

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9171 *Resolución de 5 de julio de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Moncada n.º 2 a la inscripción de una escritura de cambio de uso de local a vivienda.*

En el recurso interpuesto por don V. I. M. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Moncada número 2, don Silvino Navarro Gómez-Ferrer, a la inscripción de una escritura de cambio de uso de local a vivienda.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 8 de enero de 2015 por el notario de Massamagrell, don Jesús Beneyto Feliu, con el número 30 de protocolo, los cónyuges en régimen de gananciales, don V. I. M. y doña M. A. E. M., con las debidas licencias, declararon que habían procedido a la habilitación de determinado local en régimen de propiedad horizontal para vivienda. Hicieron constar los dos otorgantes de la escritura, así como la arquitecta que lo confirmó mediante diligencia posterior, que las obras declaradas se realizaron «sin que se produzca una variación esencial de la composición general exterior, volumetría o el conjunto del sistema estructural del edificio, su configuración exterior ni su esquema tipológico básico sin menoscabo de las propias de restauración o conservación estricta». Y el notario autorizante expresó que, consultados los estatutos que rigen la propiedad horizontal, daba fe de «que no existe en ellos nada que prohíba el cambio de uso de los locales comerciales sitos en la planta baja, para habilitarlos a viviendas, siguiendo la doctrina que recoge la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fecha 13 de noviembre de 2013». Entre otras, rigen las siguientes normas estatutarias de la propiedad horizontal: «5.ª Las fachadas de las viviendas, bajo ningún concepto, podrán ser modificadas ni alteradas, así como tampoco podrán instalarse cristalerías en los balcones recayentes al exterior.—6.ª Los titulares de los locales en planta baja podrán colocar carteles o anuncios luminosos, marquesinas, etc., siempre y cuando no rebasen los límites de su respectiva parte de fachada y cumplan todo lo que se ordene por las disposiciones legales y ordenanzas municipales». Y, en la regla 2.ª, se dispone lo siguiente: «El titular o los titulares de los departamentos en planta baja podrán por sí solos realizar en ellos cualesquiera operaciones de agrupación, agregación, división y subdivisión, fijando las cuotas de participación en la comunidad por suma, distribución o redistribución de las que tenían asignadas, con el límite del aprovechamiento normal como locales independientes, de tal modo que cada uno de los locales así formados tenga acceso directo desde la calle o tuviera ya acceso abierto a un elemento común, antes de tales modificaciones, sin que en ningún caso se altere estructura externa del edificio ni se disminuya la seguridad del mismo, para lo cual se considerarán investidos de amplios poderes irrevocables de todos los restantes titulares de unidades de la propiedad horizontal, que se entenderán conferidos por el solo hecho de la adquisición de las mismas». Por otra parte, en la escritura se expresó que el local comercial «ocupa una superficie ciento cincuenta y dos metros, cincuenta y cinco decímetros cuadrados útiles de los que están integrados en el edificio descrito anteriormente en el edificio descrito anteriormente 101,92 metros cuadrados útiles», y la vivienda para la que se destina «ocupa una superficie ciento cincuenta y dos metros, cincuenta y cinco decímetros cuadrados útiles de los que están integrados en el edificio noventa y tres metros y once decímetros cuadrados útiles».

II

Presentada en el Registro de la Propiedad de Moncada número 2 la referida escritura, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Moncada 2 El registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación jurídica de la escritura de declaración de habilitación de local para vivienda, autorizada el día 8 de enero de 2015, por el notario de Massamagrell, don Jesus Beneyto Feliu, protocolo 30/2015, que causa el asiento 1619 del Diario 153, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada en el mismo, conforme a los hechos y fundamentos de Derecho que seguidamente se detallan: Pese a que, tal y como indica la R19 julio 2016, las normas estatutarias sobre destino de los componentes privativos, en cuanto puedan suponer una limitación a un derecho constitucionalmente protegido como es el de la propiedad privada, han de ser interpretadas de un modo restrictivo, de los estatutos de la finca matriz en la que se integra el departamento en el que se opera el cambio de uso resulta un régimen jurídico especial que afecta a locales y viviendas, de suerte que la referencia a los usos permitidos no puede entenderse como meramente ejemplificativa, sino como limitativa. Interpretar lo contrario convertiría las previsiones estatutarias en completamente inútiles e incongruentes. En los estatutos se permite a los titulares de los locales colocar carteles y anuncios luminosos, marquesinas,... cosa que no se permite a los titulares de las viviendas cuyas fachadas, según resulta de los mismos estatutos no podrán, bajo ningún concepto, ser modificadas ni alteradas,... De lo anterior resulta un régimen jurídico diferente para los locales y para las viviendas. Por ello no puede aplicarse en este caso la doctrina permisiva que posibilita los cambios de destino como regla general, salvo previsión expresa en contra de los estatutos. Hay que destacar asimismo que la propia licencia del ayuntamiento establece el condicionante de que debe existir un Acta suscrita por el presidente y administrador, acreditativa de los acuerdos que la amparan: Modificación de fachada, usos y división horizontal. Esto en todo caso resulta agravado por el hecho de la alteración de la descripción del departamento que se quiere realizar ya que quiere que se encuentre integrados en el edificio noventa y tres metros y once decímetros cuadrados útiles y no los ciento un metros con noventa y dos decímetros cuadrados útiles. art 3, 5 y 17 LPH. RDGRN. 15-7 y 24-9-2011 Contra la presente nota de calificación (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Silvino Navarro Gómez Ferrer registrador/a de Registro Propiedad de Moncada 2 a día quince de marzo del año dos mil diecisiete».

III

Contra la anterior nota de calificación, don V. I. M. interpuso recurso el día 12 de abril de 2017 mediante escrito en el que alega lo siguiente: «(...) Hechos Primero.–El Sr. Registrador de la Propiedad califica negativamente el documento notarial, por considerar que es necesario el consentimiento de la comunidad de propietarios para el cambio de uso de un inmueble en planta baja para que de «local», pase a «vivienda» y por entender que, junto con ese cambio de uso, se ha procedido a alterar su descripción por reducir su superficie útil de 101,92 a 93,11 m². Segundo.–Considera la parte recurrente, en relación con el primero de los defectos invocados (necesidad de consentimiento de la Comunidad de Propietarios), que el Sr. Registrador de la Propiedad, dicho sea con los debidos respetos y en estrictos términos de defensa, no tiene en cuenta ni la Resolución de la DGRN que él mismo cita (19.07.16), ni la reiterada doctrina jurisprudencial (que incluso se recoge en dicha Resolución del citado Centro Directivo), entendiendo que ha existido error en la calificación del Sr. Registrador y solicitando, a través de este recurso, la correspondiente rectificación. Tercero.–En cuanto al segundo de los defectos reflejados en la nota (licencia municipal condicionada), también olvida la citada doctrina jurisprudencial sobre la que hemos de volver en sede de fundamentación jurídica. Cuarto.–Para acabar, en relación con el tercero de los reparos (diferencia de metros útiles), hay que recordar que al pasar de un local «Sin distribución interior» a una vivienda «distribuida interiormente en departamentos propios para habitar» ha habido que construir unos tabiques que

deslindan y delimitan tales departamentos y que han reducido la superficie útil del inmueble en los términos que resultan del certificado final de obra suscrito por el técnico director de las mismas e incorporado a la escritura objeto de la calificación que aquí se recurre. A los motivos anteriores son de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho I.–Permite el recurso gubernativo el art. 324 de la Ley Hipotecaria (...) II.–Legitimación (...) III.–El recurso se ha interpuesto dentro del plazo de un mes (...) IV.–En los términos que prevé el artículo 327 de la Ley Hipotecaria (...) IV [sic].–En cuanto al fondo del asunto, por lo que se refiere a la exigencia de acuerdo de la comunidad de propietarios para que tenga acceso al Registro el cambio de destino, resulta de aplicación la doctrina que, en base a los artículos 33 CE y 5, 7, 14 y 17 de la LPH, establece el Tribunal Supremo en Sentencias tales como la número 729 de 03.12.14 (que cita la de 24.10.11: «Se reitera como doctrina jurisprudencial que las limitaciones o prohibiciones referidas a la alteración del uso de un inmueble en el ámbito de la propiedad privada exige, para que sean eficaces, que consten de manera expresa»). En idéntico sentido las siguientes sentencias del TS: STS 23.02.06 (n.º 123/2006): «En el título constitutivo y los estatutos se hace constar de ordinario el uso y destino del edificio, pero esta mera descripción no supone limitación del uso o de las facultades dominicales, pues para ello deviene necesaria una cláusula o regla precisa y concreta, con obligación para los comuneros de su cumplimiento, tanto para los fundadores de la Comunidad, como para los titulares posteriores, y a ninguno de ellos se le puede privar de la utilización de su derecho de propiedad como considere oportuno, siempre que el destino elegido no esté prohibido singularmente en aquellos documentos.» STS 20.09.07 (n.º 996/2007): «Es cierto que esta Sala ha puesto de manifiesto (STS de 21 de diciembre de 1993; 23 de febrero y 19 de mayo de 2006) que las disposiciones del título en relación con el uso de determinados elementos de la comunidad no comportan necesariamente una adscripción definitiva si no la imponen de manera clara y precisa, sino que pueden implicar un destino originario susceptible de ser modificado por quien ostente facultades para ello sin necesidad de acudir al procedimiento de modificación del título, especialmente cuando afecten a las facultades dominicales de los copropietarios sobre los elementos privativos. La concepción del derecho de propiedad en nuestro ordenamiento jurídico, no sujeta a otras limitaciones que las expresamente previstas en las leyes y las que convencionalmente se establezcan, así como la inexistencia en el título constitutivo de una prohibición expresa del cambio de uso o destino de los locales comerciales del edificio, todo lo cual implica que las restricciones a las facultades dominicales han de interpretarse limitadamente, de tal forma que su titular puede acondicionar su propiedad al uso que tenga por conveniente, siempre y cuando no quebrante alguna prohibición legal, y ello aunque suponga un cambio de destino respecto del previsto en el título constitutivo» STS 30.12.08 (n.º 846/2008): «La doctrina de esta Sala es prácticamente unánime (SSTS 23 de febrero de 2006 [RC n.º 1374/1999], 12 de octubre de 2008 [RC n.º 3106/2002], entre otras) al considerar que la mera descripción del inmueble no supone una limitación del uso o de las facultades dominicales. Para que las prohibiciones o limitaciones resulten eficaces, resulta imprescindible que una cláusula o regla precisa así lo 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 no 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 04.03.13 (n.º 145/2013): «La doctrina de esta Sala considera que la mera descripción del uso y destino del inmueble en los estatutos o en el título, no supone por si misma limitación del uso o de las facultades dominicales, pues para ello es necesaria una cláusula o regla precisa y concreta que así lo 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. (SSTS 23 de febrero de 2006 [RC n.º 1374/1999], 20 de octubre de 2008 [RC n.º 3106/2002], entre otras)» STS 09.10.13 (n.º 552/2013): «La jurisprudencia de esta Sala, que sistematiza la sentencia de 1 de octubre de 2013, es reiterada en el sentido siguiente: (i) Una de las

características de la propiedad horizontal es la de estar regida por normas de Derecho necesario, pero ello no impide que contenga otras modificables por la voluntad de los particulares y con respecto a las cuales rige el principio de autonomía de la voluntad (artículo 1255 CC) (SSTS 15 de octubre 2009, 4 y 7 de marzo de 2013) (ii) El derecho a la propiedad privada constituye un derecho constitucionalmente reconocido (artículo 33 CE), concebido ampliamente en nuestro ordenamiento jurídico, sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente que, en todo caso, deben ser interpretadas de un modo restrictivo. En el ámbito de la propiedad horizontal, resulta posible, el establecimiento de limitaciones o prohibiciones que en general atienden al interés general de la comunidad. Estas prohibiciones referidas a la realización de determinadas actividades o al cambio de uso del inmueble, deben constar de manera expresa, y a fin de tener eficacia frente a terceros deben aparecer inscritas en el Registro de la Propiedad (SSTS 20 de octubre de 2008 y 30 de diciembre de 2010). (iii) Existe una plena libertad a la hora de establecer el uso que se le puede dar a un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal, de tal forma que los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad del inmueble como consideren más adecuado, a no ser que este uso no 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 (SSTS 23 de febrero de 2006; 20 de octubre de 2008, entre otras). La sentencia de esta Sala de 24 de octubre de 2011, declaró en su fallo “Se reitera como doctrina jurisprudencial que las limitaciones o prohibiciones referidas a la alteración del uso de un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal exigen, para que sean eficaces, que consten de manera expresa.”. Esta doctrina se recoge en las sentencias de 4 de marzo y 25 de junio de 2013.». Frente a la claridad de esta jurisprudencia, no sirve el argumento del distinto régimen previsto en estatutos para los locales en relación con las viviendas, porque, en primer lugar, ello no supone la prohibición expresa que exige nuestro más Alto Tribunal, y, en segundo, porque es evidente que, al cambiar de «local» a «vivienda», el titular del inmueble dejará de beneficiarse del régimen especial previsto para los primeros, puesto que ha dejado de serlo (si, como dice la nota de calificación, «En los estatutos se permite a los titulares de los locales colocar carteles y anuncios luminosos, marquesinas,... cosa que no se permite a los titulares de las viviendas» a quien ha pasado a ser titular de una vivienda por cambio de uso ya no le será aplicable el régimen de los locales, pues el cambio, evidentemente, lo es a todos los efectos). La nota de calificación parece querer tomar apoyo en la Resolución de este Centro Directivo de 15 de julio de 2013 (aunque cita «RDGRN. 15-7 y 24-9-2013» entendemos que es un error ya que no hemos sido capaces de localizar ninguna de 24.09.13 y da la coincidencia que esa fecha es la de publicación en el BOE de la de 15 de julio de 2013 por lo que, salvo por el Sr. Registrador se indique otra cosa, a un error involuntario suyo habremos de achacar la cita). Pues bien, tal apoyo no puede considerarse oportuno ya que, en aquel caso, se trataba de una cláusula estatutaria en la que no se describía solo el inmueble como «local comercial» sino que se añadía (cosa que no ocurre en nuestro caso) que «podrá destinarse el mismo, indistintamente, a local de negocio o despacho»: de ahí que se hable de «especificación de usos» en expresión que en la calificación se cambia por la de «referencia a los usos permitidos» y que, en todo caso, no se acomoda a nuestro supuesto: en efecto, los estatutos no contienen ninguna especificación de usos en relación con los locales cuyo cambio a vivienda no queda en modo alguno restringido. La reticencia que deriva de la «condición» establecida en la licencia tampoco parece de recibo ya que, en la conocida expresión que viene del artículo 12 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955 (y de la que es trasunto el 219 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana), «las autorizaciones y licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero», de forma que, caso de que el cambio de uso estuviese expresamente prohibido, la licencia municipal no lo habilitaría, pero, dada la jurisprudencia antes citada, no se puede limitar tampoco por el ayuntamiento lo que viene ínsito en el derecho de propiedad. A ello se refieren sentencias

del Tribunal Supremo como la de 23.02.06 (n.º 123/2006) cuando establece: «obviamente, todo ello sin perjuicio de que los pisos o locales reúnan las correspondientes condiciones técnicas y de la obtención de la licencia administrativa que constituye una cuestión ajena a la Comunidad y no le vincula, ya que el permiso de los organismos oficiales no incide, a favor o en contra, de los acuerdos autónomos e independientes de índole civil, adoptados por la Junta de Propietarios.». Lo mismo en la STS 29.09.07 (n.º 996/2007) que reproduce el texto que acabamos de transcribir y, desde otra perspectiva, la ya citada STS de 03.12.14 (n.º 729/14) cuando, para rechazar el cambio, exige que el «uso esté legalmente prohibido» (en cuyo caso no se habría concedido la licencia) «o que el cambio de destino aparezca expresamente limitado por el régimen de dicha propiedad horizontal, su título constitutivo o su regulación estatutaria» (que ya sabemos que no es nuestro caso). En apoyo de todo esto, se añade el hecho de que, un mes y medio después de la anterior licencia (de 12 de junio de 2014, en la que el Sr. Registrador se basa para apoyar su negativa a la inscripción), el 24 de julio de 2014, el mismo Ayuntamiento, concedió licencia de ocupación de la «vivienda» (incorporada a la escritura), dejando sin efecto el condicionante que, evidentemente, consideraba improcedente. Para acabar y con el debido respeto, solo decir que lo añadido al final de la nota de calificación en relación con la diferente superficie útil del inmueble tras su cambio de uso, no tiene ningún apoyo jurídico, ya que el certificado final de obra incorporado al documento que se pretende inscribir y cuya copia autorizada acompaña a este recurso, determina que tal es la superficie útil actual del inmueble, que, al haber incluido tabiques de separación y delimitación de departamentos de la nueva vivienda, se ha reducido en el espacio que ahora ocupan esas separaciones de obra que inicialmente no existían».

IV

El registrador de la Propiedad informó, manteniendo la calificación impugnada, y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de fecha 8 de mayo de 2017.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 33 de la Constitución Española; 4, 348 y 349 del Código Civil; 18 de la Ley Hipotecaria; 3, 5, 7, 14 y 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; las Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de febrero de 2006, 20 de septiembre de 2007, 20 de octubre y 27 de noviembre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 24 de octubre de 2011, 4 de marzo, 25 de junio y 1 y 9 de octubre de 2013, 3 de septiembre y 3 de diciembre de 2014 y 5 de mayo de 2015, 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, 26 de enero de 2002, 15 de julio y 13 de noviembre de 2013, 21 de abril de 2014, 8 de julio de 2015, 19 de julio de 2016 y 18 de abril de 2017.

1. Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada, los propietarios de un elemento privativo de una propiedad horizontal configurado como local declaran que han procedido a la habilitación del mismo para vivienda.

En dicho título hacen constar los otorgantes, así como la arquitecta que lo confirma mediante diligencia posterior, que las obras declaradas se realizan «sin que se produzca una variación esencial de la composición general exterior, volumetría o el conjunto del sistema estructural del edificio, su configuración exterior ni su esquema tipológico básico sin menoscabo de las propias de restauración o conservación estricta». Y el notario autorizante expresa que, consultados los estatutos que rigen la propiedad horizontal, da fe de «que no existe en ellos nada que prohíba el cambio de uso de los locales comerciales sitos en la planta baja, para habilitarlos a viviendas, siguiendo la doctrina que recoge la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fecha 13 de noviembre de 2013».

Por otra parte, en la escritura se expresa que el local comercial «ocupa una superficie ciento cincuenta y dos metros, cincuenta y cinco decímetros cuadrados útiles de los que están integrados en el edificio descrito anteriormente en el edificio descrito anteriormente 101,92 metros cuadrados útiles», y la vivienda para la que se destina «ocupa una superficie ciento cincuenta y dos metros, cincuenta y cinco decímetros cuadrados útiles de los que están integrados en el edificio noventa y tres metros y once decímetros cuadrados útiles».

Entre otras, rigen las siguientes normas estatutarias de la propiedad horizontal: «5.^a. Las fachadas de las viviendas, bajo ningún concepto, podrán ser modificadas ni alteradas, así como tampoco podrán instalarse cristalerías en los balcones recayentes al exterior.–6.^a. Los titulares de los locales en planta baja podrán colocar carteles o anuncios luminosos, marquesinas, etc., siempre y cuando no rebasen los límites de su respectiva parte de fachada y cumplan todo lo que se ordene por las disposiciones legales y ordenanzas municipales».

El registrador suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, de las referidas normas estatutarias resulta un régimen jurídico diferente para los locales y para las viviendas, por lo que «no puede aplicarse en este caso la doctrina permisiva que posibilita los cambios de destino como regla general, salvo previsión expresa en contra de los estatutos». Y añade «asimismo que la propia licencia del ayuntamiento establece el condicionante de que debe existir un Acta suscrita por el presidente y administrador, acreditativa de los acuerdos que la amparan: Modificación de fachada, usos y división horizontal. Esto en todo caso resulta agravado por el hecho de la alteración de la descripción del departamento que se quiere realizar ya que quiere que se encuentre integrados en el edificio noventa y tres metros y once decímetros cuadrados útiles y no los ciento un metros con noventa y dos decímetros cuadrados útiles».

2. Como puso de relieve esta Dirección General ya en su Resolución de 12 de diciembre de 1986, no es función de los estatutos la definición casuística del contenido dominical sobre los elementos privativos de la propiedad horizontal, sino, a lo sumo, la articulación normativa de la zona de fricción derivada de la interdependencia objetiva entre derechos de análoga naturaleza, de modo que en las hipótesis no contempladas, será regla la posibilidad de cualquier uso, siempre que éste sea adecuado a la naturaleza del objeto y no vulnere los límites genéricos de toda propiedad o los específicos de la propiedad horizontal (moralidad, salubridad, comodidad y no peligrosidad; artículo 7 de la Ley sobre propiedad horizontal). Así lo confirma, además, la exigencia de interpretación estricta e imposibilidad de presunción de toda hipótesis excepcional, como son las restricciones singulares del derecho de propiedad (artículos 4, 348 y 349 del Código Civil).

Es doctrina asentada de este Centro Directivo (vid. las Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente) 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 no obsta, como igualmente ha reconocido este Centro Directivo, a que los estatutos del régimen de propiedad horizontal, en cuanto conformadores del régimen jurídico por 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 (Resolución de 20 de febrero de 1989).

3. Por su parte, la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo (vid. Sentencias citadas en los «Vistos»), tras declarar que el derecho a la propiedad privada es un derecho reconocido por el artículo 33 de la Constitución y que está concebido ampliamente en nuestro ordenamiento, sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente (limitaciones que, en todo caso, deben ser interpretadas restrictivamente), ha entendido

reiteradamente 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 una estipulación clara y precisa que la establezca. Y, por ello, admite plenamente el derecho del propietario al cambio de destino de su piso (de comercial a residencial en este caso), siempre y cuando dicho cambio no aparezca expresamente limitado o prohibido por el régimen de propiedad horizontal, su título constitutivo o su regulación estatutaria.

En la Sentencia de 3 de diciembre de 2014, entre otras, expresó lo siguiente: «(...) 1. En el ámbito de la propiedad horizontal, resulta posible el establecimiento de limitaciones o prohibiciones que en general atiendan al interés general de la comunidad. Prohibiciones estas que, como indican las sentencias de 20 de octubre de 2008 y 30 de diciembre de 2010, citadas por la de 5 de octubre de 2013, referidas a la realización de determinadas actividades o al cambio de uso del inmueble, que es lo sucedido en el caso del recurrente, deben constar de manera expresa: la sentencia de esta Sala de 24 de octubre de 2011 declaró en su fallo: «Se reitera como doctrina jurisprudencial que las limitaciones o prohibiciones referidas a la alteración del uso de un inmueble en el ámbito de la propiedad privada exige, para que sean eficaces, que consten de manera expresa». Por lo demás, a fin de tener eficacia frente a terceros deben estar inscritas en el Registro de la Propiedad. 2. Existe, pues, una plena libertad para establecer el uso que se le puede dar a un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal, de tal forma que los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad del inmueble 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, como señalan las sentencias de 23 de febrero de 2006 y 20 de octubre de 2008, entre otras».

4. En el caso del presente recurso no concurre ninguna de las circunstancias que hacen necesaria la autorización unánime de la comunidad de propietarios.

En primer lugar, no hay infracción de los estatutos. Las normas estatutarias invocadas por el registrador en su calificación no hacen sino imponer limitaciones a los titulares de las viviendas en cuanto a las alteraciones de sus fachadas e instalaciones de cristalerías en los balcones exteriores. Y respecto de los locales se limitan a permitir la colocación de carteles o anuncios luminosos, marquesinas, etc. De este modo, el hecho de que ciertos elementos privativos de la propiedad horizontal cambien dicho destino o uso, pasando de local a vivienda, determina que, una vez adquirido dicho carácter, se verá afectado por las limitaciones referidas a las viviendas.

Pero es que, además, no sólo no resulta de las normas estatutarias ninguna prohibición expresa relativa al cambio de uso de los elementos privativos de la división horizontal, sino más bien todo lo contrario. Así, la regla 2.ª dispone lo siguiente: «El titular o los titulares de los departamentos en planta baja podrán por sí solos realizar en ellos cualesquiera operaciones de agrupación, agregación, división y subdivisión, fijando las cuotas de participación en la comunidad por suma, distribución o redistribución de las que tenían asignadas, con el límite del aprovechamiento normal como locales independientes, de tal modo que cada uno de los locales así formados tenga acceso directo desde la calle o tuviera ya acceso abierto a un elemento común, antes de tales modificaciones, sin que en ningún caso se altere estructura externa del edificio ni se disminuya la seguridad del mismo, para lo cual se considerarán investidos de amplios poderes irrevocables de todos los restantes titulares de unidades de la propiedad horizontal, que se entenderán conferidos por el solo hecho de la adquisición de las mismas». Estas normas estatutarias evidencian la voluntad de flexibilizar ciertas restricciones de la normativa de la propiedad horizontal, facilitando a los propietarios de locales la realización de operaciones tales como la agrupación o división de los mismos, o destinarlos a cualquier uso no prohibido, todo ello sin necesidad de contar con el consentimiento de la junta de propietarios, tal y como expresamente se previene en las mismas normas, cuyas prohibiciones o restricciones, en cuanto limitativas del derecho a la propiedad privada, han de ser objeto de una interpretación restrictiva.

En segundo lugar, no consta que la transformación realizada por los interesados cambiando el destino de su local a vivienda afecte a elementos comunes del inmueble, modifique las cuotas de participación, menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores (cfr. artículos 5, 7 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal).

Por otra parte, tampoco puede impedir la inscripción la referencia que, como condicionante, contiene la licencia municipal al acta suscrita por el presidente y administrador, acreditativa de los acuerdos que la amparan. Sin prejuzgar sobre el alcance de dicha referencia, lo cierto es que a la escritura calificada se incorpora la licencia de ocupación, por lo que ha quedado acreditado que las obras se han realizado conforme al proyecto aprobado, con las condiciones impuestas en la licencia, y que la edificación está en condiciones de ser utilizada.

Por último, debe rechazarse también la objeción del registrador relativa a la superficie útil integrada en el edificio, toda vez que la superficie útil total del departamento privativo no queda alterada y la disminución de la superficie útil «integrada en el edificio», puede responder a la construcción de tabiques de separación, como afirma el recurrente.

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

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, 5 de julio de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.