

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**12815** *Resolución de 18 de junio de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Elektra Arquitectura, SL, contra la negativa del registrador de la propiedad n.º 13 de Madrid, a la inscripción de una escritura de obra nueva y cambio de uso de una finca perteneciente a una propiedad horizontal.*

En el recurso interpuesto por don C. E. G. T., en nombre y representación de «Elektra Arquitectura, S.L.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid número 13, don Francisco Javier Gómez Jené, a la inscripción de una escritura de obra nueva y cambio de uso de una finca perteneciente a una propiedad horizontal.

#### Hechos

##### I

Se presenta en el Registro escritura autorizada por el Notario de Madrid, don Pablo Muñoz Cuéllar, por la que la entidad dueña de un local comercial perteneciente a una propiedad horizontal declara la obra realizada en dicho local y cambia el uso de la finca, que, siendo local comercial, pasa a ser vivienda, acompañando licencia expedida por el Ayuntamiento de Madrid. En la licencia se expresa que las obras exteriores consisten en la ejecución de nueva fachada, con apertura de nuevos huecos y enfoscado y pintado de la fachada similar al resto del edificio.

Es de hacer notar que en los Estatutos de la Propiedad Horizontal a la que pertenece la finca figuran los siguientes preceptos: el artículo 8, según el cual las obras que afecten al exterior del edificio requieren aprobación de la Comunidad de Propietarios, y el 9, según el cual los pisos se destinarán únicamente a viviendas o locales según la finalidad expresada en su denominación.

##### II

El Registrador suspende la inscripción en méritos de la siguiente nota de calificación: «Nota de calificación negativa. Asiento 1433 Diario 101 - Interesados: Elektra Arquitectura S.L. Presentante: López-Terradas SL - Notario autorizante: Pablo Muñoz Cuellar - N.º protocolo: 1664 de fecha 24 de septiembre de 2009 - Hechos: Primero: Con fecha 24 de septiembre de 2009 se otorgó escritura de «Obra nueva y cambio de uso» por la sociedad interesada arriba referenciada. Escritura que fue presentada en este Registro de la Propiedad el 14 de octubre de 2009. Segundo: Objeto de la escritura es la finca registral 16.927, que es finca integrante de la propiedad horizontal constituida sobre la finca 17.632. La citada finca figura inscrita como: «urbana.-local comercial 3-C en Madrid...» Tercero: En la escritura objeto de calificación se dice que: «es voluntad del titular declarar la obra nueva y cambiar el uso de la finca descrita que pasa a ser el de vivienda.» En consecuencia se procede a dar nueva descripción como «vivienda bajo posterior 3-C» Cuarto: Se acompaña licencia municipal de obras, pero no autorización de la Comunidad de Propietarios. Deben tenerse en cuenta las siguientes circunstancias: a) En la licencia de obras se reseñan las siguientes obras exteriores: «Apertura de nuevos huecos para puerta y ventana. Formación de nueva fachada a base de...» b) En los Estatutos de la Propiedad Horizontal del edificio, hay dos artículos a tener en consideración: 1) Artículo 8, según el cual las obras que afecten al exterior del edificio requieren aprobación de la Comunidad de Propietarios; b) Artículo Noveno según el cual «Los pisos se destinarán únicamente a viviendas o locales de la finalidad expresada en su denominación...» Fundamentos de derecho - Único: Se pretende

modificar la descripción de un elemento independiente que forma parte de una propiedad horizontal, en cuanto a su destino. Siendo obras que afectan al exterior del edificio, y existiendo norma estatutaria que vincula el destino de cada finca al que consta en su denominación inicial. Para ello, teniendo en cuenta además lo regulado en los Estatutos, es precisa la aprobación de la Comunidad de Propietarios del Edificio. Por todo lo cual, y en base a los anteriores hechos y fundamentos de derecho, he resuelto suspender la Inscripción del título presentado. Las calificaciones negativas (...) Madrid, 19 de octubre de 2009. Firmado: Francisco Javier Gómez Jené.»

### III

El recurrente anteriormente expresado impugna la calificación alegando que en 2006 se inscribió en el mismo Registro una escritura de obra nueva y cambio de uso análoga a la actual y que el hecho de que una se registre y la otra no vulnera el principio de igualdad, quedando la inscripción al criterio del Registrador y no al amparo de la Ley.

### IV

El Registrador se mantuvo en su criterio elevando el expediente a este Centro Directivo con fecha 28 de diciembre con el preceptivo informe, en el que expresa que la razón de la diferencia de calificación no es otra sino la independencia y la responsabilidad individual del Registrador en su función calificadora.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 8.4.º párrafo 3.º de la Ley Hipotecaria, y 5, párrafo 3.º de la Ley de Propiedad Horizontal.

1. El único problema que plantea el presente recurso es el de dilucidar si, constando en los Estatutos de una Propiedad Horizontal que los elementos privativos se destinarán únicamente a viviendas o locales, según vengán caracterizados en el título constitutivo y que la modificación de la fachada requerirá autorización de la Comunidad, puede inscribirse el cambio de local a vivienda de un elemento privativo, con la modificación correspondiente en la fachada, por la única voluntad de su propietario.

2. Se han definido los Estatutos de la Propiedad Horizontal, siguiendo lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, como las reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la Ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad.

Consiguientemente, los estatutos delimitan el contenido del derecho constituido por la propiedad horizontal y la autonomía de cada uno de los propietarios de elementos privativos, de manera que, si pudieran no aplicarse por voluntad unilateral de un propietario, podría producirse un perjuicio a los derechos de los demás, que han adquirido su piso o local en el entendimiento de la aplicación de los mismos.

Como consecuencia de todo ello, constando en los Estatutos que las viviendas y locales tendrán únicamente tal destino y que las modificaciones en la fachada requieren consentimiento de la Comunidad, debe mantenerse la nota de calificación que no inscribe tales alteraciones cuando a las mismas solo ha concurrido la voluntad del propietario.

No es argumento el que utiliza el recurrente, consistente en afirmar que otra escritura análoga se ha inscrito con anterioridad, porque al Registrador no le vinculan las calificaciones de sus antecesores en el cargo, ni siquiera las realizadas por él mismo anteriormente, siendo posible que la primera realizada lo fuera por no advertencia de los requisitos estatutarios impuestos a una modificación como la que ahora se realiza.

Esta Dirección ha acordado desestimar el recurso interpuesto en los términos que resultan de los anteriores fundamentos.

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, 18 de junio de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, María Ángeles Alcalá Díaz.