

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7907 *Resolución de 28 de mayo de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota calificación de la registradora de la propiedad de Valencia n.º 9 por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación, compraventa y simultánea agregación de dos locales colindantes de un mismo edificio en régimen de propiedad horizontal.*

En el recurso interpuesto por doña C. P. B., abogada, en nombre y representación de doña A. R. B., contra la nota calificación de la registradora de la Propiedad de Valencia número 9, doña María de las Mercedes del Álamo Arroyo, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación, compraventa y simultánea agregación de dos locales colindantes de un mismo edificio en régimen de propiedad horizontal.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada ante el notario de Valencia, don Alejandro Cervera Taulet, el día 12 de julio de 2013, posteriormente rectificadora por otra de 14 de noviembre de 2013, doña A. R. B., casada en régimen de separación de bienes, vende, previa segregación, parte de un local comercial de su propiedad a los cónyuges don R. R. T. y doña P. B. G., casados en régimen de gananciales, quienes proceden simultáneamente a su agregación con otro local comercial colindante de su propiedad. Se describe el resto del local comercial tras la segregación de 7,25 decímetros cuadrados, que queda con una superficie de 111,20 metros cuadrados, al igual que la nueva medición del local colindante del mismo edificio tras la agregación, 93,15 metros cuadrados. Ambos locales mantienen tanto el acceso por la misma vía pública y linderos que constan en el título constitutivo de la propiedad horizontal y la reasignación de cuotas de participación respeta la que correspondía inicialmente a los mismos.

II

La referida escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Valencia número 9 por doña C. P. B., abogada, el día 4 de diciembre de 2013, al Diario 38 con el número 559, entrada 3333, y fue objeto de calificación negativa, de fecha 30 de diciembre de 2013, mediante nota que, a continuación, se transcribe: «Previo el examen y calificación preceptivos del documento de referencia, se suspende la inscripción del mismo, por los siguientes defectos subsanables: Hechos: Primero: Con fecha 12 de julio de 2013 se otorga escritura de segregación, venta, determinación de resto y agregación por el Notario de Valencia, don Alejandro Cervera Taulet, que ha sido presentada en el Registro con el asiento 559 del Diario 38. En virtud de la referida escritura que se califica, se segrega de la finca registral n.º 22.934 de la Sección 1.ª de Afueras B, que es el local 104 de propiedad horizontal, una porción, que tras su venta, se agrega a otro local del mismo edificio, finca registral n.º 22.933, n.º 103 de propiedad horizontal. Se precisa por tanto la correspondiente autorización administrativa para poder segregar y agregar. Segundo: La escritura que se califica ha sido rectificadora por otra del mismo notario de fecha 14 de noviembre de 2013, por lo que resulta necesario se justifique su presentación a efectos de la liquidación del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados. Y tercero: No consta en el local que se segrega los metros cuadrados construidos, y en consecuencia tampoco en la descripción del resto, ni en el

local resultante de la posterior agregación; así mismo no corresponde la cuota de participación en elementos comunes del local que se segrega, con las cuotas atribuidas en el departamento resto ni en el departamento resultante de la agregación. Fundamentos de Derecho. Primero: El artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal dispone que: "1.-Tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengán impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, las siguientes actuaciones: e) Los actos de división material de 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, realizados por voluntad y a instancia de sus propietarios, cuando tales actuaciones sean posibles a consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.... 3 Requerirán autorización administrativa, en todo caso:.. B) Cuando así se haya solicitado, previa aprobación de 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..... En estos supuestos deberá constar el consentimiento de los titulares afectados y corresponderá a la Junta de Propietarios, de común acuerdo con aquéllos, y por mayoría de tres quintas partes del total de los propietarios, la determinación de la indemnización por daños y perjuicios que corresponda. La fijación de las nuevas cuotas de participación, así como la determinación de la naturaleza de las obras que se vayan a realizar, en caso de discrepancia sobre las mismas, requerirá la adopción del oportuno acuerdo de la Junta de Propietarios, por idéntica mayoría. A este respecto también podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la Ley". Por tanto, en la escritura que se califica, no se cumplen los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal para poder realizar la segregación y agregación solicitada, porque falta la autorización administrativa. Segundo: Artículo 254.1 de la Ley Hipotecaria y 54 del Texto Refundido de la Ley de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Y tercero: Principio de determinación. Artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento. Artículos 3 y 5 de la Ley de Propiedad Horizontal. Contra la presente nota (...) Valencia a treinta de diciembre del año dos mil trece. La Registradora (firma ilegible). Firmado: María de las Mercedes del Álamo Arroyo».

III

El día 7 de marzo de 2014 fue presentado en el Registro de la Propiedad de Valencia número 9, entrada 648, escrito de recurso, referido sólo al defecto primero de la nota de calificación, interpuesto por doña C. P. B., Abogada, en nombre y representación de doña A. R. B., en el que alegó lo siguiente: «(...) Hechos. Primero.-Que esta representación presentó en el Registro de la Propiedad de Valencia nueve el documento, consistente en escritura de segregación-venta de parte de la finca registral 22.934, con número 104 de PH perteneciente al complejo inmobiliario calle (...) para su simultánea agregación a la finca registral 22.933, con número 103 de PH del mismo complejo inmobiliario; otorgada por mi representada ante el notario de Valencia don Alejandro Cervera Taulat el 12-7-2013, número de protocolo 2.552, así como escritura de rectificación de la anterior otorgada ante el mismo notario con número de protocolo 4.022 en fecha 14-11-2013, para su inscripción en el Registro, a lo que se me hizo entrega de recibo con referencia "Entrada 3333 del año 2013, asiento diario 559 del diario 38" (...). Pasado el tiempo, ante la falta de noticias por parte del Registro esta representación se personó en el mismo, el día 17 de febrero de 2014 manifestándosele que, la inscripción del documento con referencia "Entrada 3333, fecha 4/12/2013. Asiento 559. Diario 38", había sido calificada negativamente. Lo que en contra de lo establecido por el artículo 322 de la Ley Hipotecaria no se le había notificado a ésta presentante. Entregándole en dicho momento copia de la

calificación remitida a otro presentante, concretamente a D. J. F. L. P. (...). Con lo anterior, dada la falta de notificación de la calificación a ésta presentante, dentro del plazo establecido, por el artículo 326 de la L. H., de un mes y desde que ha tenido conocimiento de la calificación negativa, esta representación interpone el presente recurso gubernativo, por no ser acorde a derecho el contenido del apartado primero de la calificación registral realizada. Segundo.—Objeto de inscripción, como ya hemos dicho, es la escritura de segregación de 7,25 m² del local comercial, Finca Registral 22.934 de la Sección 18 de Afueras B, n.º 104 de PH del complejo inmobiliario calle (...) para su venta y simultánea agregación al local comercial, finca registral 22.933 de la Sección 1.ª de Afueras B, n.º de P.H. 103 del mismo complejo inmobiliario. Con dicho negocio jurídico no se modifican las características de los elementos privativos afectados, ni el número de los elementos privativos del complejo inmobiliario al que pertenecen, en tanto que, la porción segregada pasa, de formar parte del local n.º 104 a formar parte del local comercial 103 y siguen siendo ambos locales comerciales. Se acompaña como documento n.º 3, plano de los locales comerciales, obrante en el proyecto final de obra de septiembre de 2002 (...). Tercero.—Por la Sra. Registradora se suspende la inscripción del documento, entre otros motivos subsanables, por entender en su FD. Primero que, la segregación-agregación, precisa de autorización administrativa y ello por aplicación del artículo 10.3 de la Ley de Propiedad Horizontal. Entendemos que dicha calificación no es acorde a derecho y con base en los siguientes, Fundamentos de Derecho 1.º—(...) 2.º—En cuanto al fondo del asunto: El escrito de calificación negativa a los efectos de fundamentar la resolución de los hechos descritos en su apartado primero transcribe solo parcialmente el artículo 10 de la LPH y más concretamente su apartado tercero, mutilando las frases en las que se encuentra la esencia del artículo y en las que se establece concretamente cuando y como se precisa de autorización administrativa y cuando no es necesaria (...). De la lectura del anterior artículo se desprende: con relación al punto primero que, precisara autorización administrativa la modificación del complejo inmobiliario según lo previsto por el artículo 17.6 del R.D.Leg. 2/2008, T.R. Ley del Suelo, es decir, el apartado primero del artículo 10.3 de la LPH somete la necesidad de autorización administrativa a que concurran los hechos o requisitos previstos por el artículo 17.6 del TRLS. En cuanto al punto segundo del artículo 10.3 LPH, establece que la segregación, agregación, ampliación, etc, precisara de autorización administrativa cuando lo soliciten las tres quintas partes de las cuotas de participación, lo que en el caso que nos ocupa, no se cumple en tanto en cuanto que, los estatutos de la Comunidad de Propietarios exoneran a los propietarios de locales comerciales de precisar la autorización comunitaria para efectuar segregaciones o agregaciones; continuando el artículo sometiendo dicha solicitud de autorización administrativa a la ocasión en que concurran los requisitos previstos por el artículo 17.6 del RDL 2/2008, TR Ley del Suelo. En ambos casos para poder resolver la cuestión debatida, cuándo se precisa de autorización administrativa, se ha de tener en cuenta el contenido del artículo 17.6 del RDL 2/2008. Artículo en todo caso omitido por el escrito de calificación pues no hace mención alguna al mismo y lo elimina en la transcripción que hace del artículo 10.3 LPH (...) Del artículo 17.6 del TR de la L. del Suelo a que remite el artículo 10.3 de la LPH se desprende que no será necesaria la autorización administrativa: 1.º—Cuando tras la segregación, agregación etc..., las características y el número de los elementos privativos resulten ser los mismos que los que dieron lugar a la licencia de edificación del complejo. 2.º—Cuando la modificación no provoque un incremento del número de elementos privativos. Así pues la segregación-venta y agregación que nos ocupa, no modifica las características de los elementos privativos del complejo que dio lugar a la licencia de edificación, si partimos de la definición del vocablo, características, "rasgo o nota distinta", podemos decir que, previamente a la segregación y agregación el rasgo o nota distintiva que caracterizaba a los elementos privativos objeto de segregación y agregación es la de ser dos locales comerciales, colindantes entre sí, sitos en el mismo complejo inmobiliario, ambos con salida a la calle en su frente y, linde posterior con la zona de recreo común, sus lindes derecho o izquierdo entrando respectivamente, zaguán del edificio al que pertenece; y que tras la segregación y agregación las características de

los inmuebles afectados siguen siendo las mismas, ambos siguen siendo locales comerciales, colindantes entre sí, pertenecientes al mismo complejo inmobiliario, que por frente tienen la salida a la calle y su linde posterior es la zona común del complejo, siendo sus lindes por derecha o izquierda entrando respectivamente, el zaguán del edificio al que pertenecen. Cumpliéndose de este modo la primera condición impuesta por el artículo 17.6, para que no sea necesaria la autorización administrativa en caso de segregación o agregación. Con relación, al apartado b) del artículo 17.6 no se precisa autorización administrativa cuando el número de elementos privativos del complejo inmobiliario no varíe. Atendiendo a la segregación-venta y agregación que nos ocupa, antes de la misma, eran dos locales comerciales el nº 104, y el nº 103 de PH y después de la segregación y agregación siguen siendo dos locales comerciales, el 104 y el 103, por lo tanto el número de elementos privativos del complejo inmobiliario al que pertenecen no ha variado, no siendo en consecuencia, preceptiva la autorización administrativa. De lo anterior podemos afirmar que, la calificación negativa efectuada en función de precisar autorización administrativa con causa en el artículo 10.3 de la LPH infringe el ordenamiento jurídico, en tanto en cuanto que, dicho artículo remite para su regulación al artículo 17.6 del T.R.L. del Suelo, el cual establece que no será necesaria autorización administrativa cuando no se modifiquen ni las características, ni el número de elementos privativos del complejo inmobiliario de que se trate, lo cual ocurre en el presente caso, pues tras el negocio jurídico realizado no se han visto modificadas las características de los locales comerciales, ni el número de los elementos privativos del complejo inmobiliario al que pertenecen».

IV

Por su parte, el notario autorizante del título objeto de la nota de calificación, presentó, el día 18 de marzo de 2014, escrito en el que alegó, en síntesis, lo siguiente: «(...) 3.º-Que de las normas de comunidad o estatuto privativo de la propiedad horizontal en la que se integran las fincas descritas, contenidas en la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal autorizada el 27 de mayo de 2002 por el Notario de Valencia don Francisco Badía Gascó, resulta que las operaciones de segregación, división, agrupación, agregación de viviendas, locales o trasteros están autorizadas a los propietarios "ab origine", y sin necesidad de consentimiento de la Junta de Propietarios. Por tanto, las citadas normas o estatutos fueron formalizados e inscritos con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 8/2013 que modifica la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960 (su artículo 10). 4.º-Que el edificio en el que se integran las fincas objeto de dicha escritura fue construido, según el certificado catastral unido a aquella escritura, en el año 2002, y se halla enclavado en una zona urbana consolidada de la Ciudad de Valencia. 5.º-Que la calificación emitida por la Registradora de la Propiedad número 9 de Valencia no puede a mi juicio ser mantenida, considerando que la solicitud de licencias administrativas para la segregación y agregación de locales no es exigible para el caso que nos ocupa, y ello por lo siguiente: La modificación del artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal y la supresión del contenido del artículo 8 de la misma Ley no puede ser entendida en el sentido de que cualquier operación de segregación, división, agrupación o agregación requiera licencia administrativa. Así lo será para aquellas fincas situadas en Comunidades Autónomas cuya normativa lo exija. El artículo 10 establece que "requiere autorización administrativa en todo caso... b) Cuando así se haya solicitado, previa aprobación por las 3/5 partes del total de los propietarios..."; dado el sentido liberalizador de la norma, la expresión cuando así se haya solicitado, no se puede referir a la simple segregación que no requiere solicitud alguna, y más bien se refiere a obras que requieren, por su naturaleza, una solicitud y aprobación de la junta, que no es el caso por la existencia de los Estatutos de la Comunidad previamente inscritos en el Registro; refuerza esta teoría que dicho artículo establezca que «en dicho supuesto... corresponderá a la junta de propietarios, de común acuerdo con ellos (propietarios afectados) la determinación de la indemnización de daños y perjuicios que corresponda. La fijación de las nuevas cuotas de participación, así como la determinación de la naturaleza de las

obras que se vayan a realizar» cuando en una simple operación de segregación/tabicación, no requiere indemnizaciones ni determinaciones de la naturaleza de las obras. La clase de obras a las que se refiere dicho artículo pueden ser múltiples, pero es obvio que no se refiere a las que son objeto del presente, que no requieren solicitud alguna, ni tampoco necesidad de fijar indemnizaciones de daños y perjuicios ni tampoco requiere determinar con la Junta de Propietarios la naturaleza de las mismas, las obras a realizar, obras que afectan exclusivamente al local objeto de división o segregación. La Ley 8/2013 no ha modificado el sistema de fuentes por las que han de regirse los edificios en régimen de propiedad horizontal. Recordemos que el artículo 5 de la Ley 49/1960, no modificado, señala que el título constitutivo de la propiedad podrá contener 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. Y es que además, la Ley 8/2013 no ha realizado ningún pronunciamiento referido al inmenso número de estatutos inscritos en el Registro de la Propiedad que incluyen la previsión de segregación, división, agregación o agrupación de componentes sin necesidad de autorización de la Junta de Propietarios. - Del espíritu de la norma, y en general, del sentido liberalizador y dinamizador de la economía de la Ley 8/2013 -que reduce mayorías y suprime unanimidades- (y normas anteriores y posteriores), resulta la clara voluntad del legislador de aligerar trámites y suprimir trabas administrativas que hagan más difícil la actividad económica, lo que resulta contrario a la calificación recurrida. No puede deducirse que por razón de las operaciones contenidas en la escritura pública por mí autorizada (y que es la que motiva este informe) un aumento del volumen edificable y una alteración de la estructura o fábrica del edificio. Exigir a las partes a la solicitud y obtención de una licencia administrativa antes inexistente, es interpretar la norma una forma totalmente contraria a la doctrina del Tribunal Supremo y del Centro Directivo. En consecuencia, a la vista de los argumentos expuestos, estimo que para inscribir la escritura por mí autorizada el 12 de julio de 2013, número 2552, no es necesaria la autorización administrativa; y que por tanto no hay obstáculo para segregar una porción del componente número 104 y su posterior agregación al 103».

V

Mediante escrito, de fecha de 21 de marzo de 2014, la registradora de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 10.3.b de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal y 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, ambos modificados por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas; 53 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; 6, 17, 19, 19 bis, 322, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 417, 419, 421, 427 y 428 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 enero y 15 y 16 de octubre de 2002; 14 de enero, 12 de julio y 30 de octubre de 2010; 12 de abril de 2011; 5 noviembre 2012; 23 de enero de 2013, y 21 enero y 20 de marzo de 2014.

1. Como cuestión previa de procedimiento ha de analizarse lo que la registradora denomina «cambio informático del presentante», que motivó la notificación de la calificación a la presentante del documento una vez había excedido con creces el plazo legalmente establecido con tal finalidad, debiendo por tanto entenderse interpuesto en plazo el recurso contra la calificación, pues la misma es recibida por la presentante, doña

C. P. B., el día 17 de febrero de 2014. Si se tiene en cuenta que el documento se presentó el día 4 de diciembre de 2013 y que el siguiente día 5 se aporta otra copia física del mismo documento para acreditar el pago del impuesto por don J. F. L. P., ha de concluirse el incumplimiento del plazo legalmente previsto de quince días para practicar la notificación al presentante, pues este atributo reside en la persona que inicia el procedimiento registral con la presentación del título inscribible, el cual no puede ser reemplazado sin acreditar ante el registrador su autorización para ello. En este caso, don J. F. L. P. no adquiere tal condición con la aportación de otra copia a los efectos de acreditación del pago del impuesto, pues como indica la registradora en su informe ello no motiva un nuevo asiento de presentación, sino sólo una entrada vinculada al asiento inicial del título.

Las aplicaciones informáticas para la gestión del Registro de la Propiedad han de ser diseñadas y utilizadas conforme a la legalidad vigente, que no puede ver alterada ni condicionada su operatividad por defectos en el diseño y mantenimiento o bien por un mal uso de dichas herramientas tecnológicas. Por tanto carece de fundamentación alguna el «cambio informático del presentante», que como se ha visto puede tener una importante incidencia en el desarrollo del procedimiento registral. En este sentido ha de mencionarse la Resolución de 30 de octubre 2010, en la que se dice para una cuestión conexas con la que ahora se analiza, «que habida cuenta de la relevancia que en nuestro ordenamiento se atribuye al presentante del título, como persona que puede disponer de los derechos -y a quien se atribuyen las obligaciones- derivados de la práctica del asiento de presentación (cfr. artículos 249.1 de la Ley Hipotecaria y 419, 421 y 422 del Reglamento Hipotecario)», debe entenderse que el despacho del asiento en el supuesto referido únicamente procederá cuando sea el mismo presentante quien aporte otra copia o ejemplar del documento retirado. Así, retirado el título presentado telemáticamente, puede ser despachado éste si posteriormente se aporta una copia, en soporte papel, del mismo, sin necesidad de practicar un nuevo asiento de presentación, siempre que se trate del mismo presentante –o persona por él autorizada debidamente– y, además, el registrador no tenga duda sobre la identidad entre ambas copias.

2. Centrado el recurso únicamente en el primer defecto de la nota, ha de determinarse si es necesaria la previa autorización administrativa para proceder a segregar parte de un local comercial integrante de un edificio en régimen de propiedad horizontal y que de forma simultánea se agrupa a otro local colindante del mismo edificio perteneciente al mismo dueño. La registradora alega en favor de su exigencia el carácter imperativo del artículo 10.3.b de la Ley sobre Propiedad Horizontal, en la redacción dada por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, entendiéndose que es exigible la autorización administrativa en este caso, ya que se realiza una modificación de dos elementos de la propiedad horizontal, produciéndose una operación acordeón, que crea un elemento más como consecuencia de la segregación y disminuye un elemento como consecuencia de la agregación, y como resultado final de todas estas operaciones se han producido modificaciones en las superficies de los elementos afectados, y tales operaciones (modificaciones) están sujetas a control por la Administración.

Por su parte, la recurrente considera que la acreditación de tal acto de intervención administrativa no es de aplicación en este caso, dado que concurren las circunstancias exigentes establecidas en el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo, puesto que ni se alteran las características de los inmuebles, ni se está incrementando el número de elementos independientes del edificio.

Finalmente, el notario autorizante alega que no es necesaria la autorización que exige la nota, puesto que en los estatutos inscritos de la comunidad ya consta la posibilidad de llevar a efecto estos actos de modificación hipotecaria sin necesidad de autorización de la junta de propietarios y que además ello sólo es posible cuando se solicite expresamente, afirmaciones que carecen de relevancia a los efectos del presente recurso, pues no habiéndose cuestionado tales extremos en la nota de calificación, no procede tampoco abordarlos en la presente resolución.

3. Se hace necesario, pues, analizar el contenido del artículo 10.3 de la Ley sobre Propiedad Horizontal que establece: «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».

No hay duda y así se afirmó en la reciente Resolución de 20 de marzo de 2014, 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», 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 eximen la previa obtención de la autorización administrativa exigida por la registradora de la Propiedad en su nota de calificación.

4. Dispone el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo que «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, se ha de 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 establece «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».

Este criterio recogido en el citado precepto reglamentario ha quedado ahora confirmado y elevado a rango legal (con lo que han de darse por superados los reparos doctrinales a su aplicación generalizada), 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 encuentra 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, que entró en vigor el día 28 junio 2013. Normativa que según la disposición final decimonovena tiene el carácter de legislación básica, debiendo ser interpretados y aplicados ambos

preceptos de forma coordinada 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.

Por tanto, es la propia normativa estatal la que impone la necesidad de autorización administrativa previa, y lo hace simultáneamente en ambos supuestos y en virtud de la reforma introducida por una misma Ley (Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas), que incide coordinadamente en dos normas estatales. La primera, garantiza la igualdad en el ejercicio de los derechos vinculados a la propiedad del suelo, que tiene naturaleza estatutaria, determinando los derechos y deberes urbanísticos del propietario (Texto Refundido de la Ley de Suelo); mientras que la segunda (Ley sobre Propiedad Horizontal), tiene un contenido más puramente civil. Los títulos competenciales que amparan dicha modificación resultan de la disposición final decimonovena, número 1, que establece que «la presente Ley tiene el carácter de legislación básica sobre bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149.1.13.ª de la Constitución». Añadiéndose en el número 2, apartado 2.º, en relación con los artículos 17 del Texto Refundido Ley de Suelo y 10.3 de la Ley sobre Propiedad Horizontal, que se redactan «al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.8.ª y 18.ª de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia sobre legislación civil, procedimiento administrativo común, legislación sobre expropiación forzosa y el sistema de responsabilidad de las Administraciones Públicas».

5. Procede analizar ahora la concurrencia en este caso de alguna de las circunstancias recogidas en el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo, que exigen la previa obtención de autorización administrativa. Así, en la letra a) se contempla que «el número y características de los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario (referencia en este caso aplicada a un edificio en régimen de división horizontal) sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquel», supuesto que ha de entenderse en principio referido a los actos de constitución del complejo inmobiliario y que no son objeto de este recurso, si bien ha de resaltarse que tampoco se produce alteración de las características que conforme al título constitutivo de la propiedad horizontal definen los inmuebles afectados (todos los locales comerciales mantienen sus linderos y la salida propia a la vía pública), ni tampoco hay una modificación de su destino que pudiera plantear la necesidad de un previo control administrativo para verificar su adecuación al uso permitido por el planeamiento, como pudiera suceder en los casos de cambio de uso de vivienda a local o viceversa. Igualmente del título tampoco se deriva ninguna actuación que afecte a la estructura o fábrica del edificio.

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 estos 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, puesto que la segregación es una operación meramente instrumental y de carácter previo a la simultánea agregación con el local colindante, que fundamentalmente persigue, tal como resulta del plano aportado, una regularización de la configuración interna de ambos locales. 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.

Por ello, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación registral en los términos que resultan de los anteriores fundamentos jurídicos.

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, 28 de mayo de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.