

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

8290 *Resolución de 12 de abril de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Torrelavega, don Alberto García Alija, contra la negativa del registrador de la propiedad n.º 4 de Santander, a la inscripción de una escritura de segregación y constitución de servidumbre, rectificadora por otra posterior.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Torrelavega, don Alberto García Alija, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Santander n.º 4, don Rafael Bans Torres, a la inscripción de una escritura de segregación y constitución de servidumbre, rectificadora por otra posterior.

Hechos**I**

Se presentan en el Registro escrituras autorizadas por don Alberto García Alija, Notario de Torrelavega, rectificadora por otra, autorizada en su sustitución por doña Paula de Peralta Ortega, Notaria de Torrelavega por las que la entidad dueña de un local sótano, perteneciente a un edificio en régimen de propiedad horizontal (local número 1), segrega del mismo una porción que constituye el local Uno-1, describiendo el resto correspondiente.

Dado que la entidad supradicha es dueña de la totalidad del local 1, la entidad otorgante establece unos estatutos de dicho local, en los que se dispone que se tiene intención de ir segregando distintos locales; que se asignará a cada porción segregada una cuota que será módulo de participación en los elementos comunes del departamento; y que, después de la presente segregación, retiene el uso exclusivo que corresponde al local 1 sobre el espacio libre exterior, sin perjuicio del uso compartido con los demás locales del sótano sobre el acceso peatonal común. También se establece que los propietarios de las plazas de aparcamiento integradas en este departamento podrán constituirse en junta, para tratar de asuntos que solo a ellos afecten, aplicándose por analogía la ley de propiedad horizontal. Finalmente, constituye servidumbre de paso permanente sobre la finca resto y a favor de la segregada, que adquirirá eficacia jurídica cuando se separe la propiedad de ambas fincas.

Es de hacer notar que el artículo 2 de los estatutos inscritos establece que a todo propietario, además del derecho exclusivo sobre su piso o local, corresponde otro de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio y espacio de uso común de la finca; por su parte, el artículo 3 autoriza las subdivisiones en la planta baja y sótano sin necesidad de consentimiento de la junta.

II

El Registrador suspende la inscripción extendiendo la siguiente nota de calificación:

«Registro de la Propiedad de Santander n.º 4.

Notificación de calificación en cumplimiento del artículo 322 de la ley hipotecaria.

El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento que más abajo se relaciona, en uso de las facultades atribuidas por la legislación vigente y en conformidad con lo establecido en los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria y sus concordantes legales y reglamentarios emite la siguiente nota de calificación en base a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: Hechos - I - Mediante escrituras autorizadas por el Notario de Torrelavega don Alberto García Alija, el 23/12/2008, número de protocolo 1094/2009, y el 20/02/99, número de protocolo 140/2009 la "Sociedad Limitada Promocal

Promociones y Locales” segrega del local sótano destinado a cualquier uso comercial o industrial, señalado con el Número Uno del edificio ubicado en los números 34 y 36 de la Avenida de Camilo Alonso Vega de Santander, finca 23972, tomo 2396, libro 776, una porción que se distingue con el Número Uno.I. En las escrituras citadas, apartado segundo del Otorgan, con el epígrafe: Estatutos y Reserva de Derechos, consta que “Promocal Promociones y Locales S. L.” propietaria única del resto del local se propone vender un número indeterminado de plazas de aparcamiento empleando la técnica de la segregación y con miras a la organización de la situación resultante dota a este departamento de un estatuto privativo del siguiente tenor: “ ‘Promocal Promociones y Locales S.L.’ retiene el uso que corresponde en origen al departamento Número Uno sobre el espacio libre exterior y descubierto existente al Suroeste de la finca, sin perjuicio del uso compartido con los demás locales del sótano sobre el acceso peatonal común. Dicho uso, mientras no sea asignado de otro modo, corresponderá al local resto, pudiendo ‘Promocal Promociones y Locales S.L.’ transmitirlo o no al transmitir una porción segregada o el resto, pero quedando siempre adscrito a una o varias porciones segregadas del resto del local Número uno o a este mismo resto”. En la finca matriz de la cual forma parte el elemento Número Uno, finca 1284, tomo 849, libro 26, folio 38, figuran los Estatutos de la Comunidad de Propietarios, constando que se tendrá en cuenta: ...que con independencia de las servidumbres de acceso y de tendido de líneas reconocidas a favor de “Electra de Visgo S.A.” según consta en el convenio celebrado entre Irasga S.L. y dicha Sociedad, de fecha veinticuatro de abril del corriente año, se reserva a favor del sótano la utilización de la entrada y espacio libre que queda en la parte Suroeste de la finca a partir de los muros y vallas de contención construidas, para salvar los desniveles del terreno, pudiendo en todo momento hacer obras de modificación de la urbanización de esta parte de la finca para su mejor aprovechamiento, si bien los gastos, tanto de las posibles obras como de conservación de esta entrada y espacio libre, serán a su costa. - II - Copia autorizadas de dichas escrituras fueron presentadas en este Registro, la primera el dieciséis de enero del año dos mil nueve, retirada y aportada de nuevo el 25 de marzo de 2009 y la segunda de rectificación de la anterior el veinticuatro de marzo de dos mil nueve, asientos 1010 Diario 91 y 655 Diario 92 respectivamente.

Fundamentos de derecho - La prevención contenida en el otorgamiento por la que Promocal Promociones y Locales S.L. retiene el uso sobre el espacio libre exterior, el cual mientras no sea asignado de otro modo corresponderá al local resto, pudiendo transmitirlo o no al transmitir una porción segregada o al transmitir el resto... supone una modificación del punto 2 de los estatutos que rigen la comunidad y por tanto una modificación del título constitutivo de la División Horizontal que requiere acuerdo unánime de la comunidad de propietarios. No habiéndose aportado el citado acuerdo de la Junta de Propietarios. Vistos los artículos 5 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal. Se suspende la inscripción solicitada por el citado defecto que se califica de subsanable.

Contra el presente acuerdo (...) Se prorroga el plazo del asiento de presentación por un plazo de sesenta días de conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Santander, tres de abril del año dos mil nueve. Rafael Bans Torres. Registrador de la Propiedad.»

III

El Notario autorizante impugna la calificación alegando: que cuando los estatutos autorizan a dividir un local, ello lleva implícita la autorización para dividir la facultad de uso atribuida a dicho local; y que no se modifican los estatutos ni el título constitutivo, pues el derecho de uso que se regula es el que está ya atribuido al local matriz.

IV

El Registrador se mantuvo en su criterio, remitiendo el expediente a esta Dirección General, con el oportuno informe, con fecha 6 de mayo de 2009.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 392 y siguientes del Código Civil y 1 a 3 de la Ley de Propiedad Horizontal, así como la Resolución de esta Dirección General de 26 de junio de 2005.

1. En las escrituras que se presentan, la titular de un local de planta sótano, contando con la correspondiente autorización estatutaria, segrega otro local, describiendo ambos, establece unos estatutos de dicho local, en los que se dispone que se tiene intención de ir segregando distintos locales, que se asignará a cada porción segregada una cuota que será módulo de participación en los elementos comunes del departamento, y que, después de la presente segregación, retiene el uso exclusivo que corresponde al local 1 sobre el espacio libre exterior, sin perjuicio del uso compartido con los demás locales del sótano sobre el acceso peatonal común. También se establece que los propietarios de las plazas de aparcamiento integrados en este departamento podrán constituirse en junta, para tratar de asuntos que solo a ellos afecten, aplicándose por analogía la ley de propiedad horizontal.

El único problema que se plantea en el presente recurso es, si para las operaciones que se realizan, es necesario el consentimiento de la Comunidad de Propietarios, teniendo en cuenta que, en los estatutos inscritos figura la facultad de subdividir los locales en planta sótano sin consentimiento de la Junta.

2. Partiendo de la base esencial de que en los Estatutos existe autorización expresa para subdividir los pisos o locales sin consentimiento de la Junta, hay que llegar a la conclusión de que la subdivisión que aquí se hace no necesita una nueva autorización de dicha Junta, como, sin duda, la necesitaría, de no existir tal previsión estatutaria, pues esta previsión estatutaria tiene por finalidad evitar que, en cada caso, haya de obtenerse dicho nuevo acuerdo. Teniendo el titular del piso o local esta facultad, es evidente que, perteneciendo al local matriz el uso exclusivo de algún elemento, tal uso se puede atribuir a cualquiera de los locales en que se subdivide aquél, sin necesidad de consentimiento de la Junta, y que, atribuido en la forma que se entienda conveniente, la nueva atribución del uso no puede afectar a los demás partícipes en la propiedad horizontal, para quienes la división y atribución es una «res inter alios acta».

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto.

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 abril de 2010.—La Directora General de los Registros y del Notariado, María Ángeles Alcalá Díaz.