

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 4174** *Resolución de 23 de marzo de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Puerto de la Cruz, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación y partición de herencia, en la que entre otras operaciones se divide y adjudica un elemento independiente de una propiedad horizontal.*

En el recurso interpuesto por doña J. M. P. M. V. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Puerto de la Cruz, doña María Luisa Martín Moreno-Torres, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación y partición de herencia, en la que entre otras operaciones se divide y adjudica un elemento independiente de una propiedad horizontal.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada ante el notario de La Orotava don Carlos González Pedregal, el día 13 de octubre de 2014 con el número 1.084 de protocolo, se realizan las operaciones particionales de don P. F. M. S. y doña J. V. G., procediendo a la división de la finca 17.401, integrada en una división horizontal.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz, con fecha 13 de octubre de 2014, bajo el asiento número 1023, del tomo 43 del Libro Diario y número de entrada 1.719 fue objeto de la siguiente nota de calificación: «...Hechos: 1.– Se presenta escritura de aceptación de herencia autorizada por el notario de Puerto de la Cruz (sic), don Marcos Guimerá Ravina (sic) el día trece de octubre de dos mil catorce, con el número 1.084 de protocolo, por la que se realizan las operaciones particionales al fallecimiento de don P. F. M. S. y doña J. V. G., sobre las fincas 17.399 y 17.401 de Puerto de la Cruz, y otra en otro distrito hipotecario y previa las adjudicaciones dividen la finca 17.401 formado dos fincas nuevas e independientes. Fundamentos de Derecho: Es necesario acompañar autorización administrativa para la división de la vivienda señalada con el número dos, de acuerdo con el artículo 10.3 de la Ley de Propiedad Horizontal, artículo 17 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y artículo 53 del Real Decreto Ley 1093/1997 de 4 de julio, por formarse nuevos elementos privativos susceptibles de uso independiente: (...) Puerto de la Cruz, 4 de diciembre de 2014».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña J. M. P. M. V. interpone recurso en virtud de escrito de fecha 30 de diciembre del año 2014, en base entre otros a los siguientes argumentos: «...Motivos. Primero: No se contraviene ningún precepto de la Ley de Propiedad Horizontal. Establece el art. 10.3 de la Ley de Propiedad Horizontal:... 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. Para la segregación realizada ante la notaria han participado la totalidad de los propietarios del edificio, por lo que ningún perjuicio se ha ocasionado, y además cuenta por lo tanto con el consentimiento unánime de los propietarios. Segundo: La planta segunda del edificio, ya constaba dividida en dos viviendas independientes desde hacía muchos años. La planta segunda del citado edificio consta dividida en dos viviendas independientes desde hace más de ocho años. Tal es así que la vivienda situada a la derecha (conocida a efectos internos por las propietarias como 1B) se encuentra alquilada a doña M. I. C. C. desde hace algunos años, y la de vivienda de la izquierda (1 A) también ha sido objeto de alquiler independiente aunque en la actualidad se encuentra vacía. De documento número dos al cinco acompañamos copia de los recibos de alquiler de la vivienda 1B, así como estadillo de relación de ingresos y gastos que realizó el gestor don A. M. donde se constata que dicha vivienda 1B se encuentra alquilada desde hace tiempo mientras que la 1 A se encontraba vacía, y que unimos como documento número seis. Ambas viviendas cuentan desde hace años con suministro de energía eléctrica y agua potable independiente, y pese a que figuraba en el Registro de la Propiedad como una sola finca en realidad la misma se encontraba físicamente dividida desde hace más de ocho años. Ambas reúnen condiciones de habitabilidad de forma independiente. El propio informe técnico emitido por la ingeniera de la edificación y arquitecto técnico doña M. I. H. G. de fecha 21 de mayo de 2014, al realizar la descripción y justificación de la división, ya indica que de la inspección ocular y de la documentación aportada se verificó que dicha finca se encontraba formada por dos viviendas independientes con acceso desde núcleo vertical de comunicación. Incluso los planos aportados de cada una de dichas viviendas constatan la realidad física de su división. Por lo tanto resulta manifiesto que cualquier tipo de reclamación, sanción administrativa, etc. estaría prescrita. Y por ende tampoco procede dicha solicitud de segregación cuando ha transcurrido el tiempo de prescripción exigible al respecto. Tercero: Procede por lo tanto rectificar y reponer la calificación registral de referencia, en el sentido de reconocer que no procede solicitar autorización administrativa para la división de la vivienda señalada con el número dos (...).

IV

La registradora trasladó el recurso al notario autorizante, el cual no formuló consideraciones al respecto, emitió informe el día 23 de enero de 2015 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 10 de la Ley de propiedad horizontal; 17 del texto refundido de la Ley de suelo; 166 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias; 53 del Real Decreto 1093/1997 sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, y las Resoluciones la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 y 17 de octubre de 2002, 12 de septiembre de 2011, 23 de enero y 25 de abril de 2013 y 21 de enero, 28 de mayo y 17 de octubre de 2014.

1. Es objeto de este recurso determinar si es precisa autorización administrativa para dividir un elemento existente en una propiedad horizontal, creando una nueva vivienda susceptible de configuración jurídica propia e independiente.

En la resolución del presente expediente no se tendrá en cuenta la alegación que formula la recurrente en el sentido de que la planta segunda del edificio, ya constaba dividida en dos viviendas independientes desde hace muchos años, por cuanto no consta ni alegado, ni acreditado en el momento de formularse la calificación registral, todo ello de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria cuando dispone que el recurso

deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación registral, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

2. Tras la modificación operada por la Ley de 26 de junio de 2013, de regeneración, rehabilitación y renovación urbanas, tanto la Ley de propiedad horizontal como el texto refundido de la Ley de suelo establecieron, respecto de esta circunstancia de hecho, la necesaria obtención de autorización administrativa. Así, el artículo 10.3 de la Ley de 21 de julio de 1960, señala que «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.» Este último texto aludido, el de la Ley Estatal del Suelo, en dicho artículo 17 establece en su apartado 6: «La constitución y modificación del complejo inmobiliario deberá ser autorizada por la Administración competente donde se ubique la finca o fincas sobre las que se constituya tal régimen, siendo requisito indispensable para su inscripción, que al título correspondiente se acompañe la autorización administrativa concedida o el testimonio notarial de la misma. 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 los efectos previstos en este número se considera complejo inmobiliario todo régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria en el que se distingan elementos privativos, sujetos a una titularidad exclusiva, y elementos comunes, cuya titularidad corresponda, con carácter instrumental y por cuotas porcentuales, a quienes en cada momento sean titulares de los elementos privativos».

Ambos preceptos han sido objeto de una interpretación consolidada por parte de este Centro Directivo. Así en las Resoluciones de 28 de mayo de 2014 y de 17 de octubre del mismo año, se considera que «deben ser interpretados y aplicados 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».

De manera añadida, esta exigencia de obtención de autorización administrativa, encuentra sustento en la normativa competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, es decir en la ley autonómica reguladora de estas materias que le son competencia exclusiva. A estos efectos, el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, establece en su artículo 166, bajo la rúbrica de «actos sujetos a licencia urbanística»: «1. Están sujetos a previa licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los actos de construcción y edificación y de uso del suelo y, en particular, los siguientes: (...) e) Las obras que modifiquen la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso. Asimismo, la modificación del número de sus unidades funcionales susceptibles de uso independiente».

3. De todos los textos legales analizados resulta de manera evidente que la autorización administrativa resulta preceptiva en la comunidad autónoma de las Islas Canarias cuando el acto o negocio jurídico –otorgado bajo la vigencia de las normas

analizadas, tanto en relación a la autorización del documento público en el que se contiene como a la fecha de presentación del mismo en el Registro de la Propiedad—consiste en la creación de un elemento nuevo susceptible de uso independiente dentro de una propiedad horizontal, como sucede en el presente supuesto, en el que se divide una vivienda para formar dos nuevas y distintas.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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