

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9914 *Resolución de 15 de julio de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Valladolid n.º 5, por la que se suspende la inscripción de una escritura pública de cambio de denominación de local a vivienda situada en edificio sujeto a la Ley de Propiedad Horizontal.*

En el recurso interpuesto por don A. J. A. C., abogado, en representación de la mercantil «Corporación Oudaloi, S.A.», contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Valladolid número 5, doña María José Triana Álvarez, por la que se suspende la inscripción de una escritura pública de cambio de denominación de local a vivienda situada en edificio sujeto a la Ley de Propiedad Horizontal.

Hechos

I

Por el notario de Valladolid, don Javier Gómez Martínez, se autoriza el día 5 de marzo de 2013 escritura pública en la que el administrador de la sociedad recurrente manifiesta que su representada es propietaria del local comercial letra C de la planta quinta bajo cubierta, número de orden 25-C...; que dicha finca ha venido siendo utilizada y arrendada como vivienda lo que se acredita mediante la protocolización de diversos contratos de arrendamiento de fechas 2004, 2007 y 2010 así como de facturas derivadas de los mismos; que igualmente se une informe técnico emitido por dos arquitectos del que resulta que el inmueble tiene las características de vivienda y certificado de Ayuntamiento del que resulta que no existe incoado expediente urbanístico sobre la finca; finalmente se solicita el cambio de denominación de local comercial a vivienda por venir utilizándose como tal por más de cuatro años y se solicita la inscripción de acuerdo a la nueva descripción que se hace: «vivienda letra C de la planta 5.ª bajo cubierta, número de orden 25-C...»

II

Presentada la referida documentación en Registro de la Propiedad, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Presentada en este Registro el día 12 de marzo de 2013, con el número de entrada 1.300 y bajo el asiento 1.144 del Diario 80, copia de la escritura autorizada el día 5 de marzo de 2013, por el notario de Valladolid, don Javier Gómez Martínez, número 554 de protocolo, liquidada del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, junto con el correspondiente justificante de la autoliquidación realizada; retirada por el presentante y reportada a esta oficina con fecha 27 de marzo de 2013, en unión de Diligencia de subsanación de referida escritura, extendida el día 26 de marzo de 2013, por citado notario de Valladolid, don Javier Gómez Martínez, en un folio de papel timbrado del estado, exclusivo para documentos notariales de la serie: BF número: 0057500, en el sentido de hacer constar que se omitieron los interlineados efectuados en la matriz, en los siguientes apartados, que figuran en letra negrilla, donde dice: «*En la intervención: Así resulta de copia autorizada de las citadas escrituras de constitución y protocolización de acuerdos sociales y la de elección, que tengo a la vista,... * En la descripción de la finca en el Expone I): local comercial letra C de la planta quinta bajo cubierta, número de orden veinticinco-C...»; el Registrador que suscribe ha procedido a su calificación y, previo examen de los antecedentes del Registro, resuelve suspender la práctica de la inscripción solicitada, por observarse el siguiente defecto: Hechos: Se presenta en este Registro escritura en virtud de la cual se solicita el

cambio de denominación del Local Comercial letra C, sito en la planta quinta bajo cubierta del edificio en Valladolid... Referido Local forma parte en régimen de Propiedad Horizontal del edificio en Valladolid... La Propiedad Horizontal, de dicho inmueble se rige por los siguientes Estatutos: Los propietarios de los locales comerciales del inmueble, podrán dividirles, segregarlos o agruparlos, sin necesidad de aprobación por la Junta de Propietarios, así como construir entreplantas en los mismos, asignando a cada local resultante, el coeficiente de participación en los elementos comunes que les corresponda, que siempre habrá de coincidir con el que tenían el local o locales anteriores. Asimismo, los propietarios de los locales comerciales, podrán instalar, en sus respectivas fachadas y sin acuerdo de la Comunidad, anuncios luminosos o de cualquier otra naturaleza y de las dimensiones que deseen y destinarles a cualquier clase de negocio autorizados por las Leyes. Los propietarios de las viviendas del inmueble, podrán destinar las mismas, a cualquier actividad profesional e instalar en las mismas los aparatos o muebles que para el desarrollo de la misma se precisen, sin la previa autorización de los demás propietarios del inmueble. Quedan facultados los titulares de los locales comerciales, para sacar, a través de los patios de luces, chimeneas de aireación, ventilación y salida de humos, sin que puedan perturbar ni molestar los derechos de luces y vistas de los propietarios de las viviendas, ni causar incomodidad a los mismos y, siempre que la instalación de tales chimeneas esté de acuerdo con las ordenanzas municipales. El local comercial sito en la planta quinta, bajo cubierta, se encuentra sin la construcción del cerramiento del mismo y, el propietario o propietarios del mismo, podrán levantar el cerramiento del mismo, sin necesidad de obtener para ello autorización de la Junta de Propietarios, así como podrá destinarse el mismo, indistintamente, a local de negocio o despacho, sin más limitaciones que las resultantes de la legislación general en materia de actividades molestas, nocivas o peligrosas. Y, el porcentaje de participación de las partes y elementos comunes del edificio, así como en los gastos de la Comunidad de Propietarios, es el determinado en la escritura de división horizontal y antes relacionado, exclusivamente, en atención a la superficie del mismo. Fundamentos de Derecho: Es Doctrina de la D.G.R.N. que en principio la transformación de destino de un Local en Vivienda, no supone una modificación del título constitutivo de la Propiedad Horizontal que requiera el acuerdo de la Junta de Propietarios, salvo que dicha amplitud de goce sea restringida por los Estatutos. En el caso que nos ocupa los Estatutos de la Propiedad Horizontal distinguen claramente entre las Viviendas y el Local Comercial sito en la planta quinta bajo cubierta, para el cual determina podrá destinarse indistintamente a Local de negocio o despacho. Los Estatutos de la Propiedad Horizontal se han definido, 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 pudiendo 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. Y vistos además los artículos 18 de la Ley Hipotecaria, 8.4 párrafo 3º de la Ley Hipotecaria, 5 y 17.1 de la Ley de Propiedad Horizontal, y las Resoluciones de la D.G.R.N. de 25 de septiembre de 1991, 23 de marzo de 1998, 9 de mayo de 2005 y 18 de junio de 2010. Resuelvo suspender la inscripción que se solicita ya que teniendo en cuenta lo regulado en los Estatutos, el local comercial sito en la planta quinta bajo cubierta podrá destinarse indistintamente a local de negocio o despacho, –de lo que a sensu contrario se deduce que en principio no puede destinarse a vivienda–, es preciso la aprobación de la Comunidad de Propietarios del Edificio. Contra esta (...). Valladolid, diecisiete de abril del año dos mil trece El registrador, (firma ilegible y sello del Registro con nombre apellidos de la registradora)».

III

Instada calificación sustitutoria le correspondió llevarla a cabo a la registradora de la Propiedad interina de Nava del Rey de conformidad con el cuadro de sustituciones recayendo resolución confirmatoria el día 15 de mayo de 2013.

IV

Contra la anterior nota de calificación, don A. J. A. C., abogado, en representación de la mercantil «Corporación Oudaloi, S.A.», interpone recurso en virtud de escrito de fecha 22 de mayo de 2013, en el que alega, resumidamente, lo siguiente: Que todo el debate se centra en la interpretación que se hace del término «podrá» que la registradora interpreta como imperativo pero que es potestativo como resulta de su literalidad; Que la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado es que tratándose de elementos privativos la regla es posibilitar su uso siempre que sea conforme a los límites de la propiedad en general; Que la norma estatutaria no solo no limita sino lo contrario, pues sirve para ejercer el «ius variandi» de conformidad con el artículo 348 del Código Civil citando en su apoyo la sentencia del Tribunal Supremo de 13 de marzo de 2003; Que las Resoluciones citadas en la nota confirman lo anterior pues exigen prohibición expresa y afirman la libertad de todo uso lícito; Que igualmente resulta de la jurisprudencia del Tribunal Supremo en Sentencias de 21 de diciembre de 1993 y 23 de febrero de 2006 que las normas deben interpretarse conforme al artículo 3 del Código Civil de lo que resulta que textualmente los estatutos no recogen prohibición alguna, que del contexto resulta que si las viviendas pueden destinarse a actividad profesional no tiene sentido la prohibición contraria y que los estatutos se limitan a recoger un elenco de posibles usos del local de la planta quinta; y, Que el local se viene utilizando como vivienda desde sus orígenes sin reticencia alguna por parte ni de la comunidad de propietarios ni de la Administración por lo que cabe afirmar que hay un consentimiento tácito de aquella y por otro lado que ha transcurrido el plazo de cuatro años para que la Administración incoe actuaciones.

V

La registradora, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 21 de junio de 2013, ratificándose en su calificación y elevando el expediente a este Centro Directivo. Del mismo resulta que notificado el notario autorizante no realizó alegaciones.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 3, 348, 349, 1.281, 1.283, 1.284 y 1.285 del Código Civil; 3, 5, 7, 8, 10 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal; las Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de febrero de 2006, 20 de septiembre de 2007, 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010 y 4 de marzo de 2013; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de diciembre de 1986, 20 de febrero de 1989, 25 de septiembre de 1991, 23 de marzo de 1998 y 18 de junio de 2010.

1. La única cuestión que se debate en este expediente es si es posible modificar la descripción de una finca inscrita como perteneciente a un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal de modo que pase a constar como vivienda cuando consta inscrita como local comercial y existe determinada cláusula estatutaria al respecto. En concreto la cláusula estatutaria, transcrita por extenso en la nota de calificación, dice así: «El local comercial sito en la planta quinta, bajo cubierta, se encuentra sin la construcción del cerramiento del mismo y, el propietario o propietarios del mismo, podrán levantar el cerramiento del mismo, sin necesidad de obtener para ello autorización de la junta de propietarios, así como podrá destinarse el mismo, indistintamente, a local de negocio o despacho, sin más limitaciones que las resultantes de la legislación general en materia de

actividades molestas, nocivas o peligrosas.» La registradora entiende que la previsión estatutaria implica una limitación en las facultades de uso del propietario del local mientras que el recurrente opina lo contrario.

2. El recurso no puede prosperar. Es cierto que es doctrina asentada de este Centro Directivo que los principios informadores del derecho de propiedad no sufren alteración como consecuencia de la debida armonización con las limitaciones derivadas del régimen de propiedad horizontal e impuestas por la unidad física de la edificación. Es cierto que en aplicación de lo anterior la Dirección General ha afirmado reiteradamente que la vocación expansiva del dominio permite cualquier uso del objeto sobre el que recae siempre que sea conforme a su naturaleza y a los fines generales del dominio y específicos del régimen de propiedad horizontal.

Ahora bien es igualmente doctrina de este Centro Directivo que nada obsta a que los estatutos del régimen de propiedad horizontal, en cuanto conformadores del régimen jurídico a aplicar tanto a los elementos comunes como a los privativos que componen su objeto, delimiten el contenido de estos últimos estableciendo restricciones a sus posibles usos (artículos 5 y 7 de la Ley de Propiedad Horizontal). Para que dichas limitaciones tengan alcance real y excluyente de otros usos posibles es preciso por un lado que estén debidamente recogidas en los estatutos (vid. Resoluciones de 12 de diciembre de 1986 y 23 de marzo de 1998) y por otro que lo sean con la debida claridad y precisión (Resolución de 20 de febrero de 1989).

La doctrina del Centro Directivo se acomoda perfectamente a la jurisprudencia del Tribunal Supremo que tiene declarado (vid. Sentencias en los «Vistos» entre muchas otras) tanto el principio de libertad de uso de los elementos privativos como su restricción en aquellos supuestos en que así resulte de una norma estatutaria. Igualmente es doctrina jurisprudencial que en este ámbito de la propiedad horizontal la mera descripción del uso atribuido a un elemento privativo no constituye por si restricción de uso alguna. Para que así ocurra es preciso que la limitación se haya hecho constar de modo expreso en los estatutos y que conste en la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad con el fin de ser eficaz frente a terceros.

3. En el supuesto de hecho que da lugar al presente expediente el recurrente entiende que los estatutos se limitan a recoger los usos posibles del inmueble pero en modo alguno restringen el uso a que el mismo puede ser destinado. En definitiva la cuestión se centra en la interpretación que de la cláusula estatutaria concreta y específica hace el recurrente en contraposición de la que resulta de la nota de la registradora.

Es preciso tener en cuenta: que las normas estatutarias deben interpretarse a la luz de las normas sobre interpretación recogidas en nuestro Código Civil por lo que hay que estar a los criterios interpretativos que las mismas establecen, que comprenden no sólo el literal sino también los destinados a determinar la verdadera voluntad del disponente y el sentido general de las cláusulas. Que de la cláusula en cuestión, que ciertamente podría haber sido redactada de modo mas preciso, resulta que se establecen en relación a los locales comerciales y viviendas determinadas especialidades que conforman un régimen jurídico especial. La regulación establecida no reproduce las previsiones legales, sino que por el contrario establece normas que deliberadamente se apartan del régimen legal: en dicha regulación existen normas que aumentan el ámbito de facultades de los titulares de locales, como las que les permiten dividirlos, segregarlos, agruparlos sin necesidad de consentimiento de la junta siempre que la operación no afecte a las cuotas de los demás propietarios (artículo 8 de la Ley), o aquellas que les autorizan a instalar anuncios en las fachadas o a instalar chimeneas de ventilación, aireación o humos a través de los patios de luces (artículo 7 de la Ley).

Junto a las anteriores existen otras normas que solo cabe interpretar como limitativas. En primer lugar, limitativas de los derechos inherentes a los titulares de las viviendas pues al establecer que podrán destinarlas a cualquier actividad profesional, delimitan su uso con lo que se está excluyendo otros posibles como los comerciales o industriales; respecto del local en planta quinta y sólo respecto a él, se contiene por un lado la

autorización para realizar su cerramiento sin autorización de la junta de propietarios y por otro la limitación de uso pues al igual que en el caso anterior, la determinación de que podrá destinarse a local de negocio o despacho, delimita su uso excluyendo otros posibles como sería el de vivienda (artículo 5 de la Ley).

En definitiva el conjunto de la cláusula discutida tiene claramente por finalidad establecer un régimen jurídico especial en relación a determinados aspectos que afectan a los locales comerciales y las viviendas y dentro de aquellos al situado en la planta quinta. En todos los supuestos la norma se aparta de la regulación legal y por consiguiente es claro que también cuando determina los usos posibles de las viviendas y del local en planta quinta. Dichas limitaciones son expresas, en cuanto que vienen determinadas aún cuando no se utilice un vocabulario ritual y son oponibles en cuanto vienen contenidas en los estatutos del régimen de propiedad horizontal.

4. No cabe apreciar los argumentos del recurrente pues la propuesta de interpretación literal de la norma estatutaria como meramente potestativa de los usos posibles no puede sostenerse sin vaciar de contenido el precepto estatutario. Si el principio general, afirmado por el propio recurrente, es que todo elemento privativo puede ser destinado al uso que estime oportuno su propietario, la especificación de usos que hace el precepto no puede ser meramente ejemplificativo pues resultaría perfectamente inútil, amén de incongruente con el resto de la disposición como queda acreditado en las consideraciones anteriores.

Tampoco puede apoyarse su argumentación en la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo o en la de esta Dirección General pues en ambos casos la cláusula reúne los requisitos para entender que existe una limitación en el uso de determinados elementos del régimen de propiedad horizontal y que la misma es oponible.

La circunstancia de que no exista incoado expediente de disciplina urbanística es completamente ajena a la cuestión que se discute que versa sobre la existencia o no de una limitación civil al negocio realizado y no del control administrativo sobre los usos de los inmuebles urbanos.

No es atendible la circunstancia de que el destino del inmueble es, de hecho, el de vivienda pues tampoco es esta la cuestión que se discute en este expediente sin que la falta de acción por parte de la comunidad de propietarios pueda, por sí sola, fundamentar la pretensión de alterar el contenido del Registro (artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 15 de julio de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.