

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9068 *Resolución de 19 de junio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Santo Domingo de la Calzada, por la que se suspende la inscripción de una escritura de «compraventa y vinculación ob rem».*

En el recurso interpuesto por don Francisco Javier Goñi Vall, notario de Haro, contra la calificación de la registradora de la propiedad de Santo Domingo de la Calzada, doña Saray López Díaz, por la que se suspende la inscripción de una escritura de «compraventa y vinculación ob rem».

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Haro don Francisco Javier Goñi Vall el 13 de septiembre de 2018 con número 676 de protocolo, se formalizó la compraventa y vinculación ob rem de una parcela en el municipio de Ezcaray por la que la sociedad «Cerro Laya, S.L.» vendió a diversos propietarios de viviendas en el edificio en régimen de propiedad horizontal situado en la calle (...), determinadas participaciones indivisas de una finca inscrita a nombre de dicha sociedad, parcela sobrante de la urbanización, cuyo compromiso de venta quedó reflejado en la escritura de constitución del inmueble en régimen de propiedad horizontal. En esta escritura se describen las viviendas números 1 a 8 del proyecto, con indicación de sus respectivos propietarios.

En la escritura de constitución de dicho edificio en régimen de propiedad horizontal otorgada ante el citado notario de Haro, don Francisco Javier Goñi Vall, el 24 de junio de 2005, con número 816 de protocolo, se estableció como norma de los estatutos lo siguiente:

«Artículo 9. Reserva de derechos.

La promotora dispone de unos terrenos en el interior de la "L" que forma el edificio, con una superficie aproximada de ochocientos metros cuadrados (800 m²), suelo que hoy está calificado como Apto para Urbanizar, y que por necesidades de aparcamiento su primer destino será el de aparcamiento de coches. La promotora gestionará ante el posible futuro Plan Parcial y/o posible modificación del Plan General de Urbanismo, la descalificación de este suelo como Apto para Urbanizar y su calificación como Zona Verde Privada.

En este caso, se compromete a la venta, para su uso como Jardín Privado, de los metros que seguidamente se detallan a los pisos de planta baja, así como el resto de los metros para su venta de interesarle a la Comunidad de Propietarios, para su uso y disfrute como Zona Libre Privada de los propietarios de las treinta viviendas.

Las superficies objeto de venta a los propietarios de planta baja son:

- Piso n.º 1: 41,46 m² aproximadamente.
- Piso n.º 2: 38,40 m² aproximadamente.
- Piso n.º 3: 42,00 m² aproximadamente.
- Piso n.º 4: 31,89 m² aproximadamente.
- Piso n.º 5: 08,00 m² aproximadamente.
- Piso n.º 6: 25,87 m² aproximadamente.
- Piso n.º 7: 64,09 m² aproximadamente.

Piso n.º 8: 43,38 m² aproximadamente.

Comunidad de Propietarios: 415,13 m² aproximadamente.

Para estas posibles operaciones se fija de antemano un precio del terreno que será de ciento veinte euros el metro cuadrado (€ 120/m²) con el incremento del I.P.C. correspondiente a contar desde el 1 de enero de 2005, hasta la fecha de firma de la escritura en su caso.

Este precio no incluye las obras de cerramiento, que deberá ser sufragada por los compradores en proporción a sus metros lineales de cierre, siendo al 50% los compartidos.

La promotora se reserva el derecho a modificar el título constitutivo de la división horizontal para adaptarlo a las previsiones de modificación conforme a lo estipulado en esta cláusula. Podrá a tal fin establecer las servidumbres, vinculaciones *ob rem*, o cualesquiera otros derechos reales sobre las fincas.

El plazo de ejercicio de estos derechos será de cincuenta años desde el día de hoy».

En la misma escritura se expresa que la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 28 de octubre de 2016, acordó la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Ezcaray (...). Y, a continuación, la citada sociedad vende las siguientes participaciones indivisas a los propietarios que se indican: un 16,65% a los propietarios de la vivienda 1; un 7,70% a los de la vivienda 2; un 17,04% a los de la vivienda 3; un 15,56% a los de la vivienda 4; un 1,07% a la propietaria de la vivienda 5; un 21,79% a la sociedad propietaria de la vivienda 7; y un 16,74% a los propietarios de la vivienda 8. No consta que se venda participación alguna al propietario de la vivienda número 6 del proyecto, cuyos propietarios indicados no intervienen en el otorgamiento de la escritura. Asimismo, se expresa que existiendo entre la parcela reservada por el promotor (cuyas participaciones son parcialmente objeto de venta) y las ocho viviendas descritas «una relación de destino, accesoriedad y servicio, se establece entre tales fincas una vinculación *ob rem* en los siguientes términos:

1. La titularidad de la finca descrita en esta escritura al número 1 (finca registral 13.067) vendrá determinada por la titularidad de las fincas número 2, 3, 4, 5, 6 y 8 de la escritura (1, 2, 3, 4, 5, 7 y 8 del proyecto), quedando pendiente de efectuarse la venta de la cuota correspondiente a la vivienda número 6 del proyecto y su correspondiente vinculación, correspondiendo a cada una de ellas una cuota de aquella, siendo la disposición de tales fincas conjunta con su cuota en la finca registral 13.067.

2. La parcela finca registral 13.067 «será destinada exclusivamente a zonas verdes comunes de las viviendas. Podrán establecerse por unanimidad las instalaciones que acuerden, previa obtención de las licencias municipales oportunas.

Se incorpora plano de situación».

En el Registro de la Propiedad se acompañan a la escritura los siguientes documentos: a) Testimonio notarial del acta de la junta de la comunidad de propietarios de 30 de noviembre de 2013 de la que resulta que, ante la oferta por la sociedad «Cerro Ibaya» de venta a la comunidad de propietarios de la porción de terreno destinado a dicha comunidad para uso y disfrute como zona verde privada de los propietario de las treinta viviendas, seis de esos treinta propietarios «no están interesados en la adquisición de los terrenos, por lo que la comunidad como tal no puede adquirir, tendrían que ser los propietarios que sí están interesados»; se añade que se acordó realizar una consulta al servicio jurídico respecto de la venta ofrecida; b) Testimonio notarial del acta de la junta de la comunidad de propietarios de 10 de febrero de 2019 de la que resulta que, a la vista de lo acordado en la junta de 30 de noviembre de 2013, la comunidad ratifica que no está interesada en adquirir los metros sobrantes (453 m²) inicialmente destinados para su venta a dicha comunidad para uso y disfrute como zona verde privada de los propietarios de las treinta viviendas; y consiente la venta y vinculación *ob rem* que se formalizó en la citada escritura autorizada por el notario de Haro don Francisco Javier Goñi Vall el 13 de septiembre de 2018 con número 676 de protocolo.

Según se añade en dicho acuerdo, «Queda en poder de la promotora Cerro Ibayá S.L. el terreno adjunto a la finca n.º 7, propiedad de D.ª B.G.E. y D. J.C.R.S. y que representa el 3,45%, y que más adelante se efectuará la venta y vinculación *ob rem*». Respecto de tal acuerdo de la comunidad uno de los propietarios (que también asistió a la junta de propietarios de 30 de noviembre de 2013) manifestó que quería consultar el sentido de su voto e informaría al secretario-administrador, y en la misma acta consta que se recibió burofax de dicho propietario el 6 de marzo de 2019 en el que dice que no ratifica dicho acuerdo; c) Certificación del presidente de la comunidad de 16 de diciembre de 2019 en la que consta que el propietario que no ha ratificado el referido acuerdo de la comunidad sobre la venta y vinculación *ob rem* no ha realizado ninguna acción judicial contra dicho acuerdo.

II

Presentada la escritura de compraventa y vinculación *ob rem* en el Registro de la Propiedad de Santo Domingo de la Calzada, junto a los documentos complementarios indicados, fue objeto de calificación negativa que a continuación se transcribe:

«... Antecedentes de hecho:

Con fecha 30 de diciembre de 2019 se presentó en este Registro originando el asiento 820 Diario 86, escritura de compraventa y vinculación *ob rem* autorizada en Haro el día trece de septiembre de dos mil dieciocho por don Francisco Javier Goñi Vall, protocolo 676.

Se acompaña con Acta de la Junta Extraordinaria de la Comunidad de Propietarios C/ (...) de fecha 30 de noviembre de 2013 expedida por el Secretario-Administrador Rehoyo Gestión, con el visto bueno del presidente, legitimada la firma por el notario don Francisco Javier Goñi Vall el día 26 de diciembre de 2019.

Se acompaña con Acta de la Junta Extraordinaria de la Comunidad de Propietarios C/ (...) de fecha 10 de febrero de 2019, expedida por el Secretario-Administrador Rehoyo Gestión, con el visto bueno del presidente, legitimada la firma por el notario don Francisco Javier Goñi Vall el día 26 de diciembre de 2019, en la que consta haberse recibido burofax el 6 de marzo de 2019 de V. M. A. N., propietario de (...), donde dice que no ratifica el punto 2, "Ratificación de la venta y vinculación *ob rem* de los jardines del patio trasero del edificio Soleta en c/ (...) y c/ (...)...".

Se acompaña certificación expedida el día 16 de diciembre de 2016 por el Presidente de la Comunidad de Propietarios c/ (...), don J. S. S., con firma legitimada por el citado notario con la misma fecha 26 de diciembre de 2019.

Fundamentos jurídicos:

Esta nota de calificación y su consiguiente acuerdo se extiende por el Registrador Titular de esta oficina, competente por razón del territorio donde radica la finca, en el ámbito de sus facultades de calificación previstas por el art. 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes de su Reglamento y dentro del plazo legal de quince días hábiles a que se refiere el precepto legal citado.

La registradora que suscribe acuerda suspender la inscripción interesada al haberse observado los siguientes defectos:

No consta el acuerdo unánime de la Junta de Propietarios en cuanto a las operaciones documentadas en la escritura referida. No se cumplen las exigencias derivadas del artículo 17.6 de la ley de Propiedad Horizontal, puesto que esta compraventa y posterior vinculación *ob rem* se aparta de los términos que se habían previsto en el artículo 9 de los Estatutos de la comunidad, artículo que consta debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad. En consecuencia, tenían conocimiento todos los adquirentes ulteriores de los pisos integrados en la propiedad horizontal.

La promotora "Cerro Ibaya S.L." es propietaria de la finca registral 13067, parcela terreno destinada a zona verde privada de 745,86 metros cuadrados en título y de 748 metros cuadrados en catastro. En la escritura de segregación, declaración de obra nueva y constitución en régimen de propiedad horizontal autorizada en Haro el día 24 de junio de 2005 por el notario don Francisco Javier Goñi Vall, protocolo 816, que originó la inscripción 1.ª de dicha finca 13067, se pone de manifiesto que la promotora dispone de unos terrenos en el interior de la "L" que forma el edificio calificado como apto para urbanizar (finca registral anteriormente aludida) y que su primer destino será el aparcamiento de coches. Establece el precepto estatutario número 9 que consta en el Registro, que una vez descalificado como suelo apto para urbanizar y calificado como zona verde privada, la promotora se compromete a la venta para uso como jardín privado a los pisos de la planta baja, correspondiendo al piso 1.º 41, 46 metros cuadrados; al 2.º 38,40 metros cuadrados; al 3.º 42 metros cuadrados, al piso 4.º 31,89 metros cuadrados, al piso 5.º 8 metros cuadrados, al piso 6.º 25,87 metros cuadrados, al piso 7.º 64,09 metros cuadrados y al piso 8.º 43,38 metros cuadrados, quedando para la comunidad de propietarios 415,13 metros aproximadamente.

Se apartan las operaciones realizadas de venta de cuotas y posterior vinculación *ob rem* a las diferentes viviendas de la planta baja de los términos previstos en la cláusula estatutaria.

Se lleva a cabo además, la vinculación *ob rem* de las cuotas adquiridas por los diferentes propietarios de los pisos justificándose en una relación de destino, dependencia y accesoriedad siendo, por tanto, circunstancias que afectan a la propiedad horizontal y sobre las que debe pronunciarse al respecto la Comunidad adoptando el acuerdo por unanimidad de los propietarios como acuerdo colectivo.

El artículo 17.8 LPH dispone "8. Salvo en los supuestos expresamente previstos en los que no se pueda repercutir el coste de los servicios a aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo, o en los casos en los que la modificación o reforma se haga para aprovechamiento privativo, se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta, debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, conforme al procedimiento establecido en el artículo 9, no manifiesten su discrepancia mediante comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de 30 días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción".).

La naturaleza jurídica de los Estatutos ha de encuadrarse en el grupo de negocios jurídicos, en cuanto que implican una declaración de voluntad incluida dentro de otro negocio jurídico que es el título constitutivo de la propiedad horizontal. El establecimiento de estas normas implica que los Estatutos participan del concepto de negocios jurídicos normativos, estableciendo una regulación jurídica para el futuro de las relaciones jurídicas entre los propietarios de los diferentes pisos y locales y respecto de terceros. Son una parte del título constitutivo en que se manifiesta la figura del negocio normativo, al establecer las reglas de funcionamiento que vinculan a los propietarios para el presente y para el futuro.

El acuerdo de 2013 es anterior a la fecha de la escritura y del Acta de febrero 2019 se desprende la existencia de oposición por parte de Don V. M. A. N. sin que la certificación de fecha 16 de diciembre de 2019 indicando que por parte de Don V. M. A. N. no se ha realizado acción judicial alguna contra la comunidad de Propietarios, expedida por Don J. S. S., presidente de la comunidad sirva para solventar el defecto de falta de unanimidad.

Fundamento de derecho: 5, 9, 17 LPH, RDGRN 1 julio 2013.

– No consta debidamente acreditado que la certificación de 16 diciembre de 2019 esté expedida por la persona que tiene facultad de certificar. La facultad de certificar a tenor de lo que resulta de las actas mencionadas expedidas por el Secretario Administrador con el visto bueno del presidente) corresponde al Secretario-

Administrador, salvo que haya habido cambios en la composición de los órganos de gobierno de la citada Comunidad, cambios no acreditados y la certificación de fecha 16 de diciembre de 2019 está expedida por Don J. S. que es el Presidente, sin que se acredite que el certificado está expedido por persona con facultad de certificar. La acreditación de los acuerdos se puede realizar por una doble vía; testimonio notarial directo del contenido del Libro de Actas o bien certificación expedida por el secretario, con aseveración notarial, complementado por exhibición al notario del Libro de Actas, con aseveración notarial de hallarse el Secretario en el ejercicio de su cargo (RDGRN 20 abril 2006).

Dicha certificación parece que se ha presentado a fin de salvar el defecto de falta de unanimidad en base al artículo 18 LPH previsto para la impugnación judicial de acuerdos válidamente adoptados respecto de los cuales alguno de los propietarios ha salvado su voto en junta, pero no aplicable a los supuestos de unanimidad. Además de que en el caso de actos contrarios a los Estatutos la acción caduca al año de la adopción del acuerdo.

Artículo 18. LPH.

"1. 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: a) Cuando sean contrarios a la ley o a los estatutos de la comunidad de propietarios. b) Cuando resulten gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios. o) Cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho.

2. Estarán legitimados para la impugnación de estos acuerdos los propietarios que hubiesen salvado su voto en la Junta, los ausentes por cualquier causa y los que indebidamente hubiesen sido privados de su derecho de voto. Para impugnar los acuerdos de la Junta el propietario deberá estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad o proceder previamente a la consignación judicial de las mismas. Esta regla no será de aplicación para la impugnación de los acuerdos de la Junta relativos al establecimiento o alteración de las cuotas de participación a que se refiere el artículo 9 entre los propietarios.

3. La acción caducará a los tres meses de adoptarse el acuerdo por la Junta de propietarios, salvo que se trate de actos contrarios a la ley o a los estatutos, en cuyo caso la acción caducará al año. Para los propietarios ausentes dicho plazo se computará a partir de la comunicación del acuerdo conforme al procedimiento establecido en el artículo 9.

4. La impugnación de los acuerdos de la Junta no suspenderá su ejecución, salvo que el juez así lo disponga con carácter cautelar, a solicitud del demandante, oída la comunidad de propietarios".

Con arreglo a lo anterior, el Registrador que suscribe ha acordado suspender el despacho del citado documento por los defectos señalados.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del documento a los efectos oportunos. Esta nota de calificación, en su caso, en cuanto a lo no inscrito, puede ser (...)

Santo Domingo de la Calzada, a 22 de enero de 2020.–La Registradora. Saray López Díaz.»

III

El día 14 de febrero de 2020 el notario autorizante de la escritura calificada, don Francisco Javier Goñi Vall, solicitó calificación conforme al cuadro de sustituciones, correspondiéndole a la registradora mercantil de La Rioja, doña María Celia Meneses

Martínez-Bernal, quien el 25 de marzo de 2020 confirmó la calificación de la registradora sustituida. Esta calificación se notificó al notario autorizante el 25 de marzo de 2020.

IV

El notario autorizante, mediante escrito que causó entrada en el Registro de Santo Domingo de la Calzada el 5 de mayo de 2020, interpuso recurso contra la calificación, en el que alega lo siguiente:

«Con fecha 13 de septiembre de 2018, se formalizó en mi despacho escritura de compraventa y vinculación *ob rem* de una parcela en el municipio de Ezcaray por la que la vendedora, la mercantil Cerro Laya, S.L. vendió a diversos propietarios de la comunidad Calle (...) una parcela sobrante de la urbanización, parcela cuyo compromiso de venta quedó reflejado en la escritura de constitución del inmueble en régimen de propiedad horizontal.

En la citada escritura de constitución en régimen de propiedad horizontal formalizada ante el Notario de Haro, don Francisco Javier Goñi Vall, en fecha 24 de junio de 2005, número 816 de protocolo se estableció en los Estatutos lo siguiente:

Artículo 9.º Reserva de derechos.

La promotora dispone de unos terrenos en el interior de la "L" que forma el edificio, con una superficie aproximada de ochocientos metros cuadrados (800 m²), suelo que hoy está calificado como Apto para Urbanizar, y que por necesidades de aparcamiento su primer destino será el de aparcamiento de coches. La promotora gestionará ante el posible futuro Plan Parcial y/o posible modificación del Plan General de Urbanismo, la descalificación de este suelo como Apto para Urbanizar y su calificación como Zona Verde Privada.

En este caso, se compromete a la venta, para su uso como Jardín Privado, de los metros que seguidamente se detallan a los pisos de planta baja, así como el resto de los metros para su venta de interesarle a la Comunidad de Propietarios, para su uso y disfrute como Zona Libre Privada de los propietarios de las treinta viviendas.

Las superficies objeto de venta a los propietarios de planta baja son:

Piso n.º 1: 41,46 m² aproximadamente.
Piso n.º 2: 38,40 m² aproximadamente.
Piso n.º 3: 42,00 m² aproximadamente.
Piso n.º 4: 31,89 m² aproximadamente.
Piso n.º 5: 08,00 m² aproximadamente.
Piso n.º 6: 25,87 m² aproximadamente.
Piso n.º 7: 64,09 m² aproximadamente.
Piso n.º 8: 43,38 m² aproximadamente.
Comunidad de Propietarios: 415,13 m² aproximadamente.

Para estas posibles operaciones se fija de antemano un precio del terreno que será de ciento veinte euros el metro cuadrado (€ 120/m²) con el incremento del I.P.C. correspondiente a contar desde el 1 de enero de 2005, hasta la fecha de firma de la escritura en su caso.

Este precio no incluye las obras de cerramiento, que deberá ser sufragada por los compradores en proporción a sus metros lineales de cierre, siendo al 50% los compartidos.

La promotora se reserva el derecho a modificar el título constitutivo de la división horizontal para adaptarlo a las previsiones de modificación conforme a lo estipulado en esta cláusula. Podrá a tal fin establecer las servidumbres, vinculaciones *ob rem*, o cualesquiera otros derechos reales sobre las fincas.

El plazo de ejercicio de estos derechos será de cincuenta años desde el día de hoy.

En sesión de 28 de octubre de 2016, de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, se acordó la modificación de las Normas Subsidiarias de Ezcaray (...).

Presentada la escritura de compraventa y vinculación *ob rem* para su inscripción en el Registro de la Propiedad de Santo Domingo de la Calzada se denegó la inscripción por entender que era necesario un acuerdo de la Junta de Propietarios al estarse modificando los Estatutos de la comunidad.

En fecha 30 de diciembre de 2019 se volvió a presentar la escritura junto con el Acuerdo de la Comunidad de Propietarios de fecha 30 de noviembre de 2013 en la que resulta la falta de interés de la Comunidad para la adquisición de los terrenos y en las que se deja a los propietarios de la planta baja seguir con las negociaciones con la promotora para la adquisición del terreno y otro de fecha 10 de febrero de 2019 en el que se ratifica el acuerdo anterior si bien resulta la falta de ratificación de uno de los propietarios al acuerdo adoptado. Y un certificado del Presidente de la Comunidad de fecha 16 de diciembre de 2019 en el que consta la falta de reclamación judicial del propietario que no ha ratificado el acuerdo de la Comunidad.

Ante esta nueva presentación la Registradora de Santo Domingo de la Calzada, doña Saray López Díaz, vuelve a denegar la inscripción por entender que es necesaria la unanimidad de la Comunidad de Propietarios al apartarse el contenido del contrato de lo establecido en los Estatutos de la Comunidad.

Solicitada nueva calificación, por parte de la Registradora Mercantil de La Rioja, doña Celia Meneses Martínez-Bernal, confirmó la calificación de su compañera.

No estando de acuerdo con la calificación realizada, se solicita revocar la calificación efectuada en base a los siguientes argumentos:

Primero. Alega la señora Registradora de la Propiedad la falta de acuerdo unánime de la Junta de Propietarios, dado que las operaciones realizadas se apartan de lo dispuesto en el Artículo 9 de los Estatutos de la Comunidad. No es cierto que las operaciones se aparten de la norma estatutaria, el artículo 9 se limita a establecer una facultad que la promotora concede a la Comunidad, existiendo un terreno sobrante de la urbanización, la promotora establece un derecho de la Comunidad de Propietarios para la adquisición del mismo, no es un artículo que regule la comunidad de propietarios sino una facultad concedida cuyo ejercicio es potestativo para la misma, el cauce adecuado igual no es jurídicamente el adecuado, habría sido más correcto haber formalizado una opción de compra u otro instrumento jurídico, pero el recogerlo en los Estatutos no implica que sea una norma imperativa para la Comunidad sino una simple facultad de la misma.

Así queda de manifiesto en los acuerdos de la Comunidad de fecha 30 de noviembre de 2013, en los que se debate el ofrecimiento de la promotora de adquisición de los terrenos por la Comunidad y en la que por unanimidad se acuerda que no interesa a la Comunidad de Propietarios su adquisición y deja a los propietarios de la planta baja continuar con las negociaciones a título individual. En este acuerdo, entre los asistentes se encuentra don V. M. A. N.

En el acuerdo de fecha 10 de febrero de 2019, exigido por la Registradora de la Propiedad al entender que "el anterior era muy viejo", se ratifica por la Comunidad la falta de interés y las operaciones realizadas en la escritura objeto del recurso, y estando nuevamente presente don V. M. A. N., se reserva la facultad de consultarlo y contesta en fecha posterior que no ratifica dicho punto.

En base a la teoría de los actos propios, no puede entenderse aceptable que el cambio de criterio de un propietario obligue a la comunidad, puesto que ya firme el acuerdo de 2013, y habiendo estado presente y votado a favor del mismo, no puede ahora desdecirse uno de los propietarios. El acuerdo que se saca a votación nuevamente es de ratificación del anterior en cuanto al cauce jurídico empleado, no en cuanto a la posibilidad de adquirir ahora el terreno.

Y en cuanto a la necesidad de unanimidad para la vinculación *ob rem*, no puede entenderse que sea necesaria la unanimidad. La Resolución JUS/1659/2014, de 2 de

julio, de Cataluña considera que la vinculación *ob rem* establecida entre los locales objeto del contrato de compraventa, con la finalidad de que sólo se pudieran transmitir conjuntamente, constituye una limitación a la libre disposición de los mismos que los propietarios de los elementos privativos pueden imponer en ejercicio de sus facultades dominicales [artículo 553-37.1 CCCat], sin que sea necesario el consentimiento de las juntas de propietarios de los respectivos edificios, a los que no afecta ni perjudica esta limitación.

Los Estatutos de la comunidad de propietarios ya establecen esa forma como medio adecuado para configurar la situación del terreno con relación a Comunidad, por lo que no se modifica el título constitutivo, y además lo que requeriría unanimidad sería la adquisición por la Comunidad de Propietarios del terreno puesto que careciendo de personalidad jurídica serían todos y cada uno de los propietarios los que adquirirían para sí como elemento procomunal y dado que la Comunidad ha manifestado que no le interesa la adquisición.

Segundo. La aportación del certificado del Presidente de la Comunidad en el que se recoge que por parte de don V. M. A. N. no ha ejercitado acto alguno judicial, lo se hace para completar el desatino de que oponiéndose a un acuerdo al que ya votó favorablemente, ahora condicione toda una operación, sin actuación de ningún tipo por su parte. Pero no es necesario como aduce la Registradora el transcurso de un año por no ser un acuerdo contrario a los Estatutos, porque los propios Estatutos reconocen la posibilidad de la vinculación *ob rem*, y porque como ya se ha indicado, aun no recogiendo los Estatutos, no se precisaría acuerdo de la Comunidad para la vinculación, sino sólo para el ejercicio de una facultad reconocida en los mismos, en cuanto a la falta de firma del Secretario-Administrador, es un mero defecto que no debería generar más problema que su rectificación.

Por todo ello se solicita la revocación de la calificación de la Registradora de la Propiedad.»

V

La registradora de la propiedad de Santo Domingo de la Calzada informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de 11 de mayo de 2020.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 33 de la Constitución; 4, 348, 349 y 396 del Código Civil; 8, 18, 20, 34, 38 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 3, 5, 7, 10 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal; Sentencia del Tribunal Supremo –Sala Tercera– de 22 de mayo de 2000 y las Sentencias del Tribunal Supremo –Sala primera– de 13 de marzo de 2003, 15 de noviembre de 2010 y 25 de febrero de 2013; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de junio de 1973, 3 de septiembre de 1982, 12 de diciembre de 1986, 20 de febrero de 1989, 23 de marzo de 1998, 16 de febrero de 2004, 31 de marzo de 2005, 29 de noviembre de 2007, 22 de julio de 2009, 19 de junio de 2012, 4, 9 y 28 de octubre de 2013, 1 y 6 de febrero, 7 de mayo y 3 de diciembre de 2014, 22 de abril de 2016, 22 de febrero, 18 de abril y 14 de julio de 2017, 17 de enero de 2018 y 25 de julio de 2019.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura, otorgada el 13 de septiembre de 2018, por la que la sociedad «Cerro Laya, S.L.» –promotora– vendió a diversos propietarios de viviendas en un edificio en régimen de propiedad horizontal determinadas participaciones indivisas de una finca inscrita a nombre de dicha sociedad (finca registral 13.067) y se estableció una vinculación *ob rem* entre estas participaciones y las referidas viviendas.

Son relevantes las siguientes circunstancias, referidas con mayor detalle en los «Hechos» de esta resolución:

a) En la citada escritura se describen las viviendas números 1 a 8 del proyecto, con indicación de sus respectivos propietarios, quienes intervienen en el otorgamiento excepto los propietarios de la vivienda número 6 de dicho proyecto.

Asimismo, se expresa que en la escritura de constitución de dicho edificio en régimen de propiedad horizontal, otorgada el 24 de junio de 2005, se estableció como norma de los estatutos la que se transcribe («Artículo 9.º– Reserva de derechos»), según la cual la promotora dispone de unos terrenos (la parcela cuyas participaciones indivisas son objeto de la venta y que, según el título, está «destinada a zona verde privada») y gestionará la modificación del plan urbanístico para obtener la descalificación de este suelo como apto para urbanizar y su calificación como zona verde privada. Se añade que, para tal caso, la promotora se compromete a la venta a los ocho pisos de planta baja que se indican (números 1 a 8 del proyecto), para su uso como jardín privado, de los metros que también se detallan, «así como el resto de los metros para su venta de interesarle a la Comunidad de Propietarios, para su uso y disfrute como Zona Libre Privada de los propietarios de las treinta viviendas». En la misma norma estatutaria se fija el precio por metro cuadrado de dicho terreno. Y se añade que «La promotora se reserva el derecho a modificar el título constitutivo de la división horizontal para adaptarlo a las previsiones de modificación conforme a lo estipulado en esta cláusula. Podrá a tal fin establecer las servidumbres, vinculaciones *ob rem*, o cualesquiera otros derechos reales sobre las fincas».

Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada, después de expresar que la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 28 de octubre de 2016, acordó la modificación puntual de las Normas Subsidiarias relativa a la parcela referida, la sociedad promotora vende a los propietarios de siete de las ocho viviendas descritas las participaciones indivisas que se indican de la finca registral 13.067, inscrita a nombre de aquélla; y se añade que, existiendo entre la referida parcela reservada por el promotor y las ocho viviendas descritas «una relación de destino, accesoriedad y servicio, se establece entre tales fincas una vinculación *ob rem* en los siguientes términos»:

1.º La titularidad de la finca registral 13.067 vendrá determinada por la titularidad de las fincas que son las viviendas números 1, 2, 3, 4, 5, 7 y 8 del proyecto, quedando pendiente de efectuarse la venta de la cuota correspondiente a la vivienda número 6 del proyecto y su correspondiente vinculación, correspondiendo a cada una de ellas una cuota de aquella, siendo la disposición de tales fincas conjunta con su cuota en la finca registral 13.067.

2.º La parcela finca registral 13.067 «será destinada exclusivamente a zonas verdes comunes de las viviendas...».

Según afirma el notario recurrente en su escrito de impugnación, dicha escritura de compraventa y vinculación *ob rem* fue objeto de una primera presentación en el Registro de la Propiedad de Santo Domingo de la Calzada y fue objeto de calificación negativa (no impugnada) por entender la registradora que era necesario un acuerdo de la junta de propietarios al estarse modificando los estatutos de la comunidad.

La escritura se volvió a presentar en el citado Registro, acompañada de los siguientes documentos: a) Testimonio notarial del acta de la junta de la comunidad de propietarios de 30 de noviembre de 2013 de la que resulta que, ante la oferta por la sociedad «Cerro Ibaya» de venta a la comunidad de propietarios de la porción de terreno destinado a dicha comunidad para uso y disfrute como zona verde privada de los propietarios de las treinta viviendas, seis de esos treinta propietarios «no están interesados en la adquisición de los terrenos, por lo que la comunidad como tal no puede adquirir, tendrían que ser los propietarios que sí están interesados»; b) Testimonio notarial del acta de la junta de la comunidad de propietarios de 10 de febrero de 2019 de la que resulta que, a la vista de lo acordado en la junta de 30 de noviembre de 2013, la comunidad ratifica que no está interesada en adquirir los metros sobrantes (453 m²) inicialmente destinados para su venta a dicha comunidad para uso y disfrute como zona verde privada de los propietarios de las treinta viviendas; y consiente la venta y

vinculación *ob rem* que se formalizó en la citada escritura autorizada por el notario de Haro don Francisco Javier Goñi Vall el 13 de septiembre de 2018 con número 676 de protocolo. Según se añade en dicho acuerdo, «Queda en poder de la promotora Cerro Ibaya S.L. el terreno adjunto a la finca n.º 7, propiedad de D.ª B.G.E. y D. J.C.R.S. y que representa el 3,45%, y que más adelante se efectuará la venta y vinculación *ob rem*». Respecto de tal acuerdo de la comunidad, de ratificación de la venta y vinculación *ob rem*, uno de los propietarios (que también asistió a la junta de propietarios de 30 de noviembre de 2013) manifestó que quería consultar el sentido de su voto e informaría al secretario-administrador, y en la misma acta consta que se recibió burofax de dicho propietario el 6 de marzo de 2019 en el que manifiesta que no ratifica dicho acuerdo; c) Certificación del presidente de la comunidad de 16 de diciembre de 2019 en la que consta que el propietario que no ha ratificado el referido acuerdo de la comunidad sobre la venta y vinculación *ob rem* no ha realizado ninguna acción judicial contra dicho acuerdo.

b) La registradora suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, no se cumplen las exigencias derivadas del artículo 17.6 de la Ley sobre propiedad horizontal, por ser necesario el acuerdo unánime de la junta de propietarios, ya que esta compraventa y posterior vinculación *ob rem* se aparta de los términos previstos en el artículo 9 de los estatutos de la comunidad, inscritos en el Registro. Añade que la vinculación *ob rem* de las cuotas adquiridas por los diferentes propietarios de los pisos se justifica en una relación de destino, dependencia y accesoriedad, que son circunstancias que afectan a la propiedad horizontal y sobre las que debe pronunciarse al respecto la comunidad adoptando el acuerdo por unanimidad de los propietarios como acuerdo colectivo. Además, expresa que, al haberse opuesto uno de los propietarios, la certificación sobre el hecho de que no haya impugnado judicialmente el acuerdo no es suficiente para solventar el defecto de falta de unanimidad. Y, por otra parte, manifiesta la registradora que esta última certificación no está expedida por la persona que tiene facultad de certificar, puesto que la ha expedido el presidente de la comunidad y no el secretario-administrador.

c) El notario recurrente alega: que las operaciones formalizadas no se apartan de la norma estatutaria, el artículo 9, que se limita a establecer un derecho o facultad de ejercicio potestativo que la promotora concede a la comunidad para la adquisición un terreno sobrante de la urbanización, y no es un artículo que regule la comunidad de propietarios; que en la junta de propietarios de 30 de noviembre de 2013, en la que se debatió el ofrecimiento de la promotora de adquisición de los terrenos por la comunidad, se acordó por unanimidad que no interesaba a la comunidad de propietarios dicha adquisición y se dejó a los propietarios de la planta baja continuar con las negociaciones a título individual, estando entre los asistentes a dicha junta el propietario que ahora se ha opuesto, quien por ello actúa en contra de sus propios actos; que no es necesaria la unanimidad para la vinculación *ob rem* porque constituye una limitación a la libre disposición de los elementos privativos que los propietarios de los mismos pueden imponer en ejercicio de sus facultades dominicales; que, además, los estatutos de la comunidad de propietarios ya establecen esa forma como medio adecuado para configurar la situación del terreno con relación a comunidad, por lo que no se modifica el título constitutivo, y lo que requeriría unanimidad sería la adquisición por la comunidad de propietarios del terreno, puesto que, careciendo ésta de personalidad jurídica, serían todos y cada uno de los propietarios los que adquirirían para sí como elemento procomunal y la comunidad ha manifestado que no le interesa la adquisición.

2. Como cuestión previa debe recordarse que el artículo 326 de la Ley Hipotecaria establece lo siguiente: «El recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

Ha sido reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (vid., por todas resoluciones de 14 de julio de 2017), basada en el contenido del citado precepto legal y en la doctrina del Tribunal Supremo (vid. Sentencia –Sala Tercera– de 22 de mayo de 2000), que el objeto del recurso contra la calificación negativa del registrador no es el asiento registral sino el propio acto de calificación de dicho funcionario, de manera que se trata de declarar si esa calificación fue o no ajustada a Derecho. El hecho de que sea el acto de calificación el que constituye el objeto del recurso tiene importantes consecuencias, entre ellas que, por imperativo legal, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, pues, de no ser así, y estimarse otros defectos no incluidos en la misma supondría indefensión para el recurrente.

Hechas las anteriores precisiones, es la calificación tal y como ha sido formulada en el presente caso la que debe ser objeto de análisis, sin que puedan abordarse otras cuestiones distintas de la expresada en la misma.

3. 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).

La Ley sobre propiedad horizontal 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 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.

No obstante, uno de los supuestos en que la misma ley exceptúa la unanimidad es el contemplado en el apartado 12 del citado artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, introducido en dicha Ley por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que reduce la mayoría necesaria al voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación para adoptar el acuerdo, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, por el que se limite o condicione el ejercicio de lo que se conoce como alquiler o explotación turística de las viviendas («la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística» son los términos que emplea la letra «e» del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos), así como para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%, si bien en cualquier caso estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos, según dispone el mismo apartado 12. Es indudable que esta nueva norma reduce la mayoría necesaria para adoptar el acuerdo que limite o condicione el alquiler turístico en el marco de la normativa sectorial que regule el ejercicio de la actividad de uso turístico de viviendas y del régimen de usos establecido por los instrumentos de ordenación urbanística y territorial, pero no permite que esa excepción a la norma general de la unanimidad alcance a los acuerdos relativos a otros usos de la vivienda.

4. El régimen de propiedad horizontal implica que la propiedad sobre el piso, local o departamento privativo (lo que el artículo 396 del Código Civil denomina propiedad separada) tiene unos límites y su propietario está sujeto a determinadas obligaciones que resultan de la propia ley así como de los estatutos (cfr. artículos 5, párrafo tercero, y 7.2 de la Ley sobre propiedad horizontal). Una vez inscritas en el Registro de la Propiedad, las limitaciones estatutarias impuestas a la propiedad de elementos privativos son oponibles a los terceros.

No obstante, 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).

Por su parte, la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo (vid. la Sentencia de 3 de diciembre de 2014, entre otras 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.

5. En el presente caso los estatutos permiten la vinculación *ob rem* respecto de varias fincas.

Como puso de relieve la Resolución de esta Dirección General de 22 de abril de 2016, la configuración jurídica de una finca registral con el carácter *ob rem* respecto de otras tiene como consecuencia esencial que su titularidad viene determinada mediatamente por la titularidad de las fincas principales al igual que ocurre con las servidumbres prediales; la titularidad de la finca *ob rem* corresponde, pues, a quien ostente la titularidad de la finca principal. Como se afirmaba en la Resolución de 29 de noviembre de 2007, los elementos vinculados son titularidades *ob rem*, que no pueden seguir un régimen jurídico distinto que el elemento principal al que están adscritos, por lo que la hipoteca (en ese caso) de la vivienda unifamiliar conlleva la de la participación indivisa que le está vinculada, máxime cuando elemento principal y vinculado aparecen descritos expresamente.

Existe vinculación *ob rem* entre dos (o más) fincas, cuando se da entre ellas un vínculo que las mantiene unidas, sin que pueda separarse la titularidad de las mismas, que han de pertenecer a un mismo dueño, por existir una causa económica y a la vez jurídica que justifique dicha conexión, como una cierta relación de destino, dependencia o accesoriedad e incluso de servicio (vid. Resolución de este Centro Directivo de 3 de septiembre de 1982). Esto supone que en los casos de titularidad *ob rem* se configura la titularidad dominical de una finca por referencia de la titularidad de otra, a la que está conectada. La consecuencia jurídica de ello es que los actos de transmisión y gravamen han de producirse sobre ambas fincas juntamente y no sobre una de ellas, y a favor de un mismo adquirente en tanto se mantenga dicha vinculación (Resolución de 28 de octubre de 2013).

El establecimiento de una vinculación *ob rem* entre la cuota respectiva de la referida parcela reservada por el promotor (finca registral 13.067) y la titularidad de las viviendas números 1, 2, 3, 4, 5, 7 y 8 del proyecto afecta al derecho de dominio de cada uno de los propietarios, requiriéndose por tanto el consentimiento individualizado de los propietarios correspondientes, el cual debe constar mediante documento público para su acceso al Registro de la Propiedad (mediante la adecuada interpretación de los artículos 3, 10 y 17

de la Ley sobre propiedad horizontal), de modo que no podrá inscribirse la modificación si no se ha otorgado *uti singuli* por todos los que, en el momento de la inscripción, aparezcan como propietarios de los distintos elementos privativos (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria), sin que baste, por tanto, la unanimidad presunta (cfr. artículo 17, regla 8, de la Ley sobre propiedad horizontal), siendo necesario el consentimiento expreso y real de todos los titulares registrales. Y tales consentimientos, como ha quedado expuesto, concurren en el presente caso, pues en el otorgamiento de la escritura comparecieron y consintieron todos los propietarios de los elementos privativos afectados por la referida vinculación *ob rem*.

En contra de lo exigido por la registradora en la calificación impugnada, no es necesario además el acuerdo unánime de la junta de propietarios, pues aun dejando al margen el hecho de que la limitación que la vinculación *ob rem* comporta en cuanto modificación del contenido normal del dominio de los elementos privativos no afecta a los restantes propietarios, lo cierto es que ésta tiene el respaldo resultante de la reserva estatutaria de la facultad conferida al propietario de la finca registral 13.067 como antiguo promotor del edificio para establecer dicha vinculación. Y dicha reserva unilateral logró eficacia *erga omnes* mediante su inscripción registral, de modo que vincula también a quienes han accedido a la propiedad horizontal con posterioridad.

Este Centro Directivo en reiteradas ocasiones ha admitido reservas a favor del promotor, por ejemplo para independizar zonas excedentarias del solar (Resolución de 16 de febrero de 2004), constituir servidumbre recíproca sobre dos fincas (Resolución de 5 de junio de 2006), declarar la segunda fase de edificación, reiterando el Centro Directivo la doctrina de que las reservas en favor del promotor, «por lo que suponen de excepción a la aplicación de la legislación reguladora de la propiedad horizontal, no pueden interpretarse extensivamente» (Resolución de 19 de mayo de 2007), o para describir las plazas de garaje sobre las que se vayan concretando las sucesivas cuotas vendidas, como medio de evitar que la exigencia de unanimidad en los acuerdos comunitarios implique la atribución a cada propietario de un desmedido derecho de veto. (Resolución de 22 de julio de 2009). Según la Resolución de 9 de octubre de 2013: «Es reiteradísima la jurisprudencia del Tribunal Supremo y de este Centro Directivo admitiendo las reservas realizadas en el título constitutivo de propiedad horizontal, cuando son establecidas por el único propietario del inmueble, antes de verificar su venta por espacios independientes, para instrumentar y delimitar ciertos aspectos fundamentales de la misma siempre que no alteren o contradigan el régimen de propiedad horizontal».

Tampoco puede olvidarse que esta Dirección General (vid., entre otras, las Resoluciones de 19 de junio de 2012, 1 de febrero y 7 de mayo de 2014) y el Tribunal Supremo (vid. Sentencias de 15 de noviembre de 2010 y 25 de febrero de 2013) han admitido la validez de las cláusulas estatutarias por las que se permite la división, segregación, agrupación o agregación de elementos privativos sin necesidad de consentimiento de la junta de propietarios.

Por ello, no puede verse obstáculo para la admisibilidad de una vinculación jurídica, como la cuestionada en la calificación, que teniendo fundamento en una disposición estatutaria inscrita es de menor entidad jurídica que la consistente en la agrupación o agregación de fincas.

A mayor abundamiento, tiene razón el recurrente cuando alega que ya en la junta de propietarios de 30 de noviembre de 2013 se acordó por unanimidad que no interesaba a la misma comunidad de propietarios la adquisición de los terrenos ofrecidos por el promotor a la misma en cumplimiento precisamente de la cláusula estatutaria referida y, por tanto, quedaba libre la vía para que tal parcela se vendiera individualmente a los propietarios indicados.

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los Fundamentos de Derecho expuestos, 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, 19 de junio de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofia Puente Santiago.