto de los gastos comunes que se establecieron en el título constitutivo del régimen de propiedad horizontal de determinado edificio.

El Registrador suspende la inscripción porque, a su juicio, al afectar la modificación de los estatutos a los propietarios de los locales comerciales y habida cuenta de las numerosas transmisiones que se han realizado posteriormente, es necesario un nuevo acuerdo unánime adoptado por la Junta de Propietarios de dicha comunidad o acreditar fehacientemente el consentimiento individualizado de los adquirentes posteriores el acuerdo.

2. El defecto debe ser confirmado, pues según reiterada doctrina de esta Dirección General (cfr., las Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente), tratándose de modificar el título constitutivo de un régimen de propiedad horizontal y apareciendo inscritos en el Registro derechos de dominio adquiridos por terceras personas en un momento posterior a la fecha de adopción de los acuerdos debatidos, es necesario que dicha modificación cuente con el consentimiento de esos nuevos titulares de elementos privativos, por cuanto estos terceros no pueden verse afectados por las modificaciones del mencionado título constitutivo que, aun cuando se hubiesen acordado con anterioridad, pretenden acceder al Registro en un momento posterior (cfr. arts. 5 de la Ley de Propiedad Horizontal y 13, 20, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación del Registrador, en los términos que anteceden.

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, 22 de septiembre de 2009.—La Directora General de los Registros y del Notariado, María Ángeles Alcalá Díaz.