

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**14914** *Resolución de 12 de noviembre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Chiva n.º 2, por la que se suspende la inscripción de la escritura de elevación a público de acuerdos de modificación de los estatutos de una comunidad de propietarios.*

En el recurso interpuesto por don A.M.M.B., letrado, en representación de la comunidad de propietarios (...), en Chiva, contra la calificación del registrador de la propiedad de Chiva número 2, don Fernando Ortega Gironés, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de acuerdos de modificación de los estatutos de dicha comunidad.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Lliria don José Ignacio Martínez Vázquez el 15 de julio de 2020, con número 845 de protocolo, se elevaron a público los acuerdos adoptados el 22 de diciembre de 2019 por la asamblea general extraordinaria de la comunidad de propietarios (...), en Chiva, por los que se aprobó la modificación de los estatutos de dicha comunidad, dado que -como se puso de relieve en una previa asamblea general celebrada el 25 de agosto de 2019- los anteriores estatutos no se ajustaban a la Ley sobre propiedad horizontal y en muchos artículos contradecían el texto y espíritu de dicha Ley, añadiendo que no vinculaban a todos aquellos propietarios que adquirieron su propiedad antes de ser inscritos en el Registro de la Propiedad. Se incorpora a dicha escritura certificación expedida el 10 de marzo de 2020 por la secretaria-administradora de la comunidad, con el visto bueno del presidente, según la cual el acuerdo fue aprobado con el voto favorable de la mayoría de los propietarios que representan los porcentajes de participación que se indican y el voto en contra de otros propietarios que representan los porcentajes de participación que también se especifican.

II

Dicha escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Chiva número 2 el 15 de julio de 2020, bajo el asiento 1.977 del diario 115; y fue objeto de calificación negativa el 19 de agosto de 2020 por el registrador, don Fernando Ortega Gironés, en los siguientes términos:

«(...) En relación al expresado documento presentado en esta Oficina, le notifico que previa su calificación jurídica y consultados los antecedentes del Registro, he procedido a su calificación negativa en base a los siguientes:

Hechos:

(...)

1.º En virtud de la escritura que se expresa en el encabezamiento, Doña C. A. Z., en su calidad de secretaria de la Comunidad de Propietarios (...), eleva a público los acuerdos adoptados por dicha comunidad relativos a la modificación de sus Estatutos.

2.º Aunque ni en el cuerpo de la escritura ni en los documentos incorporados a la misma se hace referencia alguna a determinada finca registral, es cierto que cabe la identificación de los Estatutos de la finca a los que se refiere el documento por tratarse de una Comunidad de Propietarios notoriamente conocida en este distrito, si bien debería haberse señalado la finca o fincas afectadas, habida cuenta del sistema de folio real imperante en nuestro sistema registral.

3.º Se considera que, al haberse adoptado el acuerdo por mayoría conforme a los Estatutos, ello no resulta admisible por cuanto se está contraviniendo el tenor imperativo de la Ley de Propiedad Horizontal en esta sede, que exige unanimidad para este tipo de acuerdos, conforme se expresará, ni tampoco resulta admisible la nueva redacción del Artículo 36 de los nuevos estatutos al permitir la reforma de los mismos con el voto favorable de más de  $\frac{3}{4}$  de los votos totales de la Comunidad, no estableciendo la necesaria unanimidad.

Fundamentos de Derecho:

A. El artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento Hipotecario en cuanto determina el ámbito de calificación de los registradores de la propiedad.

B. Desde el punto de vista legislativo, es aplicable el artículo 17-6 de la Ley de Propiedad Horizontal que señala:

"los acuerdos no regulados expresamente en este artículo, que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad, requerirán para su validez la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación".

C. El artículo 18-1.º de LPH, al decir:

"1.º Los acuerdos de la Junta de Propietarios, serán impugnables ante los tribunales de conformidad con lo establecido en la legislación procesal general, en los siguientes supuestos:

I. Cuando sean contrarios a la Ley o a los Estatutos de la Comunidad de Propietarios..."

D. La disposición transitoria primera de la LPH, en su primer párrafo:

"La presente ley regirá todas las comunidades de propietarios, cualquiera que sea el momento en que fueron creadas y el contenido de sus estatutos, que no podrán ser aplicados en contradicción con lo establecido en la misma."

E. La Dirección General de los Registros y del Notariado, actualmente de Seguridad Jurídica y Fe Pública, ha consagrado un criterio totalmente consolidado en favor de la exigencia de dicha unanimidad, a través de numerosas Resoluciones.

Así, la Resolución de 5 de julio de 2005 reitera la doctrina de las Resoluciones de 12 de diciembre de 2002, 4 de marzo de 2004 y 25 de marzo de 2005, entre otras, en el sentido de que debe distinguirse entre los actos colectivos de la Junta y aquellos actos que por afectar al contenido esencial del derecho real de propiedad requieren el consentimiento individualizado, por lo que si se trata de un acuerdo de modificación de Estatutos basta que se acredite el acuerdo colectivo por unanimidad o con notificación a los no asistentes sin haber manifestado en plazo discrepancia alguna, sin necesidad de expresar individualizadamente los nombres y apellidos de los que participaron en la Junta.

También debe destacarse las Resoluciones de 27 de junio de 1995, 24 de septiembre de 2001, 14 de mayo de 2002, 1 de junio de 2010, 9 de abril de 2014 y las más recientes de 23 de marzo de 2018, 29 de mayo de 2019, y la de 1 de junio de 2020, que consideran que a pesar de las reformas operadas en los últimos años en la Ley de Propiedad Horizontal, tendentes a permitir acuerdos mayoritarios en determinadas cuestiones, la unanimidad se ha mantenido para los acuerdos que impliquen modificación del título constitutivo.

F. Desde el punto de vista de nuestra jurisprudencia, también se han dado numerosos pronunciamientos al respecto. La Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) n.º 220 /2003 de 13 de marzo ya indicó que por imperativo legal la modificación de los estatutos precisa el acuerdo unánime, y así se ha pronunciado reiteradamente la jurisprudencia de esta Sala, en cuanto a que la regla de la unanimidad si no es observada dará lugar a la anulabilidad del acuerdo, pero no produce su nulidad de pleno derecho ( Sentencias del TS de 24 de septiembre de 1991, 22 de mayo de 1992, 26 de junio de 1993, 19 de noviembre de 1996).

La Sala de lo Civil del Tribunal Supremo ya había manifestado dicha tendencia en otros pronunciamientos: sentencias de 11 de diciembre de 1982, 15 de marzo de 1985, sentencia n.º 593/1995 de 16 de junio, Sentencia n.º 637/1995 de 26 de junio, sentencia 465/1997 de 30 de mayo, sentencia 86/2012 de 20 de febrero, 10 de diciembre de 1990, y 2 de febrero de 1991.

G. También nuestra mejor doctrina, A. C. P. y M. C. G. C., se refieren al carácter imperativo del Artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal añadiendo también que es imperativo el sistema de doble mayoría (personal y de cuotas) que establece dicho artículo para determinado tipo de acuerdos.

En el caso ahora planteado se observa una vulneración de una norma imperativa, como es el apartado 6 del artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, habida cuenta que el acuerdo de modificación de estatutos no respeta la doble exigencia de unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación.

Al contrario, se adopta el acuerdo con una mayoría estatutaria no admisible que vulnera la Ley de Propiedad Horizontal, y aunque en la certificación incorporada se establezca en su parte introductoria la palabra unanimidad, bien es cierto que se refiere a un acuerdo anterior de poner en marcha la modificación estatutaria sin que del acuerdo ahora adoptado resulten cumplidos los requisitos exigidos por el Artículo 17-6 de la LPH, ni siquiera en la nueva redacción del artículo 36 de los Estatutos.

En todo caso, se requeriría, tratándose como es de un acuerdo colectivo, una certificación del secretario de la comunidad de propietarios, con el visto bueno del presidente, acreditativo, bajo su responsabilidad, de la toma de los acuerdos con los requisitos previstos en el Artículo 17-6 de la Ley de Propiedad Horizontal, acomodando igualmente la redacción del nuevo artículo 36 de los estatutos, con el acuerdo unánime de la Junta de Propietarios, cumpliendo estrictamente lo señalado con carácter imperativo en la Ley de Propiedad Horizontal. Todo ello sin perjuicio de que se determine de forma precisa e inequívoca la finca o fincas registrales afectadas por el acuerdo adoptado, conforme al sistema de folio real de nuestro sistema registral (artículos 8 y 243 de la Ley Hipotecaria).

Como ha señalado reiteradamente la DGRN, la descripción de la finca en el título presentado debe garantizar de modo preciso e inequívoco su identificación y localización, al ser la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral. Resoluciones de 29 de diciembre de 1992, 2 de diciembre de 2011, 28 de octubre y 20 de diciembre de 2013, 3 de marzo de 2014, 17 de julio de 2015, 19 de julio de 2018, 28 de junio y 4 de noviembre de 2019 y 20 de enero de 2020.

Siendo el defecto subsanable, se suspende la inscripción solicitada.

Recursos: (...).»

### III

Don A.M.M.B., letrado, en representación de la comunidad de propietarios (...), de Chiva, interpuso recurso contra la anterior calificación, mediante escrito que entró en el referido Registro el 9 de septiembre de 2020, con las siguientes alegaciones:

«Estando de acuerdo que, por principio y de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, se requiere unanimidad para la modificación e inscripción de Estatutos, no es este el caso atendiendo a las circunstancias concretas y al hecho de la existencia de una

disposición estatutaria inscrita en el Registro de la Propiedad desde septiembre de 2015 debe ser vinculante.

Siendo que nos encontramos ante una Propiedad Horizontal Tumbada y tal y como reconoce la doctrina del conjunto inmobiliario, se suceden ciertas características como:

1. Inexistencia de regulación legal completa. Esto es, la inexistencia de una regulación específica que abarque todos los supuestos, lo que permite un amplio juego de la autonomía de la voluntad,

2. Publicidad registral de las normas estatutarias. La autorregulación del conjunto, a través de los Estatutos, alcanza eficacia frente a tercero a través de la publicidad registral.

Si partimos de unos Estatutos ya inscritos en el Registro de la Propiedad y, por tanto, con fuerza iuris et de iure, donde se recoge en su artículo 36 la mayoría necesaria para la reforma de los Estatutos, no puede el Registrador obviar dicha disposición y requerir unanimidad.

Por otro lado, en el anterior proceso de inscripción de esos Estatutos inscritos – asiento número 2307 del diario 708–, ni siquiera se requirió acuerdo de la Asamblea General (Junta de Propietarios), incurriendo en una grave irregularidad que motivó el planteamiento inicial de solicitar la nulidad, siendo que, como así se desprende al acta examinada, la modificación fue la alternativa a solicitar la nulidad y dicha modificación se acogió por unanimidad.

Por tanto, el análisis jurídico, entendemos que debe partir del histórico, valorando tanto esa inscripción registral y el contenido de la disposición estatutaria.

Por otro lado, en el anterior proceso de inscripción de esos Estatutos inscritos – asiento número 2307 del diario 108–, ni siquiera se requirió acuerdo de la Asamblea General (Junta de Propietarios), incurriendo en una grave irregularidad que motivó el planteamiento inicial de solicitar la nulidad, siendo que, como así se desprende al Acta Examinada, la modificación fue la alternativa a solicitar la nulidad y dicha modificación se acogió por unanimidad.

Por tanto, el análisis jurídico, entendemos que debe partir del histórico, valorando tanto esa Inscripción Registral y el contenido de la disposición estatutaria.

Siendo que el principio de autonomía de voluntad expresado en dicha inscripción y en dicha disposición –el quorum recogido de manera expresa en el artículo 36 de los Estatutos–, no puede desmontarse y desconocerse a posteriori por suponer ello cambiar las reglas del juego.

Desde el punto de vista jurídico, hacerlo así implicaría perpetuar los Estatutos actuales, puesto que la falta de unanimidad y su consecuente inscripción en el registro de propiedad, supondrían la existencia o convivencia de unos Estatutos distintos en una misma Comunidad, los aprobados por la Comunidad en un momento dado y los inscritos en el Registro que, jurídicamente, al tener fuerza iure et de iure, estarían dotados de fuerza ante terceros –nuevos adquirentes– y mayor validez jurídica. Se produciría una absurdidad o sinsentido jurídico.

Atendiendo al artículo 34 de la Ley Hipotecaria, las modificaciones que se introduzcan en el Título con posterioridad, también deberán tener reflejo en el Registro de la Propiedad, y que la falta de inscripción determinará la inoponibilidad del acuerdo a todos aquéllos que en la fecha en que se acordó la modificación estatutaria no eran propietarios de pisos o locales en el edificio de que se trate.

El pacto surgido por unanimidad, de aceptar la modificación de los Estatutos, necesariamente debe acatar el régimen de mayorías establecido en el propio instrumento, puesto que no hacerlo implica vaciar de contenido lo pactado.

En este sentido, la unanimidad impuesta es antitética de cualquier mayoría, incluso reforzada.

Desde el punto de vista meramente jurídico, se debe realizar el análisis atendiendo a la posibilidad de que los Estatutos regulen aspectos relativos al régimen de mayorías para su modificación e implementar la rigidez de la unanimidad en casos como ante el

que estamos –Urbanización de 400 Chales– no parece razonable y lógico. Por tanto, siendo que la interpretación de lo pactado no debe suponer un quebrantamiento del derecho necesario, sino más bien, adecuado al principio dispositivo o de autonomía de voluntad, este principio debe cobrar validez y entidad jurídica.

En definitiva, la interpretación de la norma no puede obviar la realidad jurídico-real a la que debe someterse o sobre la que debe ventilarse o expresarse.

En este sentido entendemos que se pronuncia la jurisprudencia de nuestro Alto Tribunal.

"La jurisprudencia de esta Sala, que sistematiza la sentencia de 1 de octubre de 2013, que cita la de 9 de octubre de 2013, en lo que aquí interesa, 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 a 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.

(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.»

En conclusión, no puede entenderse derecho necesario la regla de la unanimidad como quorum para modificar unos Estatutos en una Comunidad de Propietarios de las características de una Urbanización con 400 chalés, máxime cuando desde el principio de autonomía de la voluntad se está aceptando un tipo de quorum distinto y cuando partimos de la existencia de unos Estatutos Inscritos, por tanto, con fuerza frente a terceros- también frente al Registrador- en cuyo instrumento normativo se recoge el régimen de quorum necesario para modificarlo.

Procede el registrador a analizar la conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, siendo que no lo hizo así en la inscripción de septiembre de 2015, permitiendo la inscripción de unos Estatutos que no se habían adaptado a la Ley de Propiedad de conformidad con la Disposición transitoria primera de la LPH, en su reforma de 1999. Por ello, no puede petrificar los Estatutos actualmente inscritos, obviando las reglas allí contenidas.»

#### IV

El registrador de la propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de 6 de octubre de 2020. En dicho informe manifiesta que notificó al notario autorizante sin que éste haya presentado alegaciones.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 396, 397 y 606 del Código Civil; 18, 32, 34, 38 y 326 de la Ley Hipotecaria; 1, 2, 3, 5, 10, 14, 16, 17 y 24 de la Ley sobre propiedad horizontal; artículo 115.1.b) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; Sentencias del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 1976, 3 de mayo de 1989, 26 de junio de 1993, 13 de marzo de 2003, 19 de diciembre de 2008 y 10 de octubre de 2013; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de junio de 1973, 27 de junio de 1995, 26 de mayo de 2000, 24 de septiembre de 2001, 14 de mayo y 12 de diciembre de 2002, 4 de marzo de 2004, 25 de marzo y 5 y 23 de julio de 2005, 14 de octubre de 2006, 9 de febrero, 27 de marzo y 4 de noviembre de 2008, 5 de febrero y 22 de septiembre de 2009, 1 de junio de 2010, 13 de enero de 2011, 11 de abril y 31 de mayo de 2012, 25 de abril, 1 de julio y 27 de noviembre de 2013, 9 de abril de 2014, 7 de abril, 30 de junio y 24 de julio de 2017, 233 de marzo y 9 de mayo de 2018, 29 de mayo y 19 de diciembre de 2019; y las Resoluciones de esta Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 1, 5, 11 y 16 de junio y 16 de octubre de 2020.

1. Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada se elevaron a público determinados acuerdos adoptados el 22 de diciembre de 2019 por la asamblea general extraordinaria de la comunidad de propietarios (...), de Chiva, por los que se aprobó la modificación de los estatutos de dicha comunidad, dado que -como se puso de relieve en una previa asamblea general celebrada el 25 de agosto de 2019- los anteriores estatutos no se ajustaban a la Ley sobre propiedad horizontal y en muchos artículos contradecían el texto y espíritu de dicha Ley, añadiendo que no vinculaban a todos aquellos propietarios que adquirieron su propiedad antes de ser inscritos en el Registro de la Propiedad. Se incorpora a dicha escritura certificación expedida el 10 de marzo de 2020 por la secretaria-administradora de la comunidad, con el visto bueno del presidente, según la cual el acuerdo fue aprobado con el voto favorable de la mayoría de los propietarios que representan los porcentajes de participación que se indican y el voto en contra de otros propietarios que representan los porcentajes de participación que también se especifican.

El registrador fundamenta su negativa a la práctica de la inscripción solicitada en que, a su juicio, la modificación de los estatutos de la propiedad horizontal requiere la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación, conforme al artículo 17, regla 6, de la Ley sobre propiedad horizontal; y, por la misma razón, no es admisible la nueva regla del artículo 36 de los estatutos que permite la modificación de éstos con el voto favorable de más de tres cuartas partes de los votos totales de la comunidad. Además, considera que deben identificarse las fincas afectadas, habida cuenta del sistema de folio real imperante en nuestro sistema registral.

2. El régimen de propiedad horizontal se caracteriza por la existencia de un único derecho de propiedad cuyo objeto es complejo: el piso, local o departamento privativo -es decir, un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente- y la participación inseparable en la titularidad de los elementos, pertenencias y servicios comunes del edificio (cfr. artículos 3 de la Ley sobre propiedad horizontal y 396 del Código Civil). No se trata de dos propiedades yuxtapuestas (la del piso, local u otro departamento privativo) y la copropiedad sobre los elementos comunes, sino de un único derecho, de naturaleza especial y compleja, entre cuyas características más destacadas se encuentran: Por una parte, la atribución a cada piso o local de «una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo», de suerte que dicha cuota «servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad» (artículo 3, párrafo segundo, de la Ley sobre propiedad horizontal); y, por otro lado, la inseparabilidad e indisponibilidad de la cuota sobre «las partes en copropiedad» o elementos comunes, «que sólo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable»

(artículo 396, párrafo segundo, del Código Civil). En cambio, cada propietario puede disponer libremente de su derecho, sin separar los elementos que lo «integran» (artículo 3, párrafo último, de la Ley sobre propiedad horizontal).

La mencionada Ley ha superado dos características propias del clásico concepto de la copropiedad romana o por cuotas, de la que se aparta al no reconocer a los copropietarios la acción de división ni el derecho de retracto, y por eso dota a esa comunidad sobre los elementos comunes de una regulación especial en la que los intereses comunitarios predominan sobre el individual y encuentren su debida protección jurídica a través del órgano competente y con las facultades y límites que la propia Ley señala (cfr. la Resolución de 15 de junio de 1973).

Por ello se atribuye a la junta de propietarios, como órgano colectivo, amplias competencias para decidir en los asuntos de interés de la comunidad (cfr. artículos 14 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal), si bien tratándose de determinados acuerdos (los que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad), sólo serán válidos cuando se adopten por los propietarios en los términos previstos en la regla 6 del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, es decir por unanimidad (siquiera sea presunta, como permite la regla 8 de tal precepto); e incluso con el voto en contra de un disidente, si prospera la acción para obtener la sustitución de la unanimidad por vía judicial, en el llamado «juicio de equidad» a que se refiere el párrafo tercero de la de la regla 7 del mismo artículo 17, norma que el Tribunal Supremo ha considerado aplicable también a los actos que requieren unanimidad, atendiendo a la realidad social actual – cfr. Sentencia de 13 de marzo de 2003–, salvo que se trate de acuerdos que la misma ley exceptúa de la regla de unanimidad (cfr. los artículos 10 y 17).

Esta necesidad de unanimidad para los acuerdos que impliquen modificación del título constitutivo se ha mantenido aun cuando las sucesivas reformas de la Ley sobre propiedad horizontal, entre las últimas por Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que precisamente dio nueva redacción al artículo 17, han ido encaminadas a facilitar que los acuerdos alcanzados, especialmente para incorporar actuaciones previstas en la citada ley, no queden ineficaces y así el Preámbulo de la citada Ley 8/2013 expresa que no se puede hacer depender la adopción de los mismos de que las comunidades de propietarios adopten dicha decisión por unanimidad o por mayorías muy cualificadas, máxime cuando van a incluir obras que, aunque afecten al título constitutivo o a los estatutos, en realidad competen a la Administración actuante autorizar o, en algunos casos, exigir.

Por tales razones no pueden ser estimados los motivos que alega el recurrente cuando, en esencia, sostiene que la regla de unanimidad no es imperativa en el presente caso dado que se trata de una comunidad de propietarios con cuatrocientos chalés y estaba inscrita en el Registro la regla estatutaria –artículo 36– según la cual los estatutos «... solo podrán ser reformados por acuerdo de la Asamblea General extraordinaria, expresamente convocada a tal fin, y con el voto favorable de más del 50 por 100 de los votos totales de la Comunidad».

Como consta expresamente en la certificación de los acuerdos, precisamente se considera necesaria la modificación de los estatutos porque no estaban ajustados a la Ley sobre propiedad horizontal. Y, conforme a la disposición transitoria primera de dicha Ley, ésta «regirá todas las comunidades de propietarios, cualquiera que sea el momento en que fueron creadas y el contenido de sus estatutos, que no podrán ser aplicados en contradicción con lo establecido en la misma».

Según la doctrina de este Centro Directivo (cfr. las Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente) y la jurisprudencia (cfr., por todas, las Sentencias del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 1976, 26 de junio de 1993 y 13 de marzo de 2003) la referida regla legal de unanimidad tiene carácter imperativo.

Aunque, como se ha expresado, en la regulación especial de este derecho de propiedad de objeto complejo predominan los intereses comunitarios sobre el individual, tal característica no llega a justificar que se imponga la regla de las mayorías que es

consustancial a los acuerdos sociales en las sociedades de capital (cfr. artículo 200.1 de la Ley de Sociedades de Capital), pero se permite –respecto de los actos que no afecten al contenido esencial del derecho de dominio de pisos o elementos privativos– que el consentimiento de los propietarios se exprese no individualmente como miembros del grupo –«uti singuli»– sino a través de un acuerdo en junta de propietarios por unanimidad o cuasi unanimidad conforme al artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal.

Es cierto que en tales casos la exigencia de unanimidad puede dar lugar a abuso notorio de derecho por parte de los disidentes, pero tal situación puede remediarse en el correspondiente procedimiento judicial, no sólo por la vía del juicio de equidad al que se refiere el párrafo tercero de la de la regla 7 del citado artículo 17, sino también por la vía del juicio declarativo ordinario, como ha interpretado el Tribunal Supremo (cfr. Sentencias de 3 de mayo de 1989, 13 de marzo de 2003, 19 de diciembre de 2008 y 10 de octubre de 2013, entre otras).

También afirma el recurrente que se trata de una propiedad horizontal tumbada o conjunto inmobiliario que carece de una regulación legal completa y por ello se permite un amplio juego a la autonomía de la voluntad.

Este motivo tampoco puede estimarse, pues el artículo 24 de la misma Ley especial extiende la aplicación del régimen de la propiedad horizontal, que no la naturaleza, a los complejos inmobiliarios que reúnan, entre otros, el requisito de estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí y cuyo destino principal sea vivienda o locales. Y la única especialidad es que sus titulares participen, como derecho objetivamente vinculado a la respectiva finca independiente, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, sean viales, instalaciones o tan sólo servicios. Es decir, que lo común son esos elementos accesorios, no la finca a la que se vincula la cuota o participación en ellos que han de ser fincas independientes.

Por eso, bajo el calificativo de «tumbada» que se aplica a la propiedad horizontal suelen cobijarse (indebidamente), situaciones que responden a ambos tipos, el de complejo inmobiliario con fincas o edificaciones jurídica y físicamente independientes, pero que participan en otros elementos en comunidad, o bien auténticas propiedades horizontales en las que el suelo es elemento común y a las que se atribuye dicho adjetivo tan sólo en razón de la distribución de los elementos que la integran que no se superponen en planos horizontales sino que se sitúan en el mismo plano horizontal.

El complejo inmobiliario regido por los estatutos que se modifican mediante la escritura calificada es de los mencionados en el apartado 2.a) del citado artículo 24 de la Ley sobre propiedad horizontal, con la consiguiente sujeción «a las disposiciones de esta Ley, que les resultarán íntegramente de aplicación»; y el amplio juego de la autonomía de la voluntad a que se refiere el recurrente es aplicable precisamente a «los complejos inmobiliarios privados que no adopten ninguna de las formas jurídicas señaladas en el apartado 2», pues sólo esos complejos no incluidos en dicho apartado son aquellos a los que «les serán aplicables, supletoriamente respecto de los pactos que establezcan entre sí los copropietarios, las disposiciones de esta Ley» (artículo 24.4).

3. Por último, no puede decidirse en este expediente sobre la objeción expresada por el registrador respecto de la falta de identificación de las fincas afectadas por los estatutos que pretenden inscribirse.

Aunque en su escrito de impugnación el recurrente solicita «Que se autorice la inscripción de la modificación de los actuales Estatutos inscritos, acogiéndose a las normas en el mismo recogidas», lo cierto es que ese defecto relativo identificación de las fincas no ha sido objeto de impugnación y, en consecuencia, no se aduce argumento o fundamento alguno para combatirlo.

El artículo 326 de la Ley Hipotecaria, al enumerar los requisitos que, al menos, ha de cumplir el escrito de interposición del recurso, exige que se expresen los hechos y fundamentos de derecho –párrafo segundo, apartado c)–; y el artículo 115.1.b) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, exige expresar: «b) El acto que se recurre y la razón de su impugnación».

Bien es cierto que este Centro Directivo entendió, en su Resolución de 27 de marzo de 2008 que «esa exigencia formal, no puede conducir sin más a entender que, aquella parte de la nota cuya impugnación no ha sido fundamentada, debe entenderse no recurrida, siempre que conste de manera inequívoca la voluntad del recurrente de alzarse contra la totalidad del contenido de la nota y solicite la revocación de la misma, por cuanto lo exigido por el principio de congruencia, es que la resolución sea coherente con las peticiones formuladas por el recurrente (cfr. art. 113.3 de la Ley 30/1992), debiendo acarrear únicamente la ausencia de la fundamentación adecuada, el requerimiento por parte del órgano encargado de la tramitación del expediente, a fin de que se subsane esa omisión o se aclare ese extremo (art. 71.1 de la ley 30/1992)». Y añadió que, en el caso objeto del recurso a que se refiere dicha resolución, «constando la voluntad indudable del recurrente de impugnar la totalidad de la nota de calificación y habiendo solicitado su revocación total, la doctrina reiteradamente proclamada por este Centro Directivo (Vid. por todas la de 26 de mayo de 2.000) según la cual los recursos contra las calificaciones registrales no están sometidos a especiales requisitos de forma y el principio de economía procedimental, exigen entrar en el fondo de las cuestiones planteadas en la nota de calificación».

Ahora bien, en el caso concreto del presente recurso el recurrente no impugna la razón que motivaría este concreto defecto y ni siquiera se refiere al mismo (cfr. Resolución de 26 de mayo de 2000 de este Centro Directivo). No ha de olvidarse la exigencia derivada del artículo 326 de la Ley Hipotecaria que, al enumerar los requisitos que debe contener el escrito de interposición del recurso, establece que debe contener los hechos y fundamentos de derecho –párrafo segundo apartado c); «razón de la impugnación», tal y como se indica en el citado artículo 115.1.b) de la Ley 39/2015; cita ésta no carente de sentido, pues como ya ha puesto de relieve este Centro Directivo, la especial naturaleza del procedimiento registral no excluye la aplicabilidad del régimen administrativo cuando haya una remisión específica de la legislación hipotecaria a los aspectos de dicho régimen que considere aplicables a la función registral, o cuando se trate de normas administrativas que respondan a los principios generales materiales o de procedimiento propios de todo el ordenamiento (Cfr., también en otro ámbito, la remisión que la vigente Ley de Jurisdicción Voluntaria, a la hora de referirse a los recursos, realiza a la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil, conforme a la cual –artículo 458-2–: «En la interposición del recurso el apelante deberá exponer las alegaciones en que se base la impugnación»).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso 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, 12 de noviembre de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.