

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 4123** *Resolución de 20 de marzo de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Alcoy, por la que se suspende la inscripción de una escritura de modificación de régimen de propiedad horizontal.*

En el recurso interpuesto por doña María Isabel Menéndez-Valdés Tauroni, Notaria de Cocentaina, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Alcoy, don Luis Fernando Pellón González, por la que se suspende la inscripción de una escritura de modificación de régimen de propiedad horizontal.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por la Notaria de Cocentaina doña María Isabel Menéndez-Valdés Tauroni, se otorgó por don M. A. M. M. como propietario de un local en planta baja en un edificio en Alcoy, calle (...) números... y..., complemento de la división en régimen de propiedad horizontal sobre el local de que es propietario. En la escritura se divide horizontalmente el local en doce plazas de garaje a las que se da un reglamento de régimen interior para las mismas. Se detalla en la escritura que la configuración del local permite su uso para garaje, para lo que se solicitó y obtuvo del Ayuntamiento de Alcoy la oportuna licencia para la actividad de aparcamiento privado. En la escritura se justifican e incorporan los documentos acreditativos de la autorización administrativa en tal sentido. No hay norma especial en los estatutos que prohíba el destino de garaje ni el cambio de vivienda a local o viceversa.

Se justifica el complemento de división horizontal en virtud del artículo 53, regla b), 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.

II

La referida escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Alcoy el día 16 de octubre de 2014, y fue objeto de calificación negativa de 2 de diciembre que fue notificada el 10 de diciembre y que a continuación se transcribe en lo pertinente: «Hechos: Don M. A. M. M. titular del pleno dominio y con carácter privativo de la finca registral 35.064 de Alcoy, local comercial en planta baja debajo de los cuerpos de obra anterior y posterior izquierdo, integrante del edificio sito en Alcoy, calle (...), hoy números... y..., respectivamente, manifiesta que dado que la configuración de dicho local permite su uso como garaje, con las debidas licencias municipales para la actividad de aparcamiento privado, licencia de apertura de dicha actividad y aforo máximo, cambia el uso del local comercial para utilización como garaje de vehículos, para lo cual describe de manera pormenorizada el local en plazas de garaje con su superficie y cuota correspondiente, zona común para acceso y maniobra, así como el establecimiento de normas de régimen interior, observándose que no se establece dicho destino de garaje del mencionado local en las normas estatutarias especiales establecidas para el edificio de que forma parte, ni se aporta acuerdo alguno de la comunidad de propietarios para una clara y concreta autorización para dicho cambio. Fundamentos de Derecho: De conformidad con los artículos 10 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 18 de junio de 2010 y 21 de octubre de

2014 y Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 24 de octubre de 2011. Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323, 1º, de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación... (Oferta de recursos)».

III

El día 8 de enero de 2015, doña María Isabel Menéndez-Valdés Tauroni, Notaria de Cocentaina, interpuso recurso contra la calificación, en el que en síntesis alega lo siguiente: 1.–Que interesa destacar que en los estatutos de la propiedad horizontal de la finca de referencia, se permite expresamente en el artículo 3º, que «los propietarios de los locales comerciales... podrán por sí solos... realizar operaciones de... división y subdivisión horizontal y vertical... Y también, sin limitación alguna, obras o modificaciones»; 2.–En cuanto al defecto de que «no se establece dicho destino a garaje del mencionado local en las normas estatutarias». Ese destino es posible como ha reconocido el Tribunal Supremo en Sentencia de 18 de diciembre de 1995 y las Resoluciones de 12 de diciembre de 1986 y 20 de febrero de 1989, pues no constituye elemento común y la amplitud del goce de los departamentos independientes puede ser restringida por el título constitutivo, pero los límites que se impongan lo han de ser con claridad y deben ser objeto de interpretación estricta sin que puedan deducirse de un simple término descriptivo como es la expresión local comercial. Además esa expresión de local se contrapone a todo lo que no es vivienda, según Resolución de 26 de enero de 2002, es decir, comprende también los garajes; 3.–En cuanto a «si es posible destinar a garaje un local comercial, e inscribirlo sin haber obtenido la clara y concreta autorización de la junta o precisa de esta autorización para su inscripción»: en los estatutos del edificio se permite al propietario del local, de forma amplia, la realización de operaciones materiales y además, no se prohíbe de forma expresa el destino de garaje; 4.–Que aun cuando el artículo 10 de la Ley sobre propiedad horizontal exige autorización de la junta para divisiones de locales, son numerosas las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado que la permiten sin esa autorización cuando tal facultad consta en los estatutos inscritos en el Registro de la Propiedad. Que independientemente de ello, no se está dividiendo el local, sino realizando atribuciones concretas de uso a determinadas porciones del mismo. Que el artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal no hace más que regular las mayorías necesarias para los diferentes casos de acuerdos, que la precisan. Que la Sentencia de 24 de octubre de 2011, se refiere a un supuesto en el que la transformación del local en vivienda estaba expresamente prohibida por los Estatutos de la comunidad. Por el contrario, da a entender que en el caso de no estarlo, sería lícita e inscribible sin necesidad de la autorización de la junta en el caso de que los estatutos no dijeran nada y aún menos si estuviese expresamente permitida. Que de la misma forma ocurre con la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de octubre de 2014, que se refiere a una transformación de local y vivienda, estando tal transformación expresamente prohibida en los estatutos. Por lo tanto, da a entender a sensu contrario, que sería lícita e inscribible si nada dijeran sobre esta materia los estatutos, y mucho menos, si estuviera en ellos expresamente permitida. Y que la Resolución de 18 de junio de 2010, también se refiere a un cambio de destino estando expresamente prohibido por los estatutos; 5.–En consecuencia, todos los argumentos de Derecho alegados por el registrador se refieren a un supuesto distinto del presente. Está suponiendo que en los estatutos se prohíbe el cambio de uso, pero no es así. En el caso concreto se permiten ampliamente las operaciones materiales y no se prohíbe ni expresa ni tácitamente el cambio de uso, y 6.–Que en apoyo de lo que se solicita y del recurso resultan los fundamentos siguientes: La Resolución de 21 de octubre de 2014, que afirma que no hay inconveniente en que en los estatutos de la comunidad puedan establecerse restricciones a los posibles usos, pero afirma que para que dichas limitaciones tengan alcance real y excluyente de otros usos posibles, es preciso que por

un lado estén recogidas en los estatutos y por otro que lo sean con la debida claridad y precisión. En el presente caso no hay limitación al uso de los locales comerciales. La Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de septiembre de 2013, que afirma que «los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad como consideren más adecuado, a no ser que este uso esté legalmente prohibido o que el cambio de destino aparezca expresamente limitado por el régimen de la propiedad horizontal, su título constitutivo y su regulación estatutaria». La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de noviembre de 2013 que afirma que la mención del destino de la finca en la división horizontal es meramente descriptiva, y que el propietario puede cambiar el uso sin necesidad de acuerdo de la comunidad de propietarios a menos que una disposición en los estatutos establezca alguna limitación en ese cambio de uso, en cuyo caso sí sería necesario el acuerdo de la comunidad de propietarios.

IV

Mediante escrito con fecha de 19 de enero, el registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el día 26 del mismo mes).

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 10, 14 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal; las Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de diciembre de 1995, 24 de octubre de 2011 y 12 de septiembre 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, 18 de junio de 2010, 15 de julio y 13 de noviembre de 2013 y 21 de octubre de 2014.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de complemento de propiedad horizontal en la que concurren las circunstancias siguientes: se modifica el uso del local destinándolo a garajes; se complementa la división horizontal en virtud del artículo 53, regla b), del Real Decreto 1093/1997; se establece un régimen interior de la misma.

El registrador señala como defecto, que no se establece el destino de garaje para el mencionado local, en las normas estatutarias especiales establecidas para el edificio de que forma parte, ni se aporta acuerdo alguno de la comunidad de propietarios para una clara y concreta autorización de dicho cambio.

La Notaria recurrente alega respecto al primer defecto –no se establece dicho destino a garaje del mencionado local en las normas estatutarias– que ese destino es posible pues no constituye elemento común y la amplitud del goce de los departamentos independientes puede ser restringida por el título constitutivo, pero los límites que se impongan lo han de ser con claridad y deben ser objeto de interpretación estricta sin que puedan deducirse de un simple término descriptivo como es la expresión local comercial. Respecto del segundo –si es posible destinar a garaje un local comercial sin haber obtenido autorización de la junta– alega que en los estatutos del edificio se permite al propietario del local, de forma amplia, la realización de operaciones materiales y además, no se prohíbe de forma expresa el destino de garaje.

Por lo tanto, las cuestiones que se debaten son dos: la primera, si cabe alterar el destino de un local sin que se autorice en los estatutos de la división horizontal, y la segunda, si aceptando que lo fuera sin que figurase la autorización en los estatutos de la comunidad, entonces sería precisa la autorización de la junta.

2. Respecto a la primera cuestión, esto es, si debe figurar la autorización en los estatutos de la comunidad de propietarios para el cambio de uso o destino de un local. Este Centro Directivo ha dicho en reiteradas ocasiones (Resoluciones en «Vistos») desde la Resolución de 18 de junio de 2010: «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 sólo ha concurrido la voluntad del propietario». En consecuencia, si en los estatutos no consta nada relativo al destino del local, ni limitación respecto a la modificación del citado destino, pueden hacerse las modificaciones y cambios y por lo tanto no se puede sostener tal defecto en la calificación.

3. Respecto a la plasmación y expresión de esas limitaciones en los estatutos, para ser tenidas en cuenta. También en ese sentido, la jurisprudencia que resulta de la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera) de 12 de septiembre de 2013, que reproduce el contenido de la anterior de 24 de octubre de 2011. Dice así la citada Sentencia: «La doctrina de esta Sala es prácticamente unánime (SSTS 30 de diciembre de 2010, 23 de febrero de 2006, 20 de octubre de 2008) al considerar que la mera descripción del inmueble no supone una limitación del uso o de las facultades dominicales, sino que la eficacia de una prohibición de esta naturaleza exige de una estipulación clara y precisa que la establezca. Los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad como consideren más adecuado, a no ser que este uso esté legalmente prohibido o que el cambio de destino aparezca expresamente limitado por el régimen de dicha propiedad horizontal, su título constitutivo o su regulación estatutaria (STS, Civil, del 24 de octubre de 2011; RJ 2012, 431)». Pero esta doctrina jurisprudencial ni es nueva (obsérvese que los primeros antecedentes que cita se remontan a 2006, fecha anterior a la Resolución de este Centro Directivo de 18 de junio de 2010 que resolvió la misma cuestión), ni es contradictoria con la doctrina de este Centro Directivo en que se basó la citada Resolución, y que ha seguido manteniendo en sus pronunciamientos de 15 de julio y 13 de noviembre de 2013. Antes al contrario.

En efecto, si bien 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, y que en aplicación de tal criterio debe entenderse 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, sin embargo lo anterior, 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 sobre 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 (Resoluciones de 20 de febrero de 1989 y 15 de julio de 2013). Así pues, no estando recogidas las limitaciones en los estatutos con la debida claridad y precisión, no procede sostener la calificación en este punto.

Y esta doctrina, aplicada en el caso de la Resolución de 18 de junio de 2010, 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 precisa y clara. De forma que si bien en este ámbito de la propiedad horizontal la mera descripción del uso atribuido a un elemento privativo no constituye por sí restricción de uso alguna, dicha restricción existirá en caso de que tal limitación se haya hecho constar de modo expreso y preciso en los estatutos y haya quedado reflejada en la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad con el fin de ser eficaz frente a terceros. Y esto no sucede en el presente caso en que, no hay limitaciones de uso ni de modificación de uso en los estatutos de la comunidad que rige la propiedad horizontal.

4. Respecto a si es precisa la autorización de la junta de propietarios. También este Centro Directivo ha tenido ocasión de recordar la doctrina de 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 (*vid.* Resolución de 15 de julio de 2013). Como consecuencia, 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.

Así pues, no es posible afirmar que la inscripción del cambio de uso sólo es posible si los estatutos del régimen expresamente lo autorizan porque la previsión legal es la contraria como ha quedado debidamente expuesto o en su caso si lo autoriza la comunidad de propietarios: sólo si los estatutos prevén una limitación en los usos permitidos y dicha limitación, debidamente expresada, consta inscrita en el régimen de propiedad horizontal, es posible rechazar la inscripción de un cambio de uso que sea incompatible con su contenido y sin la oportuna modificación llevada a cabo por la junta de propietarios (artículo 14.d de la Ley de propiedad horizontal). De otra forma, el cambio de uso de un elemento privativo es factible sin necesidad de autorización en los estatutos ni de la Junta de copropietarios.

5. En consecuencia, no resultando de los estatutos de la propiedad horizontal ninguna limitación ni prohibición respecto del uso de destino del local ni del cambio de uso del mismo, es posible el complemento de división horizontal que se ha realizado sin necesidad de autorización de la junta de propietarios, pero esto sin perjuicio de los derechos de cada uno de los comuneros a su reclamación ante los tribunales de Justicia para el caso del perjuicio que pudiera ocasionar la alteración en su caso, de la utilización de alguno de los elementos comunes, tales como las entradas al local que por naturaleza del nuevo uso –vado de entrada y salida de vehículos– puedan dar lugar las nuevas necesidades del uso que ahora se adopta en el local del edificio.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación.

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, 20 de marzo de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.