

Título: Marqués de Muni. Interesado: Don Alonso de Ascanio León y Castillo. Causante: Doña María del Pino León y Castillo y Manrique de Lara.

Lo que digo a V. I., para su conocimiento y demás efectos.

Madrid, 13 de octubre de 1992.—P. D. (Orden de 17 de mayo de 1991, «Boletín Oficial del Estado», del 24), el Subsecretario, Fernando Pastor López.

Ilmo. Sr. Subsecretario.

24517 RESOLUCION de 24 de septiembre de 1992, de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Valladolid, don Julián Manteca Alonso Cortés, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1, de Valladolid, a inscribir una escritura de disolución de condominio, en virtud de apelación del Registrador.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Valladolid, don Julián Manteca Alonso-Cortés, contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número 1, de Valladolid, a inscribir una escritura de disolución de condominio, en virtud de apelación del Registrador,

HECHOS

I

El día 10 de julio de 1990, mediante escritura autorizada por don Julián Manteca Alonso-Cortés, Notario de Valladolid, don Antonio García García y su esposa doña María Concepción Martín Repiso y don José González Carbajo y su esposa doña María del Rosario Losada Lorenzo, dueños de un local comercial en planta baja, sito en Valladolid, número 20 de la calle Gabilondo, con una superficie de 686,53 metros cuadrados, en la proporción del 95,687 por 100, el primero de los matrimonios citados, y del 4,313 por 100 el segundo, extinguen el condominio existente entre ellos, formando tres nuevos locales por división del local matriz y se adjudican en pago de sus respectivas cuotas, el primer matrimonio los nueve locales identificados como uno-1 y uno-2, y al segundo matrimonio el identificado como uno-3, aceptando las adjudicaciones, con las que se consideran pagados por los derechos que les correspondían en la comunidad. En la misma escritura comparecen dos representantes del «Banco de Castilla, Sociedad Anónima»; a los efectos de realizar con los adjudicatarios de los locales resultantes de la división, la distribución de hipoteca que gravaba el local matriz, en cuanto al 95,687 por 100.

Como el edificio está sujeto al Régimen de Propiedad horizontal y al no haber acuerdo en la Junta de la Comunidad de Propietarios para la aprobación de la división que se pretende, se acudió en auxilio judicial, al amparo del artículo 8, 5, y 16-2º último párrafo de la Ley de Propiedad Horizontal para que resolviera en equidad sobre la pretensión de los propietarios de los citados locales, y en juicio de equidad, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 6, de Valladolid, se dictó laudo de fecha 28 de febrero de 1990, en el que se otorgó la autorización para la segregación del local de referencia, para su transformación en tres locales independientes, con respecto de la integral cuota de participación que el de origen tiene asignada y en proporción a sus extensiones escriturables.

II

Presentada copia de la citada escritura en el Registro de la Propiedad, número 1, de los de Valladolid: «Suspendida la inscripción del precedente documento, porque la división del local que en él se contiene, supone modificación del título constitutivo del régimen de propiedad horizontal del edificio del que forman parte y siendo necesario para tal modificación el acuerdo de la Junta de Propietarios, tomada por unanimidad de todos los que integran dicha comunidad, no se acredita tal exigencia legal, que no puede ser sustituida por un laudo dictado en juicio de equidad. Todo ello de conformidad con el último párrafo del artículo 5.º de la Ley de 21 de julio de 1960 en relación con la norma primera del artículo 16 del mismo texto legal. El defecto se considera subsanable no habiéndose tomado anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado. Esta nota que se extiende a solicitud del presentante y podrá ser recurrida en la forma y plazos que establecen los artículos 113 y siguientes del Reglamento Hipotecario.—Valladolid, 12 de noviembre de 1990.—El Registrador, Gerardo Burgos.»

III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que de la nota de calificación se desprende que el único defecto que impide la inscripción de dicha escritura es la falta de acuerdo de la Junta de Propietarios, tomado por unanimidad de todos los que integran dicha Comunidad, no sustituable por laudo dictado en juicio de equidad y cuyo fundamento de derecho parece ser el artículo 5.º, último párrafo y la aplicación de la regla 1.ª del artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal. Que tanto en la escritura de compraventa como en la de disolución se dice expresamente que en realidad la finca se encuentra dividida en tres locales, teniendo cada uno su propio recibo de contribución y en la primera escritura citada se dice que la compra se hace pro indiviso por estar pendiente de resolución judicial la obtención de autorización para dividir el local objeto de compraventa. Que el artículo 8.º, párrafo 1.º, de la Ley de Propiedad Horizontal establece un derecho del propietario de los pisos o locales independientes de una casa en régimen de propiedad horizontal a dividirlos o aumentarlos, y así lo interpreta unánimemente la doctrina. El párrafo 2.º del citado artículo establece como requisitos el consentimiento de los titulares afectados y la aprobación de la Junta de Propietarios, remitiéndose al artículo 5.º de la misma Ley, que en su párrafo 2.º establece el procedimiento para la fijación de las cuotas; y la doctrina considera por tanto, que el régimen del acuerdo de la Junta es el de la mayoría de la regla 2.º del artículo 16 de la referida Ley y la posibilidad supletoria del laudo judicial. Que parece claro que prevalece la Ley especial (artículo 8.º) sobre la Ley General (artículo 5.º último párrafo) en el caso contemplado. Que, de otra parte, la contraposición de los artículos 8.º y 11 de la Ley de Propiedad Horizontal, parece indicarnos que la Ley no considera que, a los efectos de su régimen jurídico, los actos de división del primero «afectan al título» y, junto con el artículo 7.º se deduce que sólo cuando los actos a realizar impliquen modificaciones o alteraciones en la escritura o fábrica del edificio o afecte a la segunda estructura, configuración o estado exterior o perjudique los derechos de otro propietario se necesita un acuerdo de la Junta de Propietarios que tendrá un contenido más amplio que el de la simple fijación de cuotas y el régimen será el del artículo 16-1.ª de la Ley. En el caso que se debate la división de los locales no implica nada de lo anterior y, además, está realizada de hecho desde el origen de la casa. Que, finalmente, interpretar el artículo 8.º por su remisión a la regla 1.ª del artículo 16, sin posibilidad de recurso judicial, sería dejar el derecho del propietario al arbitrio y capricho de cualquiera de los demás propietarios del inmueble. Que, en conclusión, el caso del artículo 8.º contempla un derecho individual del propietario a dividir su piso o local con un control que fija el mismo artículo y con sujeción al artículo 5.º De lo que se infiere: a) La Junta no puede negar arbitrariamente su aprobación; b) la competencia de la Junta viene marcada en el artículo 8.º: Fijación de cuotas; c) procedimiento: Artículo 5.º, 2.º y Resolución de 22 de octubre; d) en el caso contemplado, los propietarios únicos de los locales afectados son los que consienten, pero sometido al control de la Junta; y e) no es aplicable el artículo 5.º, párrafo último y regla 1.ª del artículo 16.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que es de advertir que la escritura calificada, en el momento de la prestación, no iba acompañada de ningún documento más, por tanto, ni del escrito de demanda ni de ningún otro excepto del laudo dictado por el ilustrísimo señor Magistrado-Juez de Primera Instancia, número 6, de los de Valladolid, que constaba unido a la referida escritura. Que en el presente recurso se plantean dos cuestiones fundamentales: 1. Si la aprobación, que por expresa e imperativa exigencia del párrafo segundo del artículo 8.º de la Ley (emplea la palabra «se requerirá») ha de prestar la Junta de Propietarios para la división de un local que forma parte de un edificio constituido en régimen de Propiedad Horizontal, ha de ser prestado por unanimidad de todos los propietarios que integran dicha comunidad, o si para realizar tal división basta el acuerdo tomado por mayoría. Esta cuestión se puede estudiar desde tres puntos de vista: a) Legal.—El título constitutivo de un edificio en régimen de propiedad horizontal, ateniéndose al aspecto formal, es la escritura pública en que debe describirse lo exigido en el artículo 5.º de la Ley de Propiedad Horizontal. Pues bien, la determinación de las superficies de todos y cada uno de los pisos y locales y la fijación de sus respectivas cuotas en los elementos comunes del edificio, son reglas muy importantes del título constitutivo, sobre todo ese conjunto de cuotas que es la única manera de saber qué porcentaje corresponde a cada piso o local en la distribución de beneficios y cargas del edificio del que forma parte; y en el supuesto de hecho del presente recurso, no hay duda que las reglas del título constitutivo de la Propiedad Horizontal han sufrido modificación. Como es evidente que la división del local supone modificación del título constitutivo de la Propiedad Horizontal y, por lo tanto, hay que aplicar lo establecido en los artículos 5.º último párrafo y 16 de la Ley de Propiedad Horizontal. En definitiva, de lo expuesto hay que resumir que la modificación del título constitutivo

de la Propiedad Horizontal de un edificio, necesita la aprobación por unanimidad de todos los copropietarios que integran dicha comunidad, expresada bien de presente o en la forma que establece el párrafo segundo de la regla 1.ª del artículo 16 ante citado; b) Jurisprudencial.—Que hay que citar las Resoluciones de 22 de octubre de 1973 y 6 de febrero de 1980; y c) Doctrinal.—Que parte de la doctrina se pronuncia por la mayoría que establece la regla 2.ª del artículo 16, no es significativo porque también hay autores que sostienen la postura contraria, o sea, la unanimidad; y 2. Si el Laudo dictado en un juicio de equidad puede sustituir a la aprobación de la Junta, en el caso de que se llegue a la conclusión de que la referida aprobación, para realizar la división del local, haya de ser prestada por unanimidad. Que en este punto hay que tener en cuenta lo declarado en el segundo considerando de la Resolución de 31 de agosto de 1981 y en el Auto dictado el 4 de diciembre de 1979 por el excelentísimo señor Presidente de la Audiencia Territorial de Valladolid. Que no existe ni un solo artículo en la Ley de Propiedad Horizontal, y hay que distinguir entre el acuerdo de división y otra la fijación de las cuotas de los locales resultantes de la misma y solamente para la fijación de las cuotas admite la Ley el laudo o la resolución judicial en aquellos casos en que la regla general es la unanimidad, pero nunca para tomar el acuerdo de división.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León revocó la nota del Registrador fundándose en lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal en los artículos 3.º, 7.º 8.2 en relación con el 5.2 y 11 y 1.098 del Código Civil.

VI

El Registrador apeló el auto presidencial, alegando los mismos fundamentos de derecho que constan en el informe emitido en defensa de la nota de calificación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 5.º, 8.º y 16 de la Ley de Propiedad Horizontal; 100 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de 22 de octubre de 1973 y 6 de febrero de 1980.

1. Ha de abordarse como primera cuestión si, para la división de uno de los locales de negocio de un edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal, el acuerdo de la Junta que ha de concurrir con el consentimiento de los dueños del local ha de ser adoptado por la unanimidad modalizada prevista en la regla 1.ª del artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal, o si basta que sea adoptado por mayoría conforme a lo previsto en la regla 2.ª del mismo artículo.

2. El acto de división del local de negocio, que tiene asignada una participación en el inmueble del 12,2 por 1100, en tres unidades distintas para que cada una constituya objeto de una propiedad separada independiente, con su respectiva cuota de participación es, sin duda, un acto modificativo del título de constitución por afectar de modo esencial a las circunstancias estructurales que la Ley ordena consignar en el título constitutivo (cfr. artículo 5.º de la Ley de Propiedad Horizontal), pues tal acto de división introduce novedades esenciales tanto en el número de los propietarios -con la consiguiente repercusión en el régimen de los órganos comunitarios (en particular, en el quórum personal exigido para los acuerdos de la Junta por mayoría)- como en la cuota -módulo determinante de la participación de cada propietario en los derechos, políticos y económicos, y en las cargas y responsabilidades-. Tiene, por consiguiente, aplicación la regla 1.ª del artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal, en la que expresamente se exige la unanimidad «para la validez» de los acuerdos «que impliquen aprobación o modificación de reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad o en sus Estatutos».

3. Teniendo pues en cuenta que es necesario que el acuerdo de la Junta sea adoptado por unanimidad, no puede quedar suplido tal acuerdo con la resolución («laudo») por la que un Juez, previa citación de la Comunidad, decide en equidad autorizar a los dueños del local para la «transformación en tres locales independientes», en las condiciones que señala. Estas resoluciones judiciales en equidad que recaen sobre cuestiones de la competencia de la Junta, están previstas para suplir el acuerdo de ésta sólo en relación con las cuestiones que pueden decidirse por «mayoría» y siempre que en las actuaciones judiciales haya habido citación no sólo de la Comunidad, sino de los partícipes contradictores (cfr. artículo 16-2.ª-II Ley de Propiedad Horizontal). Pero no hay análoga previsión para que en vía de equidad sean suplidos por el Juez aquellos acuerdos en que se exige la unanimidad. No es, entonces al Juez, sino a la unanimidad de los propietarios, a quien corresponde decidir el acto de división, a salvo -claro es- lo que en vía judicial ordinaria pueda resolverse en el caso de abuso de derecho,

y siempre previa citación personal del propietario o propietarios que por acción u omisión hubieren incurrido en el abuso.

Esta Dirección General ha acordado revocar el auto apelado.

Madrid, 24 de septiembre de 1992.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León.

24518 RESOLUCION de 6 de octubre de 1992, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Octavio Pesqueira Roca, en nombre de doña María Cabilla Sánchez, contra la negativa del Registrador número 5 de Barcelona a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Octavio Pesqueira Roca, en nombre de doña María Cabilla Sánchez, contra la negativa del Registrador número 5 de Barcelona a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

HECHOS

I

El día 6 de septiembre de 1990, mediante escritura pública otorgada ante don Francisco Tornel López, Notario de Mora la Nova, doña Josefa Sánchez López vendió a doña María Cabilla Sánchez la nuda propiedad de una finca urbana sita en Barcelona, avenida Gaudí, 30.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad número 5 de los de Barcelona fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la inscripción del precedente documento por cuanto la finca consta inscrita a nombre de don Antonio Cubilla Sánchez, quien la adquirió por donación que le efectuó su madre, doña Josefa Sánchez López, mediante escritura otorgada el 30 de enero de 1991 ante don Juan Veciana Vila, Notario de esta ciudad, presentada en este Registro el día 31 de enero de 1991 según el asiento 2.594 del diario 74, que ha motivado la inscripción quinta, vigente, fecha 18 de marzo de 1991, de la finca registral 29.351 al folio 23 vuelto del tomo y libro 758.—Barcelona, 19 de marzo de 1991.—El Registrador, firmado, Alberto Yusta Denach». Presentada nuevamente la citada escritura con solicitud de inscripción, fue objeto de la siguiente nota: «Se reitera la nota de denegación por mi efectuada el 19 de marzo de 1991 en virtud de nueva presentación de este documento en el Registro, haciéndose constar que contra esta nota de denegación se puede promover recurso gubernativo dirigido al Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de conformidad con el artículo 113 del Reglamento Hipotecario.—Barcelona, 23 de septiembre de 1991.—El Registrador, firmado, Alberto Yusta Renach».

III

El Procurador de los Tribunales don Octavio Pesqueira Roca, en representación de doña María Cabilla Sánchez, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que la vendedora doña Josefa Sánchez López, por escritura de fecha 31 de enero de 1991, ante el Notario don Juan Veciana Vila donó la finca, que ya no era de su propiedad, a don Antonio Cabilla Sánchez. Que dicho señor al día siguiente de la escritura de donación presentó la escritura en fraude de ley al Registro de la Propiedad; y así cuando el día 25 de febrero de 1991 se presentó la escritura de compraventa, y ya estaba presentada la de donación, que fue inscrita aunque era la de compraventa la única válida y anterior en su otorgamiento. Que en el Registro de la Propiedad número 5 de Barcelona al día siguiente de inscribir la donación se denegó la inscripción de la compraventa, sin indicar que se podía recurrir tal denegación. Que el día 25 de junio de 1991 se solicitó de dicho Registro que se procediera a la inscripción de la referida escritura de compraventa y se vuelve a denegar la inscripción. Que el señor Cabilla Sánchez, amparándose en la inscripción, tiene a la venta el piso donado. Que al objeto de evitar que terceros de buena fe entren a ser perjudicados por la anotación (sic) indebidamente tomada en el Registro de la Propiedad, es por lo que es de urgencia que se admita este recurso.